

VOORSTEL

zaaknummer: 517505
afdelingsnaam: BU-Project
steller: Mevr. I. Tibosch
telefoonnummer: 035 6292326
onderwerp: Masterplan Philipslocatie

Voorstel

Instemmen met het bijgaande masterplan voor de Philipslocatie (d.d. 25 januari 2019) en dat als basis te hanteren voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Samenvatting

Op 14 juli 2016 hebben Philipshof Residences BV (hierna: Philipshof) en de gemeente een intentieovereenkomst getekend voor de herontwikkeling van de Philipslocatie. Op 15 januari 2019 heeft het college het concept masterplan vrijgegeven voor consultatie. Hierna heeft Philipshof het definitieve masterplan opgesteld, dat nu ter besluitvorming aan uw raad kan worden voorgelegd.

Inleiding

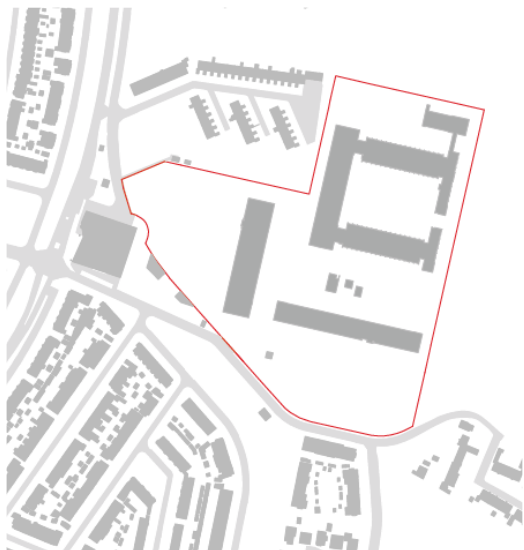
De bedoeling is om op afzienbare termijn een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonwijk aan Hilversum toe te voegen op het terrein met de huidige leegstaande kantoorpanden aan de Anton Philipsweg. Philipshof is sinds 2015 grondeigenaar en initiatiefnemer/ontwikkelaar van de herontwikkeling met een woonfunctie. De gemeente heeft een faciliterende rol om te komen tot de benodigde bestemmingsplanwijziging. Philipshof heeft de afgelopen periode gewerkt aan een nieuw masterplan. Dit nieuwste masterplan is opgesteld door het bureau Vera Yanovshtchinsky Architecten in samenwerking met Buro Lubbers voor het landschappelijk concept (van het masterplan).

Probleemstelling/doel

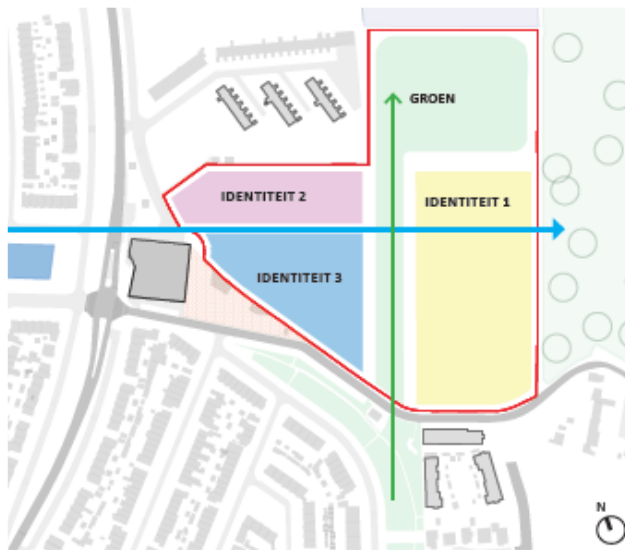
Het “Masterplan Philipshof Hilversum” (d.d. 25 januari 2019, zie bijlage 1) geeft de ambitie en de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de Philipslocatie weer. Het plan is in samenwerking met de gemeente tot stand gekomen.

Het masterplan zet in op een gevarieerde mix van woningen en een groen autoluw karakter. Het plan is gestructureerd rond drie hoofdelementen: 1) de groene zone (‘strip’) die een verbinding vormt tussen Anna’s Hoeve en het gebied achter Den Ool en de Zuiderheide, 2) de zicht-as van de Lorentzvijs richting het bos en de Zuiderheide en 3) het binnen het plan gelegen groengebied ‘achter Den Ool’.

Deze structurerende elementen vormen de openbare ruimte die het masterplan in drie deelgebieden met een eigen identiteit verdeelt, te weten: 1) laagbouw, met een kleine korrel 10 a 12,5 m hoog, 2) geschakelde woningen in het groen 13 m hoog en 3) losse appartementen in het groen 15 m en 16 m hoog.



Bestaande situatie



Masterplan – stedenbouwkundig concept

Argumenten

1.1 Het masterplan geeft uitvoering aan de gemeentelijke ambitie

Zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst met Philipshof ambieert de gemeente de herontwikkeling van de Philipslocatie met als hoofdfunctie Wonen. Het masterplan is de eerste stap in de planontwikkeling waarmee op de Philipslocatie ongeveer 250 woningen worden toegevoegd aan de Hilversumse woningvoorraad.

1.2 De randvoorwaarden & uitgangspunten zijn als kader gehanteerd voor het masterplan

Op 5 juli 2017 heeft de raad de randvoorwaarden & uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie vastgesteld (zie bijlage 2). Dit document stuurt op een stedenbouwkundig goed ingepaste en duurzame (gasloze) woonwijk en geldt als kader voor de planontwikkeling. Het masterplan is getoetst aan de randvoorwaarden en sluit hier op veel (hoofd)punten goed op aan, te weten:

- *Ruimtelijke visie:* de zichtlijn vanaf de Lorentzvijver wordt doorgetrokken en de bebouwing is langs de zichtlijn geplaatst. De structuur en kwaliteit van het Kamrad wordt teruggebracht. Er komt geen bebouwing achter Den Ool. De groene strip langs de A. Fokkerweg wordt doorgetrokken en er wordt aangesloten op de kwaliteiten van het natuurgebied Zuiderheide.
- *Verkeersontsluiting:* het aantal ontsluitingen sluit aan op randvoorwaarden (maximaal twee ontsluitingen op A. Philipsweg en één ontsluiting op de K. Onnesweg). Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende parkeernormen.
- *Stedenbouw:* in het masterplan wordt gereageerd op de gewenste open structuur in bebouwingsdichtheid. De gewenste landschappelijke afscherming (geen schuttingen of hekken) is uitgewerkt in het masterplan (in het onderdeel landschappelijk concept).
- *Programma:* het woningprogramma omvat maximaal 260 woningen. In de randvoorwaarden is geen maximum gesteld aan het aantal woningen. Het programma van maximaal 260 woningen is gebaseerd op de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie en de inzichten opgedaan in 2017 bij het opstellen van een eerder masterplan. Ten aanzien van de woningdifferentiatie staat in de randvoorwaarden vermeld dat de Woonvisie als uitgangspunt geldt en dat de woningdifferentiatie “in beginsel minimaal 1/3 betaalbaar, minimaal 1/3 middelduur en maximaal 1/3 duur dient te zijn”.

Naar aanleiding van het Coalitieakkoord 2018-2022 hebben de gemeente en Philipshof gesproken over het middeldure segment, omdat in Hilversum – naast sociale woningen – ook veel behoefte is middeldure (huur)woningen. Op basis daarvan is voor de Philipslocatie de volgende differentiatie tot stand gekomen: 80 woningen in het sociale huursegment, 80 tot maximaal 100 woningen in het middeldure segment en 80 woningen

in het dure segment. Waarbij geldt dat Philipshof de helft van alle middeldure woningen voor minstens 10 jaar zal verhuren (onder het voorbehoud dat de rente op basis van “euribor - 1 jaars” bij oplevering van deze woningen niet meer dan 1,5% is gestegen ten opzichte van 1 mei 2018). Deze afspraken over het programma worden nader vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Opgemerkt dient te worden dat de voorbeeldverkaveling in het concept masterplan 250 woningen omvat (80 sociaal, 80 + 10 middelduur en 80 duur). In het vervolg van de planontwikkeling wordt meer in detail getekend en wordt het definitieve aantal woningen meer exact bepaald.

- *Bebouwing:* in plangebied komt de beoogde diversiteit aan woningen, nl. voornamelijk grondgebonden woningen in verschillende types en afmetingen. Daarnaast lage appartementen en hoge(re) solitaire gebouwen. De bouwhoogten in het masterplan voldoen aan de randvoorwaarden.

1.3 De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het college positief geadviseerd

Zoals gebruikelijk is het concept masterplan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft op 30 november 2018 kennisgenomen van het concept masterplan en daarover een positief advies uitgebracht aan het college; “de opzet van het stedenbouwkundig concept en de beoogde landschappelijke inrichting daarvan vormen voldoende basis om het plan verder uit te werken”. Het advies is als bijlage 3 bijgevoegd.

1.4 De bewoners en belangstellenden zijn geconsulteerd over het concept masterplan

Doel van de consultatie is het informeren van bewoners, het verrijken van het plan en het vergroten van het draagvlak voor de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure. Middels een schriftelijke uitnodiging aan ca. 920 adressen rondom de locatie heeft Philipshof de bewoners en belangstellenden uitgenodigd voor een inloopavond op 24 januari j.l. De inloopavond was ook aangekondigd in de Gooi en Eembode. In totaal hebben ca. 225 mensen de inloopavond bezocht. Door de aanwezigen zijn 88 reactieformulieren ingevuld, daarvan geeft ruim twee derde deel een positieve algemene indruk ten aanzien van het plan. De opmerkingen van de bewoners en de beantwoording zijn vastgelegd in de bijgevoegde reactienota (bijlage 4). Door de bewoners worden meer (middeldure) koopwoningen en de verkeersafwikkeling het vaakst genoemd (in respectievelijk 17x en 21x). Daarnaast zijn opmerkingen gemaakt over o.a. bomen, de buurttuin, (sociale) voorzieningen, woningen voor jongeren/starters en woningen voor Hilversummers. Naar aanleiding van de consultatie zijn enkele kleine tekstuele aanpassingen in masterplan doorgevoerd. De meeste punten worden als aandachtspunten meegenomen in de vervolgfase van de planontwikkeling. De verkeersafwikkeling wordt bijvoorbeeld onderzocht in het verkeersonderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Het masterplan is globaal; gedetailleerde randvoorwaarden en aandachtspunten vergen uitwerking

Het masterplan geeft de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de locatie weer. Het masterplan wordt in de volgende fase meer in detail uitgewerkt in o.a. een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en een bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan. In deze documenten zal Philipshof - in overleg met de gemeente - invulling geven aan de meer gedetailleerde randvoorwaarden en aandachtspunten, te weten:

- *In het stedenbouwkundig plan:* de overgang openbaar/privé verzachten (specifiek aan de noordrand van het oostelijk plandeel) en in de uitwerking de relatie met de woonwijk Anna's Hoeve versterken.
- *In het inrichtingsplan:* ontwerp openbare ruimte uitwerken met aandacht voor verkeer (profielen), inpassing parkeren en de inrichting van de zichtlijn en de strip. Het masterplan streeft bijvoorbeeld naar een woonerfinrichting, maar dit is ruimtelijk en kwalitatief nog niet voldoende in het plan uitgewerkt. Daarnaast wijkt het woonerfinrichtingsprincipe af van de randvoorwaarden. Dit wordt nader tussen Philipshof en de gemeente besproken en uitgewerkt in een inrichtingsplan.

- Het masterplan voorziet daarnaast in parkeren op maaiveld, waarbij door de groene inrichting en de positionering van de parkeerplaatsen (op de begane grond laag onder de appartementen) zoveel mogelijk het zicht op de parkeerplaatsen wordt ontnomen. Daarmee wordt - zonder ondergronds parkeren - invulling gegeven aan de randvoorwaarde (“parkeren uit het zicht” en “op een natuurlijke manier uit het zicht laten van parkeerplekken”). Het is van belang dat de beoogde kwaliteit van deze ontwerpoplossing in het inrichtingsplan wordt geborgd. Philipshof en de gemeente zullen tenslotte afspraken maken over het toekomstig eigendom en beheer van de openbare ruimte en die afspraken verwerken in het inrichtingsplan; voor de delen die worden overgedragen aan de gemeente kunnen de beheereisen nog van invloed zijn op de definitieve inrichting.
- *In het ontwerp bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst:* In het masterplan staat een korte visie op duurzaamheid. In de uitwerking zal Philipshof dit verder concretiseren. De voorbeeldverkaveling in het masterplan toont weinig diversiteit binnen de grondgebonden woningen in het oostelijk plandeel; dit wordt in de uitwerking verder gedifferentieerd.
- *In het beeldkwaliteitsplan:* In het masterplan staat een eerste aanzet voor het beeldkwaliteitsplan. De randvoorwaarden voor architectuur, ensembles en materialisatie e.d. zal Philipshof uitwerken in het concept beeldkwaliteitsplan.

1.2 Het masterplan vormt de basis voor het ontwerpbestemmingsplan

Op basis van het voorliggende masterplan en het daarin opgenomen programma wordt een ontwerpbestemmingsplan voorbereid. Voor het bestemmingsplan en de in de toelichting op te nemen ruimtelijke onderbouwing worden de komende periode diverse onderzoeken uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het nodig zijn om het nu voorliggende plan op onderdelen aan te passen zodat het aan wet- en regelgeving voldoet en het plan ook haalbaar en uitvoerbaar is.

Financiën, middelen & capaciteit

Aan het raadsbesluit zijn geen financiële gevolgen verbonden. Het kostenverhaal van de gemeentelijke kosten alsmede eventuele kosten van planschadeclaims gekoppeld aan de planontwikkeling zijn onderdeel van respectievelijk de intentieovereenkomst en de te sluiten anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na de instemming van de raad met het masterplan zijn de volgende stappen aan de orde:

- *Anterieure overeenkomst en start bestemmingsplanprocedure:* de gemeente en Philipshof stellen een anterieure overeenkomst (inclusief stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan) op. Parallel daaraan bereidt Philipshof in overleg met de gemeente het ontwerpbestemmingsplan en een concept beeldkwaliteitsplan voor. De anterieure overeenkomst wordt ter instemming aan het college voorgelegd. Aansluitend kan het college het ontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan vrijgeven voor het doorlopen van de zienswijzenprocedure.
- *Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan:* na de zienswijzeprocedure (plan ter inzage en zes weken mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen) worden het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan (als welstandskader) ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Masterplan Philipshof Hilversum, d.d. 25 januari 2019 (Vera Yanovshtchintsky Architecten en Buro Lubbers).
2. Concretisering uitgangspunten en randvoorwaarden Philipsterrein d.d. 9 mei 2017, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2017.
3. Advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (advies 13F).
4. Reactienota inloopavond 24 januari 2019.