Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1266608
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023 - 28
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	29 maart 2023
Informatie bij	R. van den Boer	Tel. nr.	(035) 629 2223

Onderwerp
Start vervolgproject Bruisend Hart.

Kernboodschap
Het college heeft op 28 februari 2023 besloten om het vervolgproject Bruisend Hart te starten. Dit project omvat het opstellen van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplan.

Aanleiding
Het Oosterspoorplein en omgeving heeft veel potentie om een gezellige, veilige en bruisende plek voor jong en oud te worden. Dit gebied ligt centraal in de stad en is goed bereikbaar. Toch komt de potentie er nu onvoldoende uit en is verandering gewenst. Wel is met de realisatie van Bruisend Hart een eerste belangrijke impuls gegeven aan kwaliteit en levendigheid van de entree van Oost.
Om als gemeente meer grip te krijgen op de ontwikkeling van het gebied, is door de gemeenteraad in september 2019 een voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten, Wvg) op het gebied gevestigd. Als vervolg op de Gebiedsagenda 1221 en het opleggen van het voorkeursrecht is met de Structuurvisie Bruisend Hart (vastgesteld op 9 juni 2022) een belangrijke stap gezet om het Oosterspoorplein en omgeving opnieuw in te richten tot een prettige plek om te verblijven, wonen en werken. Om de structuurvisie verder te concretiseren is het wenselijk om een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplan op te stellen voor dit gebied. Dit zal gebeuren in lijn met de gestelde uitgangspunten uit de Structuurvisie Bruisend Hart. Om het voorkeursrecht in stand te houden moet het omgevingsplan binnen drie jaar na het vaststellen van de Structuurvisie door de gemeenteraad worden vastgesteld (voor 9 juni 2025).

Consequenties
In eerste instantie wordt er gestart met het proces om tot een stedenbouwkundig plan te komen voor het Bruisend Hart, dit duurt circa één jaar. Het opstellen van een programma van eisen voor de openbare ruimte en bebouwing en het opstellen van een participatieplan maken hier onderdeel van uit.
In verband met de wens van de gemeenteraad om tot een budgettair neutrale ontwikkeling te komen (exclusief verwervingskosten van het vastgoed) wordt bij het stedenbouwkundig plan een financiële raming opgesteld.
Vervolgens kan er op basis van het vastgestelde stedenbouwkundig plan een omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Ook dit duurt naar verwachting één jaar. Om deze reden moet er nu gestart worden met het vervolgtraject, zodat er ook nog enkele maanden ruimte is voor uitloop tot 9 juni 2025.

Vervolgtraject

- Medio juni 2023 kan het college naar verwachting het programma van eisen voor de openbare ruimte en de bebouwing vaststellen. Hierover zal de gemeenteraad worden geïnformeerd.
- Begin 2024 krijgt de gemeenteraad naar verwachting het stedenbouwkundig plan ter besluitvorming aangeboden.
- Medio Q3 2024 volgt een collegebesluit over het publiceren van het ontwerp omgevingsplan. Hierover zal de gemeenteraad worden geïnformeerd.
- Begin 2025 krijgt de gemeenteraad het omgevingsplan ter vaststelling aangeboden.
- Concrete uitvoeringswerkzaamheden in het gebied worden pas vanaf 2026 verwacht.
- In de tussentijd blijven we investeren in de aankoop van panden in het gebied.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

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

Bijlage(n): Projectopdracht Bruisend Hart

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 7 maart 2023.

PROJECTOPDRACHT

Project: Bruisend Hart

Ambtelijke opdrachtgever	5.1.2.e	**Akkoord:**
Programmamanager (optioneel)	**n.v.t.**	
Teammanager PL	5.1.2.e	
Projectleider	5.1.2.e	

Zaaknummer	**1253477**
Datum	**Januari 2023**
Versie	**1.1**



Inhoud

Projectbeschrijving 3

Organisatie 7

Tijd 7

Informatie 8

Communicatie 11

Projectbeschrijving

Aanleiding

Het Oosterspoorplein en omgeving heeft veel potentie om een gezellige, veilige en bruisende plek voor jong en oud te worden. Dit gebied ligt centraal in de stad en is goed bereikbaar. Het heeft een industrieel karakter met enkele monumentale gebouwen, winkels en horeca. Toch vormen deze losse onderdelen gezamenlijk nu niet een plek waar het fijn is om te verblijven. Dat komt doordat noodzakelijke factoren missen en bepaalde problemen in het gebied moeten worden opgelost. Zoals sociale veiligheid en verkeersveiligheid, het stenige karakter met weinig groen, wateroverlast, hittestress en een tekort aan fietsparkeerplekken.
Om als gemeente meer grip te krijgen op de ontwikkeling van het gebied, is door de gemeenteraad in september 2019 een voorkeursrecht (Wet voorkeursrecht gemeenten, Wvg) op het gebied gevestigd. Als vervolg op de Gebiedsagenda 1221 en het opleggen van het voorkeursrecht is met de Structuurvisie Bruisend Hart (vastgesteld op 9 juni 2022) een stap gezet om het Oosterspoorplein en omgeving opnieuw in te richten tot een prettige en fijne plek om te verblijven. Om de structuurvisie verder te concretiseren is het wenselijk om een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplan op te stellen voor dit gebied.

Huidige situatie

Het Oosterspoorplein en de directe omgeving is nu een plek met weinig groen, winkelleegstand en ondermijning. Het is in de huidige situatie geen fijne plek om te verblijven. Dit wordt mede veroorzaakt door de doorgaande autoroute door het gebied met twee gevaarlijke kruispunten; de kruising van de fietsroute uit de stationspassage en de Kleine Drift, en de kruising Kleine Drift-Larenseweg.
Daarnaast loopt het Oosterspoorplein momenteel schuin af waardoor het beperkt bruikbaar is voor evenementen. In de huidige situatie zijn er rondom het plein weinig tot geen functies die bijdragen aan de verblijfskwaliteit van het gebied. Het plein wordt daarbij omringd door wegen en is afgescheiden van de bebouwing. Dit zorgt ervoor dat er op dit moment weinig sociale controle en toezicht is, en mensen zich niet altijd veilig voelen.
Om op korte termijn voor meer levendigheid te zorgen op het Oosterspoorplein, is De Kwekerij van het Stationsplein naar het Oosterspoorplein verhuist. Met kleinschalige horeca en detailhandel bevat de Kwekerij een aantal voorzieningen die de verblijfskwaliteit ten goede komen.

Doelstelling(en)

1. Het Oosterspoorplein en de directe omgeving vernieuwen tot een groene en veilige plek waar mensen zich welkom voelen en waar ze graag wonen, werken en verblijven.
2. Een volwaardige stationsingang creëren aan de zijde van 1221 in het Bruisend Hart met een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Gewenst eindresultaat

Het gewenste fysieke eindresultaat is een volwaardige stationsingang met een mix van wonen, werken en voorzieningen en een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte aan de oostzijde van station Hilversum.

Productenraming

Hoofdresultaat/hoofdproduct	Tussenstap/ tussenproduct	Omschrijving tussenstap/tussenproduct	**Benodigde tijd**
Stedenbouwkundig plan	1. Programma van eisen openbare ruimte en bebouwing 2. Participatie- en communicatieplan 3. Concept stedenbouwkundig plan 4. Vast te stellen versie stedenbouwkundig plan	1. Met een programma van eisen kunnen alle randvoorwaarden voor de bebouwing en de openbare ruimte integraal in beeld worden gebracht. Het idee is om een belemmeringenkaart op te stellen (o.a. met ondergrondse infrastructuur en eisen “spoorse partijen”). Dit vormt een verdiepende analyse van de structuurvisie. Het programma van eisen wordt vastgesteld door het college, de raad ontvangt hierover een informatiebrief. 2. Om alle stakeholders op een juiste manier te betrekken moet er een participatieplan opgesteld worden. Hierin wordt aangegeven op welke momenten er participatie kan plaatsvinden in het proces en op welke wijze.	12 maanden

		3. In het stedenbouwkundig plan worden de exacte posities van gebouwen en de functies nader bepaald. Het omvat ook een opzet voor de inrichting van de openbare ruimte met positie van wegen, fietspaden en groen. Voor het stedenbouwkundig plan wordt een advies gevraagd aan de supervisor Spoorzone en de CRKM. 4. Nadat er participatie heeft plaatsgevonden over het concept stedenbouwkundig plan, kan het worden vastgesteld door de gemeenteraad.	
Beeldkwaliteitsplan	1. Opzet BKP en principes openbare ruimte 2. Concept BKP 3. Vast te stellen BKP	1. Gelijktijdig met de uitwerking van het concept stedenbouwkundig plan wordt er gestart met de opzet van een beeldkwaliteitsparagraaf, waar gebruik wordt gemaakt van sfeerbeelden. Dit vormt de basis voor het uiteindelijk op te stellen beeldkwaliteitsplan. 2. In het beeldkwaliteitsplan worden randvoorwaarden en richtlijnen voor gebouwen en de publieke ruimte beschreven en verbeeld. Het gaat om een breed scala aan onderwerpen zoals: architectuur, materiaalgebruik, detaillering, sfeer, inrichtingselementen voor de publieke ruimte, en overgangen tussen privé en openbaar. Ook meer technische aspecten zoals oplossingen voor parkeren en de inpassing van voorzieningen voor afval en technische installaties op en aan gebouwen staan hierin. Het BKP is het welstandskader en wordt opgenomen in de welstandsnota. 3. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het omgevingsplan.	12 maanden

Omgevingsplan	1. Voorbereidende fase 2. Ontwerpfase 3. Vaststellingsfase	Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt voor Bruisend Hart een apart omgevingsplan opgesteld. Het omgevingsplan is het ruimtelijke en functionele kader waaraan bouwplannen moeten voldoen. Dit proces bevat de volgende fasen: 1. Vooronderzoeken uitvoeren, conceptopzet maken 2. Komen tot een ontwerp omgevingsplan welke gereed is voor publicatie 3. Vaststelling door de gemeenteraad	12 maanden
Financiële strategie	1. Financiële raming 2. Aanzet ontwikkelstrategie	1. Vanwege de doelstelling om budgetneutraal te ontwikkelen wordt er ook een financiële raming opgesteld 2. Omdat de verwerving van WVG gronden doorloopt en er gesproken wordt met alle grondeigenaren in het gebied, kan er een aanzet worden gedaan voor een ontwikkelstrategie. Ook kunnen er mogelijk (intentie)overeenkomsten worden gesloten.	28 maanden

Organisatie

Ambtelijk opdrachtgever

De ambtelijk opdrachtgever van dit project is 5.1.2.e Er wordt projectmatig gewerkt waarbij de taken, rollen en verantwoordelijkheden van de functionarissen beschreven zijn in het document 'rapport inrichten sturingsdriehoek'. In geval van (majeure) afwijkingen aan de projectscope worden deze door de sturingsdriehoek bekrachtigd. Dit kan met een apart besluit of door vaststelling van een fasedocument en/of een inhoudelijk document (stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, omgevingsplan).

Tijd

Deadlines

Voor 9 juni 2025 moet in het kader van de WVG een omgevingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Bestuurlijke planning

In de projectplanning is rekening gehouden met de bestuurlijke planning. Medio juni 2023 kan het college het programma van eisen vaststellen. Begin 2024 krijgt de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan ter besluitvorming aangeboden. Medio Q3 2024 volgt een collegebesluit over het publiceren van het ontwerp omgevingsplan. Begin 2025 krijgt de gemeenteraad het omgevingsplan ter vaststelling aangeboden.

Informatie

Uitgangspunten

In aansluiting op de gebiedsagenda 1221 is de structuurvisie Bruisend Hart opgesteld. Hierin zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Het nieuwe plein moet vlak zijn en qua omvang vergelijkbaar met het huidige Oosterspoorplein.
- De centrale plek krijgt een parkachtig karakter.
- Bebouwing heeft op de begane grond een mix van functies met voorkanten gericht op de openbare ruimte. Binnen het plangebied is ruimte voor ongeveer 4.500 tot 5.500 m^2 (inclusief fietsenstalling) aan functies in de bebouwing op de begane grond.
- Er moet ruimte komen voor stationsvoorzieningen waaronder een gebouwde openbare fietsenstalling van 2.000 plekken, een Kiss & Ride zone, stationswinkels en een volwaardige entree.
- Bebouwing sluit aan op de omliggende buurten (architectonisch en qua hoogte) en is overwegend 10 tot 15 meter hoog met accenten tot 25 meter.
- Fietsen en wandelen heeft prioriteit boven het gebruik van de auto.
- De huidige noord-zuid verbinding (Kleine Drift) dwars over het plein verdwijnt. In plaats daarvan wordt langs het plein een verbinding Larenseweg-Zuiderweg ingericht in de vorm van een auto te gast straat.
- Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen geldt de norm in de “beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten”. Daarnaast krijgen zoveel mogelijk fietsen en alle auto’s een plek onder de grond c.q. in een gebouwde voorziening.
- Vertrekpunt voor de verdeling wonen en overige functies is 70/30. De exacte verdeling wordt bij het stedenbouwkundig plan bepaald.
- Voor woningen geldt de verdeling over sociaal/midden/duur uit de Woonvisie 2021-2030 (33%-50%-17%).
- In de gebiedsagenda zijn dichtheden omschreven van 115 woningen per hectare, waarbij in het entreegebied een hogere dichtheid mogelijk is.
- Vanuit Economisch Perspectief gezien wordt dit als een zeer kansrijk gebied gezien voor het realiseren van ruimte voor werken.
- Monumentale en historisch waardevolle panden een prominente plek geven met zo mogelijk een publieke functie.

Daarnaast zijn in het coalitieakkoord ‘Hilversum Koesteren’ de volgende uitgangspunten voor Bruisend Hart opgenomen

- Bruisend Hart wordt op termijn het hart van Oost. We blijven investeren in de aankoop van panden en geven nu al een positieve impuls aan de entree van Oost met de Kwekerij en de invulling van leegkomende panden.
- De huidige bedrijfspanden maken plaats voor gemengde gebieden met wonen, werken en veel openbaar groen.

- In het bestemmingsplan stellen we de raad voor ruimte te maken voor meer maatschappelijke voorzieningen. We denken aan een consultatiebureau en een vrijwilligerscentrale.

In het vastgestelde bestemmingsplan 1221 zijn vanwege de nabije ligging de verschillende milieueffecten (o.a. verkeer/geluid/externe veiligheid/stikstof) voor de ontwikkellocaties wel in cumulatie met het Bruisend Hart beschouwd. In totaal zijn de milieueffecten voor 1.800 nieuwe woningen en werkgelegenheid in het postcodegebied 1221 doorgerekend. 250 nieuwe woningen van deze 1.800 nieuwe woningen zijn gereserveerd voor het gebied Bruisend Hart.

Randvoorwaarden

- Beschikbaar stellen voldoende ambtelijke capaciteit
- Beschikbaar stellen budget voor 2024

Raakvlakken

- Gebiedsagenda 1221
- Chw-bestemmingsplan 1221
- Structuurvisie Bruisend Hart
- Woonvisie 2021-2030
- Mobiliteitsvisie 2040
- Verkeersmaatregel Kleine Drift (fietsstraat tussen Larenseweg en Zuiderweg)
- Ontwikkellocatie Busremise 1221
- Sluiting Kleine Spoorbomen
- Stationsgebied centrumzijde
- Quickscan transferanalyse ProRail (ruimtereservering spoorverbreding)
- Watermanagementplan 2021-2026

Politieke gevoeligheden

De structuurvisie is eerder positief ontvangen, maar kende wel een langdurig proces.
Bij de behandeling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin is bepaald dat de huidige noord-zuid verbinding (Kleine Drift) dwars over het plein verdwijnt. In plaats daarvan wordt langs het plein een verbinding Larenseweg-Zuiderweg ingericht in de vorm van een auto te gast straat. Op termijn wordt in overleg met omwonenden en overige belanghebbenden besproken of het wenselijk en mogelijk is de verbinding voor autoverkeer af te sluiten en zo de verblijfskwaliteit van het plein verder te vergroten.

De gemeenteraad streeft naar een budgetneutrale ontwikkeling van het Bruisend Hart. Dit betekent dat de kosten voor voorzieningen zoals een parkeergarage, fietsenstalling en de inrichting van het nieuwe Oosterspoorplein moeten worden gedekt uit inkomsten uit woningbouw en commerciele voorzieningen. Het college heeft in het coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen dat er meer ruimte moet komen voor maatschappelijke voorzieningen. Dit in combinatie met beperkt grondbezit maakt een budgetneutrale ontwikkeling extra complex. Daarnaast kan dit leiden tot noodzaak voor extra bouwlagen, waarmee een politiek gevoelig punt wordt geraakt.

Communicatie

Omgeving

Voor het gebied grenzend aan het Bruisend Hart is recentelijk bestemmingsplan 1221 vastgesteld. Diverse stakeholders van dit project hebben bezwaren gemaakt (zienswijzen tegen ontwerp BP) en een beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Voor wat betreft mobiliteit, bouwhoogte, vergroening en het toevoegen van woningen heeft dit raakvlak met de plannen voor het Bruisend Hart.
In het kader van de sluiting van de Kleine Spoorbomen in 2024 is met een werkgroep gekeken naar maatregelen om de omliggende straten verkeersveiliger en leefbaarder te maken. Dit betreft onder andere de inrichting van de Noorderweg, die in aansluiting op de Larenseweg eenrichtingsverkeer zal worden.

Stakeholders/belanghebbenden

- NS vastgoed
- ProRail
- Vastgoedeigenaren
- Bewoners en ondernemers Bruisend Hart
- Gebruikers Oosterspoorplein
- Bewonersvereniging Oosterspoorplein e.o.
- Stichting BOB-H

Participatie

De structuurvisie Bruisend Hart is tot stand gekomen in twee participatierondes. In één ronde stonden de ambities en opgaven van het Bruisend Hart centraal. Op basis hiervan zijn drie varianten opgesteld en is er nog een variant vanuit bewoners toegevoegd. In de tweede ronde zijn deze varianten voorgelegd aan een brede groep. Drie van de vier varianten bevatte elementen die in de smaak vielen. Met deze input is een nieuwe variant gemaakt “Het Groene Plein”. Vervolgens heeft de concept structuurvisie nog ter inzage gelegen, waar ook reacties op konden worden ingediend. De gemeenteraad heeft deze reacties meegenomen bij de vaststelling van de structuurvisie Bruisend Hart.

Voor het stedenbouwkundig plan ligt de focus in eerste instantie op het in beeld brengen van alle randvoorwaarden voor de situering van de bebouwing langs het spoor. Dit zal in overleg met Pro Rail en NS vastgoed onderzocht moeten worden.

Wanneer er een eerste concept stedenbouwkundig plan is opgesteld in combinatie met sfeerbeelden voor beeldkwaliteit, kan er brede participatie met de omgeving plaatsvinden. De focus moet hierbij liggen op de concrete invulling van het gebied binnen de kaders van de structuurvisie. Verder kan er mogelijk participatie plaatsvinden over de gewenste functies in de nieuwe bebouwing. Het is niet wenselijk om de gemaakte keuzes uit de structuurvisie opnieuw ter discussie te stellen.

In de fase van het omgevingsplan kan gebruik gemaakt worden van de formele periodes waarin de plannen ter inzage worden gelegd (2x 6 weken). Voor iedereen is er dan de mogelijkheid om te reageren. Naast deze formele momenten zal er geregeld informeel overleg plaatsvinden met de belangrijkste stakeholders. Omdat het omgevingsplan een juridisch-planologische vertaling is van het eerder vastgestelde stedenbouwkundig plan, is er minder ruimte om te participeren.