# RAADSVOORSTEL

| | |
|---|---|
| zaaknummer: | 1189197 |
| afdelingsnaam: | Leefomgeving |
| steller: | Ronald Sprik |
| telefoonnummer | 035 629 2586 |
| onderwerp: | Vaststelling Chw-bestemmingsplan 'Stationsgebied 2022' |

## Voorstel

1. Het geactualiseerde stedenbouwkundig plan ‘Hilversum Stationsgebied’ vast te stellen;
2. De ‘Zienswijzennota ‘ontwerp Chw-bestemmingsplan Stationsgebied 2022’ én ‘ontwerpbesluit Hogere waarden geluid verlegging centrumring’’ vast te stellen;
3. De zienswijze van reclamant 22 niet ontvankelijk te verklaren;
4. De ‘Wijzigingennota ‘ontwerp Chw-bestemmingsplan Stationsgebied 2022’’ vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het Chw-bestemmingsplan ‘Stationsgebied 2022’;
6. Het Chw-bestemmingsplan ‘Stationsgebied 2022’, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp09station2022-va01, met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Wijzigingennota, zoals bedoeld onder 4.

## Planning

| Titel | Toelichting | BEELDVORMING | OORDEELSVORMING | BESLUITVORMING |
|---|---|---|---|---|
| Vaststelling Chw-bestemmingsplan 'Stationsgebied 2022' | In verband met het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht dient uiterlijk een jaar na vernietiging van een bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit betekent dat een nieuw bestemmingsplan vóór 2 februari 2023 door de raad moet worden vastgesteld. | 16 - 23 november 2022 | 16 - 23 november 2022 | 7 december 2022 |

## Samenvatting

Op 19 juli 2022 heeft ons college besloten het ontwerp Crisis- en herstelwet (Chw)-bestemmingsplan ‘Stationsgebied 2022’ vrij te geven voor het indienen van zienswijzen. De stukken hebben 6 weken ter inzage gelegen. De ingekomen reacties zijn van een antwoord voorzien. Het plan kan nu aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

## Inleiding

Op 2 februari 2022 heeft de Raad van State het bestemmingsplan ‘Stationsgebied 2020’, inclusief het bijbehorende ontwerpbesluit ‘Hogere waarden geluid’ vernietigd. Er waren twee beroepen tegen dit bestemmingsplan ingediend. Een beroep had betrekking op de gevolgen van het plan op het woon- en leefklimaat. Het andere beroep was gericht op het kunnen voortzetten van het bedrijf van appellante. Volgens de Raad van State heeft de gemeenteraad bij de beoordeling van de geluidsaspecten (weg- en railverkeer) als gevolg van het plan geen rekening gehouden met de cumulatie van geluid afkomstig van andere geluidbronnen. Waardoor geen volledige afweging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het woon- en leefklimaat. Daarnaast ontbrak een onderbouwing waarom het plan in overeenstemming is met de (Europese) Dienstenrichtlijn. De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan, het in 2019 door de raad vastgestelde ‘Stedenbouwkundig plan’, is door de uitspraak van de Raad van State niet geraakt. Het college heeft daarom op basis van dit stedenbouwkundig plan een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat voornoemde omissies hersteld.
Op 19 juli 2022 heeft het college besloten het ontwerp van het Chw-bestemmingsplan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen. Er zijn diverse reacties ingekomen. De ingekomen reacties zijn van een antwoord voorzien. Het plan kan nu aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

**Nieuw bestemmingsplan en geactualiseerd stedenbouwkundig plan**

Voorliggend Chw-bestemmingsplan is opgesteld op basis van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet (Chw) biedt en is de planologisch-juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan gericht op de centrumzijde van het spoor. De uitspraak van de Raad van State is hierbij in acht genomen. Daarnaast zijn enkele specifieke aanpassingen doorgevoerd. Enkele wijzigingen vragen ook om actualisatie van het stedenbouwkundig plan. Hieronder worden de aanpassingen nader toegelicht.

**Actualisatie stedenbouwkundig plan**

Het stedenbouwkundig plan zet in op het maken van een alzijdig station, een station dat aan alle kanten aantrekkelijk is. De rommelige achterkanten langs het spoor aan de centrumzijde maken plaats voor een levendig silhouet van groen en bebouwing met brede zichtlijnen vanaf oost. Tevens wordt de centrumring via de Koninginneweg om het Marktplein heen gelegd. De hiervoor noodzakelijke herontwikkeling van het gebied tussen de Koninginneweg-oost en het spoor biedt de mogelijkheid dit deel van het stationsgebied ook te transformeren. In totaal bevat het stedenbouwkundig plan onder andere 7 nieuwe bouwblokken, een nieuw busstation én een overdekte fietsenstalling voor 5.000 fietsen.
Verdere planvorming en maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een actualisatie van het stedenbouwkundig plan. Er is nu meer duidelijkheid over de uitbreiding van de stationshal en de overkappingen op het busstation, deze zijn aan het stedenbouwkundig plan toegevoegd. Daarnaast is er een wijziging doorgevoerd in de bouwhoogte van de bouwblokken 1, 2 en 3 op het stationsplein.
De geactualiseerde bouwhoogte is een in het coalitieakkoord vastgelegde wens om meer te doen aan de hoge woningnood. Door twee extra woonlagen toe te voegen aan de bouwblokken op het stationsplein, kunnen meer woningen worden gebouwd. Deze twee extra lagen worden op een zorgvuldige wijze, uitgaande van de stedenbouwkundige uitgangspunten, ingepast.
Naast de extra bouwhoogte is ook onderzocht of er andere optimalisaties mogelijk zijn. Door beter inzicht in de gewenste omvang van de woningen toegespitst op de doelgroepen en locatie biedt het bestemmingsplan nu ruimte voor meer woningen. Samen met de extra bouwhoogte op het stationsplein

zijn er nu circa 450 woningen mogelijk. Het geactualiseerde stedenbouwkundigplan is toegevoegd als bijlage.

**Het Chw-bestemmingsplan**
Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een actueel planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke (her)ontwikkeling van het plangebied. In het bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden uit het (geactualiseerde) stedenbouwkundig plan vertaald in de regels en de verbeelding. Het bestemmingsplan is toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.
Het bestemmingsplan bevat een flexibele regeling waarbij gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk onderling uitwisselbaar zijn. Op deze wijze kan makkelijk ingespeeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Ook gezien de lange realisatieperiode is een ruime bestemmingswijze voor de hand liggend. Aangezien de gemeente grondeigenaar is, of binnen het kader van de Wet voorkeursrecht kan worden, heeft de gemeente ook bij de uitgifte van de gronden (privaatrechtelijke) invloed op de nieuwe ontwikkelingen.

**Verleggen centrumring**
Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan betreft de in de 'Structuurvisie Hilversum 2030' (2013) door de gemeenteraad gemaakte keuze om de centrumring om de Markt heen te leggen en de Stationsstraat autovrij te maken. In de Centrumvisie (2015), het stedenbouwkundig plan 'Stationsgebied' (2019) en de Mobiliteitsvisie (2022) is deze keuze bevestigd.
Na de Raad van State-uitspraak is door appellanten (nogmaals) gepleit voor een andere routering (i.c. de 'bewonersvariant') waarbij de centrumring niet om de Markt wordt geleid richting het Melkpad, zoals in de gemeentelijke 'voorkeursvariant', maar via de Koninginneweg – Naarderstraat – Melkpad. Hoewel deze variant in aanloop naar het stedenbouwkundig plan (2019) reeds is onderzocht heeft het college besloten deze variant nogmaals serieus te overwegen. Van beide varianten zijn de aanpassingen van de weginfrastructuur en verkeerscirculatie beoordeeld door bureau RHDHV en vergeleken met de huidige situatie. De varianten zijn beoordeeld op verkeersintensiteiten, verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en geluidseffecten (zie bijlage). Het onderzoek concludeert dat de gemeentelijke 'voorkeursvariant' neutrale en positieve verkeerskundige effecten heeft ten opzichte van de huidige situatie, met uitzondering voor de geluidssituatie op de wegen waar de centrumring wordt omgelegd. De 'bewonersvariant' geeft minder gunstige verkeerseffecten. Het is bij deze variant noodzakelijk om het kruispunt Lage Naarderweg – Koninginneweg – Naarderstraat aan te passen met voorsorteerstroken en er is een grotere omrijdafstand dan de 'voorkeursvariant'. Mede door verkeerstoename op de Lage Naarderweg zijn er bij de 'bewonersvariant' ongeveer 75 woningen extra waar de geluidsbelasting met meer dan 1,5 dB toeneemt. Dit betreft de Naarderstraat, Lage Naarderweg en de Koninginneweg tussen de Schoolstraat en de Lage Naarderweg. Om deze redenen heeft de 'voorkeursvariant' de voorkeur boven de 'bewonersvariant'.

**Programma**
Een aantrekkelijk stationsgebied kent een gebalanceerde mix van wonen, werken en voorzieningen. Voldoende massa aan werkenden en bewoners en een prettige stationsomgeving met een grote, goed bereikbare, fietsenstalling draagt in belangrijke mate bij aan de beoogde levendigheid in het Stationsgebied en aan de levensvatbaarheid van de commerciële functies in de plinten. Met overdag werknemers en studenten en 's avonds en in het weekend bewoners en bezoekers ontstaat een aantrekkelijk gebied voor de inwoners van Hilversum.
Gekeken is welke functies op welke plekken haalbaar en wenselijk zijn. Dit heeft geresulteerd in een programma waarbij de woonfunctie de nadruk heeft, maar waarbij ook ruimte is voor minimaal 16.000 m2 bruto vloeroppervlak (dit is exclusief de uitbreiding van de stationshal) aan werkfuncties (i.c. niet woonfuncties). In de programmering is aansluiting gezocht bij een zo groot mogelijk programma voor wonen dat bijdraagt aan de doelstellingen en ambities voor het stationsgebied, maar niet ten koste gaat

van het werkprogramma. Het mogelijke aantal te realiseren woningen in het plangebied is daarom gemaximaliseerd op 450. Bij de toewijzing van de woningen willen we de doorstroming binnen Hilversum zoveel als mogelijk bevorderen en tevens beschikbaar stellen voor cruciale beroepen. Dit wordt nader onderzocht. Voor wat betreft 'werken' is het programma gericht op het creëren van zoveel mogelijk werkgelegenheid. Dit is met name gericht op kantoorruimte, creatieve bedrijvigheid, ateliers, etc. Ook zijn voorzieningen toegestaan, zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en hotelfunctie. Er wordt beperkt horeca en detailhandel toegestaan om een concurrerende werking met de rest van het centrum voorkomen. Binnen de genoemde kaders is het plan flexibel. Gedurende het realisatieproces heeft de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden.

**Wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020'**
Het voorliggende Chw-bestemmingsplan komt grotendeels overeen met het door de Raad van State vernietigde bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020'. Naar aanleiding van de Raad van State-uitspraak en voortschrijdend inzicht zijn niettemin een aantal specifieke wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste worden hieronder benoemd.

*Wijzigingen naar aanleiding van de Raad van State-uitspraak*
- Plangebied
Het bestemmingsplangebied is uitgebreid met de wegen waar, conform het Akoestisch onderzoek, een geluidsreducerende deklaag zal worden gelegd. Aansluitend bij de uitspraak van de Raad van State is in de planregels een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen die het leggen van deze laag juridisch borgt.

- Beoordeling woon- en leefklimaat
Ten behoeve van het bestemmingsplan uit 2020 is indertijd onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van het plan, maar is geen rekening gehouden met de cumulatie van geluid afkomstig van andere geluidbronnen. De Raad van State heeft om deze reden het bestemmingsplan vernietigd. In de overwegingen van de uitspraak is aangegeven dat de gemeenteraad bij de beoordeling of een bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, een afweging moet maken van de betrokken belangen, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Het feit dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer gestelde eisen voor de aspecten waarop die wetten betrekking hebben, indiceert dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent echter niet zonder meer dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegeven, hiervoor zijn namelijk geen kwantitatieve normen. Een kwalitatieve afweging voor al deze factoren samen is dan ook noodzakelijk. De gemeenteraad moet bij die belangenafweging een oordeel geven over de gestelde verslechtering van de geluidsituatie ter plaatse van de woningen aan het Langgewenst, de Schoolstraat en de Koninginneweg. Voor zover aan de orde moet die beoordeling ook zien op in de sectorale wetten niet betrokken aspecten, zoals de geluidbelasting op de balkons, die voor de toepassing van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt. Ook moet het een en ander cumulatief en – ook voor zover aan de orde – samen met andere voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse relevante akoestische aspecten worden beoordeeld.
In de toelichting van het voorliggende plan komen de diverse relevante geluidbronnen én de cumulatie daarvan aan de orde. Op grond hiervan kan de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een zorgvuldige beoordeling en afweging maken in het kader van de vereiste 'goede ruimtelijke ordening'. In het kort komt deze afweging neer op het volgende.
De huidige inrichting van het stationsgebied oogt niet aantrekkelijk, is niet veilig genoeg en de doorkruising van de Groest en het Marktplein staat door de erg drukke Stationsstraat op gespannen voet met het voetgangers- en fietsverkeer tussen beide delen. Daardoor stagneert het verkeer regelmatig op de centrumring (Stationsstraat - Schapenkamp). Door de centrumring te verleggen en de Stationsstraat

autoluw te maken ontstaat een aantrekkelijke nieuwe situatie. Dit leidt tot een onoverkomelijke verschuiving van geluidbelastingen. Bij woningen langs de Koninginneweg, Schoolstraat en Langgewenst vermindert het woon- en leefklimaat daardoor, maar beoordeeld is dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zoals dat bij een centrumgebied van Hilversum te verwachten valt. Daarentegen verbetert het woon- en leefklimaat van de woningen aan en nabij de Stationsstraat en Groest als gevolg van het verkeersluw maken van de Stationsstraat.

Wij zijn ons bewust van de overlast die omwonenden nu al van het marktterrein en het spoor ervaren. Geluid van de verlegde centrumring komt daar nu bij. Hoewel dit, alles afwegende, volgens ons de beste oplossing voor Hilversum als geheel is, willen wij er ook alles aan doen om de leefbaarheid rondom het marktterrein te verbeteren. Indien zich nieuwe kansen voordoen om geluid verder te beperken dan zullen wij dat doen. Naast het leggen van een geluidreducerende deklaag en, daar waar verplicht, het isoleren van de gevel in het kader van de bestemmingsplanprocedure hebben wij, 'los' van het bestemmingsplan, al diverse maatregelen genomen die geluidbelasting verminderen. Tot slot zijn er een aantal optionele maatregelen die de geluidsbelasting verder kunnen beperken die wij in samenspraak met omwonenden nader willen onderzoeken. De al genomen en optionele maatregelen zijn beschreven in bijlage 11.

- Dienstenrichtlijn
In het bestemmingsplan uit 2020 ontbrak een onderbouwing waarom het plan in overeenstemming is met de (Europese) Dienstenrichtlijn. Het beroep van coffeeshop De Kikker is door de Raad van State (alleen) op dit punt gegrond verklaard omdat het besluit om geen coffeeshop meer toe te staan moet voldoen aan de eisen van de Dienstenrichtlijn. Er is onderzoek gedaan. Uit de analyse blijkt dat de beperkingen die het bestemmingsplan stelt aan 'diensten' gerechtvaardigd zijn en dat het plan voldoet aan de Dienstenrichtlijn.

*Belangrijkste overige wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020'*
- Coalitieakkoord
In het recent gesloten coalitieakkoord is aangegeven dat 'de raad zal worden voorgesteld om twee woonlagen toe te voegen aan de gebouwen die op het Stationsplein zullen worden gebouwd', dit in afwijking van het eerder in 2019 door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan. In het Chw-bestemmingsplan is deze verhoging opgenomen.
Daarnaast is in het akkoord opgenomen om de raad de komende jaren voorstellen te doen om de doorstroming voor alle vormen van verkeer te verbeteren en daarbij gebruikmaken van slimme technologische oplossingen zoals verkeerssensoren en intelligente verkeerslichten ter verbetering van de doorstroming. Ook het zoveel mogelijk realiseren van een 30 km-zone binnen de centrumring maakt onderdeel uit van het akkoord. De voorstellen ten aanzien van verkeer zullen de komende periode nader worden uitgewerkt. Het Chw-bestemmingsplan staat daar aan niet in de weg.

- Programma
Met de twee extra woonlagen in de gebouwen op het Stationsplein wordt ongeveer 10.000 m2 bruto vloeroppervlak programma toegevoegd, waarmee het totaal programma op 51.500 m2 bruto vloeroppervlak komt. Door de extra lagen en beter inzicht in de gewenste omvang van de woningen toegespitst op de doelgroepen en locatie biedt het bestemmingsplan binnen dit programma nu ruimte aan maximaal 450 woningen, waar het vernietigde bestemmingsplan uitging van hoog uit 325 woningen. De verhouding in metrage tussen woon- en werkfuncties blijft gelijk ten opzichte van het vernietigde bestemmingsplan.
De extra woningen passen binnen de gevraagde Woningbouw Impuls-subsidie (WBI).

- Milieuonderzoeken
De verschillende milieuonderzoeken zijn geactualiseerd op basis van de nu geldende regelgeving en de

verruiming van de aantal woningen in het plangebied. Het Akoestisch onderzoek is daarbij opgesteld op basis van het meest recente verkeersmodel waarbij de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn meegenomen.
Uit de onderzoeken blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

- Doelgroepenverordening
Op 9 december 2020 heeft de raad de Doelgroepenverordening vastgesteld. De verordening is verwerkt op de verbeelding en in de planregels. Op deze wijze is in het bestemmingsplan geborgd dat voor de beoogde doelgroepen de gewenste woningen worden gebouwd en dat deze woningen ook bij de juiste doelgroep terecht komen.

- Stationsplein
In het vernietigde bestemmingsplan was voor het Stationsplein een zogenaamde 'uit – te werken' bestemming opgenomen, vanwege de wens om nog flexibel te kunnen inspelen op de juiste positionering van de bouwvlakken. Inmiddels is voldoende duidelijk om de 3 gebouwen direct op de verbeelding te kunnen vastleggen. Tevens is het gebied aangeduid waarbinnen de uitbreiding van de stationshal kan plaatsvinden.

- Natuurinclusief bouwen
In de planregels is verwerkt dat bouwplannen moeten voldoen aan de eisen conform de leidraad 'Natuurinclusief bouwen'. Deze leidraad is door de raad vastgesteld op 10 november 2021.

- Crisis- en herstelwet
Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte', de 'Crisis- en herstelwet' (Chw) biedt deze mogelijkheid. Met een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' kan de raad afzien van de verplichte vaststelling van een exploitatieplan (in verband met het verhalen van kosten). Aangezien uitgangspunt is dat dat de gemeente eigenaar wordt van alle in het plangebied begrepen gronden zullen alle kosten kunnen worden verrekend bij de grondverkoop. Zie ook de argumentatie van beslispunt 5.1.

Proces
Het ontwerp Chw-bestemmingsplan heeft van 29 juli 2022 tot en met 8 september 2022 ter inzage gelegen. Er is vooraf veel aandacht gegeven om de ter inzage legging bekend te maken. Naast de gebruikelijk publicaties in het Gemeenteblad, Gooi- en Eembode en website zijn de indieners van een zienswijze op het bestemmingsplan uit 2020 en de eigenaren van gronden waarvoor voorkeursrecht is gevestigd per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van de stukken. Tevens zijn bewoners en aanwonenden van het plangebied per huis-aan-huis brief op de hoogte gebracht van de start van de procedure. Daarnaast is aandacht besteed aan de ter inzage legging in een bericht op de projectwebsite en in de nieuwsbrief van het Stationsgebied. De wethouder en projectleider hebben de appellanten van de afgelopen Raad van State-procedure in een gesprek persoonlijk geïnformeerd.
Ook momenteel worden nog gesprekken gevoerd met appellanten, enerzijds over aanvullende geluidbeperkende maatregelen en anderzijds om te komen tot afspraken over hervestiging.

Hogere grenswaarden geluid
Wij hebben op 1 november 2022 'hogere waarden geluid' vastgesteld. Reden hiervoor is dat door het wijzigen van de verkeersstructuur de geluidbelasting op de gevels van de panden langs de verlegde centrumring zal toenemen. Dit blijkt uit het Akoestisch onderzoek (als bijlage onderdeel van de bestemmingsplantoelichting). Door het leggen van een nieuwe geluidsreducerende wegdekverharding zal het geluidstoename circa 2 dB minder zijn. De geluidsreducerende wegdekverharding is in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan verwerkt en is daarmee juridisch geborgd.

Na het aanbrengen van een geluidsreducerende wegdekverharding zal bij meerdere woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog worden overschreden. Dit is in lijn met dat wat bij eerdere besluitvorming is geconstateerd. Om deze reden hebben wij 'hogere waarden geluid' vastgesteld. Dat is een bevoegdheid van ons college. De maximale (wettelijke) ontheffingswaarde als gevolg van wegverkeer wordt nergens overschreden. Het besluit 'hogere waarden' is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Deze hogere waarden moeten bij de vaststelling van het Chw-bestemmingsplan in acht worden genomen.

## Probleemstelling/doel

Om het 'Stedenbouwkundig plan Stationsgebied' te kunnen realiseren is het nodig het geldende bestemmingsplan te herzien. Voorliggend Chw-bestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van het 'Stedenbouwkundig plan' waarbij de uitspraak van de Raad van State in acht is genomen. Voorstel is het Chw-bestemmingsplan met inbegrip van de voorgestelde wijzigingen vast te stellen.

## Argumenten

*1.1 Het stedenbouwkundig plan is geactualiseerd conform het coalitieakkoord*

In het recent gesloten coalitieakkoord is aangegeven dat 'de raad zal worden voorgesteld om twee woonlagen toe te voegen aan de gebouwen die op het Stationsplein zullen worden gebouwd', dit in afwijking van het eerder in 2019 door de raad vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan'. Deze wijziging is verwerkt in de actualisatie van het stedenbouwkundig plan 'Hilversum stationsgebied'. Ook zijn de verder uitgewerkte plannen betreffende de stationshal en de overkapping van het busstation aan het geactualiseerde plan toegevoegd.

*2.1 Alle zienswijzen zijn beantwoord*

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan én ontwerpbesluit 'hogere waarden' gezamenlijk 22 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze (reclamant 8) door 128 bewoners is mee-ondertekend.
Aangezien het bestemmingsplan en het daarvoor noodzakelijke besluit 'hogere waarden' onderling onlosmakelijk samenhangen en ook enkele zienswijzen gericht zijn op beide besluiten is er voor gekozen 1 reactienota op te stellen voor beide onderwerpen.
De raad dient nu te besluiten over de beantwoording van de zienswijzen op het Chw-bestemmingsplan. In de bijgevoegde nota zijn de reacties samengevat en van een antwoord voorzien.

De ingekomen zienswijzen zijn geanonimiseerd als bijlage toegevoegd.

*3.1 Een zienswijze is buiten de termijn ontvangen*

Op één na zijn alle reacties tijdig ingediend. Alleen de zienswijze van reclamant 22 is buiten de reactieperiode ontvangen. Op formele gronden wordt voorgesteld deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren. De nota geeft wel een inhoudelijke reactie op de zienswijze.

*4.1 Er is reden om het plan aan te passen*

Enkele zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan. Tevens zijn er ambtshalve redenen om het ontwerp Chw-bestemmingsplan op enkele punten aan te passen ter verbetering van het plan en te actualiseren als gevolg van tijdsverloop. Alle wijzigingen zijn beschreven in de bijgevoegde nota. De aanpassingen zijn voor wat betreft de planregels en verbeelding juridisch relevant.
Het bijgevoegde ontwerp Chw-bestemmingsplan is nog niet aangepast aan de in de Wijzigingennota genoemde aanvullingen en wijzigingen. Dit gebeurt na uw besluit hierover. De digitale versie van het ontwerp Chw-bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is te vinden via deze link (onderwerp

16 op de agenda). In bijlagen 8, 9 en 10 zijn de voorgestelde wijzigingen verwerkt in respectievelijk plantoelichting, -regels en verbeelding.

*5.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen*
Het plan maakt de bouw van (o.a.) woningen mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft dan voor dat de raad een exploitatieplan dient vast te stellen. Een exploitatieplan zorgt er voor dat gemeentelijke kosten van een ontwikkeling gedeeltelijk voor rekening is van de eigenaren van de te ontwikkelen gronden, voor zover de nieuwe ontwikkeling deze kosten dragen kan. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte', de 'Crisis- en herstelwet' (Chw) biedt deze mogelijkheid. Ook voor 'Crailo' en '1221' is een dergelijk bestemmingsplan opgesteld. Met een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' kan de raad afzien van de verplichte vaststelling van een exploitatieplan (in verband met het verhalen van kosten) tegelijkertijd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat een exploitatieplan door burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen. Aangezien uitgangspunt is dat de gemeente eigenaar wordt van alle in het plangebied begrepen gronden zullen alle kosten kunnen worden verrekend bij de grondverkoop. Dit betekent dat op dat moment aan het kostenverhaal wordt voldaan en dat het bij de vergunningverlening voor bouwen ook niet meer nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Een bijkomend voordeel is dat ingeval van beroep de Raad van State zo'n bestemmingsplan sneller in behandeling zal nemen. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

*6.1 Het plan krijgt een unieke digitale naam*
Wettelijk is het verplicht bestemmingsplannen digitaal vast te stellen in een bestand met een unieke plannaam. Na uw raadsbesluit worden de aanpassingen verwerkt in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp09station2022-va01.

## Kanttekeningen

*1.1 Omwonenden zijn tegen het verhogen van de bebouwing op het stationsplein*
De extra bouwhoogte in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan heeft geleid tot enkele zienswijzen van omwonenden. Gezien de actuele woningnood is dit besluit goed te verdedigen.

*6.1 Er kan beroep worden ingesteld*
Tegen het vastgestelde Chw-bestemmingsplan (en het collegebesluit met betrekking tot de hogere grenswaarde geluid) kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State. Er is in dat geval het risico dat het bestemmingsplan uiteindelijk (deels) niet in werking treedt.

## Financiën, middelen & capaciteit

In 2019 is het 'Stedenbouwkundig plan' voor het Stationsgebied vastgesteld door de raad. Daarbij zijn de kosten en opbrengsten verbonden aan de ontwikkeling, inrichting openbare ruimte en ontwikkeling vastgoed, inzichtelijk gemaakt aan de raad. Vaststelling van het Chw-bestemmingsplan is een belangrijke stap naar daadwerkelijk uitvoering. De kosten voor rekening van de gemeente worden gedekt door gemeentelijke investeringen of grondexploitatie. Deze zijn in 2021 voorgelegd en vastgesteld door de raad, door middel van vaststelling van de 'Uitvoeringsnota Stationsgebied'.
In het nieuwe Chw-bestemmingsplan zijn de hierboven genoemde wijzigingen doorgevoerd. De extra toegevoegde lagen voor een aantal gebouwen (bouwvlakken), en daardoor de mogelijkheid om meer woningen te realiseren, heeft een positief effect op de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Dit positieve effect wordt mogelijk getemperd door de oplopende inflatie van de laatste tijd. Deze ontwikkelingen worden verwerkt bij de actualisatie van de lopende grondexploitatie 'Stationsplein' en in het voorjaar van 2023 aan de raad voorgelegd ter besluitvorming.

## Uitvoering

De Wet voorkeursrecht bepaalt dat tot uiterlijk een jaar na vernietiging van een bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan kan worden vastgesteld. In dat geval wordt het gevestigde voorkeursrecht bestendigd. Dit betekent dat een nieuw bestemmingsplan vóór 2 februari 2023 door de raad moet worden vastgesteld. Het is anders 2 jaar niet mogelijk om op deze gronden opnieuw voorkeursrecht te vestigen.

De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het besluit van de raad en over het vervolg van de procedure. Ook de indieners van een zienswijze op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden worden geïnformeerd. Na de vaststelling van het Chw-bestemmingsplan wordt dat besluit bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode, op de internetpagina van de gemeente en op een landelijke pagina). Gedurende 6 weken wordt het vastgestelde Chw-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is het instellen van beroep (door belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Het bestemmingsplan treedt in principe in werking daags na die beroepstermijn. Dat is alleen anders als tijdens de termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om een voorlopige voorziening (soort kort geding) bij de Afdeling wordt ingediend. Gebeurt dat dan treedt het bestemmingsplan niet eerder in werking dan nadat over dat verzoek is beslist door de Raad van State. Na het onherroepelijk worden van het Chw-bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend passend binnen het plan.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

## Bijlage(n)

1. Ontwerp Chw-bestemmingsplan (zie deze link (onderwerp 16 op de agenda));
2. Verkeersonderzoek RHDHV;
3. Geactualiseerd stedenbouwkundigplan ‘Hilversum Stationsgebied’;
4. Hogere grenswaarde besluit;
5. Zienswijzennota ‘ontwerp Chw-bestemmingsplan Stationsgebied 2022’ én ‘ontwerpbesluit Hogere waarden geluid verlegging centrumring’ (met separate bijlagen);
6. Ingekomen zienswijzen (i.v.m. privacy geanonimiseerd);
7. Wijzigingennota ‘ontwerp Chw-bestemmingsplan Stationsgebied 2022’ (met separate bijlagen);
8. Chw-bestemmingsplantoelichting inclusief voorgestelde wijzigingen;
9. Chw-bestemmingsplanregels inclusief voorgestelde wijzigingen;
10. Chw-bestemmingsplan verbeelding inclusief voorgestelde wijzigingen;
11. Aanvullende geluidsmaatregelen.