Hilversum
Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	584827
afdelingsnaam:	B&O
steller:	Ronald Sprik
onderwerp:	Voorontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan 'Stationsgebied 2020'

Voorstel

1. Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Stationsgebied 2020’ vrij te geven voor inspraak en vooroverleg;
2. Het voorontwerp-beeldkwaliteitsplan ‘Stationsgebied’ vrij te geven voor inspraak;
3. De raad te informeren met bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Op 29 mei 2019 heeft de raad het stedenbouwkundigplan voor het Stationsgebied vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is nu vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan. Dit richt zich op de centrumzijde van het spoor. Tevens is een voorontwerp-beeldkwaliteitsplan gemaakt. Voorgesteld wordt beide voorontwerpen vrij te geven voor inspraak.

Inleiding

Het Stationsgebied is een belangrijke entree tot Hilversum en een schakel tussen oost en het centrum. Het gebied is echter weinig aantrekkelijk en heeft een zwakke (fysieke) relatie met het centrum. De routes naar het centrum zijn onvoldoende herkenbaar en het gebied is geen prettig welkom in de stad, mede als gevolg van de rommelig gestalde fietsen op het Stationsplein. Met name het gebied rond het busstation met de vele bufferende bussen en de locatie van het voormalige GAK-gebouw is een onaangename plek om te verblijven. Bedrijven wilden zich hier jarenlang niet vestigen, maar ook voor woningen was het een onaantrekkelijke plek. De bereikbaarheid van het centrum en het station is tevens onvoldoende. De gemeente wil dit gebied aanpakken. Daartoe is op 29 mei 2019 door de raad het stedenbouwkundig plan voor het Stationsgebied vastgesteld.

Het stedenbouwkundigplan zet in op het maken van een alzijdig station, een station dat aan alle kanten aantrekkelijk is. De rommelige achterkanten aan 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, waardoor herontwikkeling van het gebied tussen de Koninginneweg-oost en het spoor noodzakelijk is. Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan is de planologisch-juridische vertaling van dit stedenbouwkundig plan en richt zich op de centrumzijde van het spoor. Tevens is ook een voorontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin stedenbouwkundige en architectonische eisen voor het plangebied zijn verwerkt. Doel is om een definitief beeldkwaliteitsplan uiteindelijk door de raad te laten vaststellen als (toetsingskader van) welstandsbeleid voor dit gebied.

Probleemstelling/doel

De gemeente wil van het Stationsgebied een welkome, aantrekkelijke en groene entree van Hilversum maken, waar de reiziger zijn weg goed kan vinden en waar het aangenaam toeven is. Het huidige gebrek aan oriëntatie, de betonnen kille uitstraling, het gebrek aan structurele fiets- parkeerplekken op korte afstand van het station en de bereikbaarheid en doorstroming voor gemotoriseerd verkeer rondom het station zijn al jaren een ergernis voor velen en dient te worden verbeterd.

Doel is:

- een goede ruimtelijke en functionele verbinding te creëren tussen het Stationsgebied en het centrum voor voetgangers, fietsers en auto's;
- het gebied te transformeren tot een aangename plek voor ontmoeting en verblijf, sociaal veilig en met een beter vestigingsklimaat voor bedrijven dan nu;
- 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;
- 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.

Tevens is het doel om het Oosterspoorplein te betrekken bij de kwalitatieve verbetering van het Stationsgebied. Het Oosterspoorplein is evenwel geen onderdeel van het bestemmingsplangebied, maar maakt deel uit van de (lopende) planvorming in kader van 'Entree Oost' (Gebiedsagenda 1221). Het voorliggende bestemmingsplan staat de verdere ontwikkeling van het Oosterspoorplein niet in de weg.

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. Het bestemmingsplan is toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.
De eerste stap richting bestemmingsplan is de ‘vertaling’ van het stedenbouwkundig plan in een voorontwerpbestemmingsplan dat zich richt op de centrumzijde van het spoor.
In het bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden uit het stedenbouwkundigplan vertaald in de regels en de verbeelding. De verschillende bouwblokken zijn afzonderlijk en in onderlinge relatie bekeken. Welke functies kunnen waar het beste worden gerealiseerd, rekening houdend met onder andere verkeersstromen, zonligging, geluid en veiligheid en kwaliteit.

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.
Er zijn twee uiterste programma’s berekend. Enerzijds een programma waarbij de woonfunctie de nadruk heeft. Anderzijds is gekeken naar een programma waarbij het zwaartepunt op werkgelegenheid ligt. Alle varianten binnen deze twee uiterste programma’s zijn mogelijk. Het programma werken is gericht op het creëren van zoveel mogelijk werkgelegenheid en ondersteunende diensten passend bij de locatie zoals dienstverlening, hotelfunctie, horeca en detailhandel. In het programma wonen is aansluiting gezocht bij een zo groot mogelijk programma voor wonen dat bijdraagt aan de doelstellingen en ambities van het woonbeleid. Het aantal woningen in het plangebied bevindt zich binnen een bandbreedte van 200 - 325. woningen.
Voorstel is om het voorontwerp ter visie te leggen voor inspraak door burgers en om overlegpartners in de gelegenheid te stellen te reageren op het plan. O.a. de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Commissie Welstand en Monumenten zijn hiertoe actief benaderd (resp. 8 en 21 november 2019).

De onderstaande luchtfoto geeft het plangebied weer. Vanwege de verwachte herinrichting van de spoorwegovergang tussen Noorderweg en Schoolstraat/Koninginneweg (i.c. de 'Kleine Spoorbomen') zijn 2 kleine perceeltjes aan weerszijden van het spoor opgenomen in het plangebied. Besluitvorming over de Kleine Spoorbomen vindt in Q1 2020 plaats.



Argumenten

1.1 Het voorontwerpbestemmingsplan is gereed voor inspraak. Het voorontwerp is een eerste conceptversie van het bestemmingsplan, met name bedoeld om in een vroeg stadium reacties te peilen van inwoners en belanghebbenden.
Daarnaast is het gebruikelijk om overlegpartners, zoals provincie, NS, ProRail, etc. te informeren over nieuwe plannen en hen in de gelegenheid te stellen te reageren.

1.2 Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan in de raadsvergadering van 29 mei 2019 is amendement A19/30 aangenomen waarbij besloten is '*Vanuit stedenbouwkundig en civieltechnisch oogpunt een integraal onderzoek te doen naar mogelijke verbeteringen van de verbinding tussen Hilversum Oost en het Centrum, …'.*

In de vergadering van 16 oktober 2019 heeft de raad het door bureau Movares uitgevoerde 'Onderzoek verbinding Oost – Centrum' vastgesteld en het college opdracht gegeven de vervolgstappen nader uit te werken. De vervolgstappen uit dit onderzoek hebben in dit stadium niet tot aanpassingen geleid die al in het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt.
Wel is omwille van de flexibiliteit voor de locaties ter plaatse van het Stationsplein een zogenaamde 'uitwerkingsplicht' opgenomen. Als de uitkomsten daartoe aanleiding geven dan kan daar in de toekomst op ingespeeld worden.

2.1 Tegelijkertijd met het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is ook een voorontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Stationsgebied' opgesteld waarin inzicht gegeven wordt in de gewenste verschijningsvorm van gebouwen en openbare ruimte. Hiervoor zijn criteria opgenomen. Doel is dat het beeldkwaliteitsplan, na de ter visielegging en behandeling van eventuele reacties en opmerkingen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, de supervisor en de Commissie Welstand en Monumenten, door de gemeenteraad wordt vastgesteld als welstandsbeleid voor dit gebied. Het is dan toetsingskader voor de welstandstoets ingeval van omgevingsvergunningaanvragen.

3.1 De raad is nog niet op de hoogte van het voorontwerpbestemmingsplan.
Met bijgaande brief wordt de raad geïnformeerd.

Kanttekeningen

1.1 Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan kunnen inspraakreacties worden ingediend. Deze worden inhoudelijk beoordeeld bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan en kunnen eventueel tot aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp leiden. Uiteindelijk is het aan de raad om het bestemmingsplan, met inbegrip van alle reacties vast te stellen.

1.2 Als blijkt dat bij de uitwerking van de vervolgstappen van het 'Oost – Centrum onderzoek' aanpassing van het bestemmingsplan Stationsgebied wenselijk is, dan wordt dit verwerkt. Uiteindelijk is de raad bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

1.3 Het milieuonderzoek naar stikstofdepositie is als P.M.-post opgenomen in het voorontwerp. Reden hiervoor is dat dit onderzoek niet tijdig kon worden afgerond doordat de landelijke voorziening (i.c. rekentool AERIUS) om de stikstofdepositie van projecten te berekenen nog niet beschikbaar was.

1.4 In het voorontwerpbestemmingsplan zijn de vigerende, door de raad vastgestelde, parkeernormen onderdeel van de planregels. Er wordt nu onderzocht of aanpassing van dit beleid voor parkeernormen rond stationslocaties mogelijk en wenselijk is. Nog vóór vaststelling van bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' zal een voorstel worden gedaan om de parkeernormen in het plangebied aan te passen, c.q. te verlagen.

2.1 Op basis van het voorontwerp-beeldkwaliteitsplan kunnen inspraakreacties worden ingediend. Deze worden inhoudelijk beoordeeld bij het opstellen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan en kunnen eventueel tot aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp leiden. Uiteindelijk is het aan de raad om het beeldkwaliteitsplan, met inbegrip van alle reacties vast te stellen.

Financiën, middelen & capaciteit

Het plan maakt de bouw van 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 voor rekening zijn van de eigenaren van de te ontwikkelen gronden. Het vaststellen van een dergelijk plan is niet nodig en ook niet verplicht als die kosten op een andere manier kunnen worden verrekend. De gemeente is voornemens om bij de start van de formele bestemmingsplanprocedure (i.c. het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) tegelijkertijd een (ontwerp)exploitatieplan in procedure te brengen. De raad moet bij vaststellen van het bestemmingsplan tevens het exploitatieplan vast stellen.

Het bestemmingsplan kan mogelijk leiden tot planschadeclaims. Eventuele planschade zal betrokken worden bij de kostenramingen als onderdeel van het op te stellen exploitatieplan.

De overige gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

Uitvoering

Het voorontwerpbestemmingsplan en het voorontwerp beeldkwaliteitsplan worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Dat wordt vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi- en Eembode en op internetpagina van de gemeente). De inspraakperiode geeft een ieder de gelegenheid om te reageren (trede 4 raadplegen, van de participatieladder).
Tevens worden diverse overlegpartners geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld te reageren.

Na de ter inzageperiode worden de ingekomen reacties samengevat in een inspraaknota, waarna het college een besluit dient te nemen over de beantwoording. De antwoorden worden verwerkt in het ontwerpplan waarna de formele bestemmingsplanprocedure start met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Dit kan naar verwachting in het voorjaar van 2020 plaatsvinden.

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

D. Emmer P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Voorontwerpbestemmingsplan
2. Voorontwerp-beeldkwaliteitsplan
3. Raadsinformatiebrief