

zaaknummer:	616108
afdelingsnaam:	BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller:	Ronald Sprik
telefoon	035 629 2586
onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied 2020'

Voorstel

1. Instemmen met de ‘Vooroverleg- en inspraaknota voorontwerp-bestemmingsplan ‘Stationsgebied 2020’ en ‘voorontwerp-beeldkwaliteitsplan’’;
2. De bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ‘Stationsgebied 2020’ vrij te geven voor het indienen zienswijzen;
3. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan ‘Stationsgebied’ vrij te geven voor het indienen van zienswijzen;
4. Geen ‘milieueffectrapportage-beoordeling’ te vragen ten behoeve van het onder punt 2 genoemde plan;
5. De hogere grenswaarde procedure te starten in het kader van het onder punt 2 genoemde plan en te besluiten de hogere grenswaarden te verlenen indien daartegen geen zienswijzen worden ingediend;
6. De raad te informeren met bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Samenvatting

Op 12 november 2019 heeft het college besloten het voorontwerp-bestemmingsplan ‘Stationsgebied 2020’, inclusief het bijbehorende voorontwerp-beeldkwaliteitsplan, vrij te geven voor inspraak en overleg. De plannen hebben 6 weken ter inzage gelegen. De ingekomen reacties zijn van een antwoord voorzien en daar waar nodig zijn de plannen aangepast. Voorstel is de bestemmingsplanprocedure te starten door de ontwerpplannen ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.

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 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 transformeren. Daartoe is op 29 mei 2019 door de raad het Stedenbouwkundig plan voor het Stationsgebied vastgesteld.

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 Marktplaatsplein heen gelegd, waardoor herontwikkeling van het gebied tussen de Koninginneweg-oost en het spoor noodzakelijk is.

Het Stedenbouwkundig plan is planologisch-juridisch vertaald in een voorontwerpbestemmingsplan. 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.

Op 12 november 2019 heeft het college besloten beide voorontwerpen vrij te geven voor inspraak. Er zijn diverse reacties ingekomen. De ingekomen reacties zijn van een antwoord voorzien en daar waar nodig zijn de plannen aangepast. Voorstel is de bestemmingsplanprocedure te starten door de ontwerpplannen ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.

Probleemstelling/doel

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 Stedenbouwkundig plan vertaald in de regels en de verbeelding. Het bestemmingsplan is toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen.

Het plan

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.

Een aantrekkelijk stationsgebied kent een gebalanceerde mix van wonen, werken en voorzieningen. Voldoende massa aan werkenden en bewoners 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.

Gekeken is welke functies op welke plekken haalbaar en wenselijk zijn. Er zijn twee uiterste programma's berekend. Enerzijds een programma waarbij de woonfunctie de nadruk heeft, maar waarbij minimaal 12.000 m² bruto vloeroppervlak (verder 'bvo') beschikbaar blijft voor werkfuncties (i.c. niet-woonfuncties). Anderzijds is gekeken naar een programma met het zwaartepunt op werkgelegenheid en tevens minstens 200 woningen worden gerealiseerd. Binnen de genoemde kaders is het plan flexibel en zijn alle varianten binnen deze twee uiterste programma's mogelijk. Gedurende het realisatieproces heeft de gemeente voldoende sturingsmogelijkheden.

Het programma werken is gericht op het creëren van zoveel mogelijk werkgelegenheid en ondersteunende diensten passend bij de locatie zoals dienstverlening, hotelfunctie en, in beperkte mate, 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 mogelijke aantal te realiseren woningen in het plangebied bevindt zich binnen een bandbreedte van 200 – 325 woningen.

Proces

Het voorontwerp-bestemmingsplan en voorontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben van 22 november 2019 tot en 2 januari 2020 ter inzage gelegen. Daarnaast zijn diverse instanties en vooroverlegpartners geïnformeerd over de ter visielegging. De eigenaren van percelen in het gebied aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn per brief geïnformeerd over de inzagetermijn. Daarnaast zijn de adressen in het plangebied per huis-aan-huis brief op de hoogte gesteld.

De ingekomen inspraak- (in verband met privacy vertrouwelijk) en vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd. Alle reacties zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de reactienota.

Ook zijn de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), de supervisor en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) geconsulteerd over de voorontwerp-beeldkwaliteitsplan.

De opmerkingen van ARK en CWM hebben geleid tot een nieuwe opmaak die beter aansluit op het vastgestelde Stedenbouwkundig plan. In het document is een scherper onderscheid aangebracht in algemene uitgangspunten en criteria per deelgebied. Daarnaast zijn enkele afbeeldingen verwijderd of

vervangen en is er een redactionele slag gemaakt in de verwoording van criteria, die nu eenduidiger zijn per deelgebied.

Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpplan

In de reactienota is beschreven welke opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpplan ambtshalve op enkele punten gewijzigd, c.q. aangevuld. Onderstaand de belangrijkste aanpassingen.

Bestemmingsgrenzen

Het bestemmingsvlak voor het Stationsplein (bestemming 'Centrum - Uit te werken') is aangepast zodat de eerst geplande werkzaamheden (ter plaatse van het Stationsplein) kunnen plaatsvinden zonder dat het nodig is een uitwerkingsplan in procedure te brengen. Tevens is de Schapenkamp geen onderdeel meer van de 'uit te werken-bestemming', maar heeft deze de concrete bestemming 'Verkeer' gekregen.

Stikstof

Ten tijde van het voorontwerp kon het milieuonderzoek naar stikstofdepositie niet tijdig worden afgerond doordat de landelijke voorziening (i.c. rekentool AERIUS) nog niet beschikbaar was om de stikstofdepositie van projecten te berekenen. Inmiddels is de tool er wel. Uit het onderzoek blijkt dat de maximaal berekende stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de omliggende Natura 2000-gebieden tijdens de gebruiksfase en de realisatiefase. Het plan heeft daarmee geen significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Het onderzoek is toegevoegd als bijlage in de plantoelichting.

Gerelateerde projecten

In de zomer van 2019 is een onderzoek gedaan naar de verbetering van de verbinding tussen Oost en Centrum. Hieruit zijn zeven procesaanbevelingen naar voren gekomen. Gemeente, NS en ProRail hebben vanaf oktober de mogelijkheden voor aanpassing aan het station en/of de stationshal verkend, inclusief de onderdoorgang en de mogelijkheden voor de ondergrondse fietsenstalling en haar entree. De voorlopige resultaten van deze verkenning wijzen niet op voor het bestemmingsplan relevante aanpassingen. Partijen zetten de samenwerking op deze onderwerpen voort. Vóór de zomer van 2020 is meer bekend over de uitkomsten.

Argumenten

1.1 Er zijn 9 inspraak- en 7 vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en/of voorontwerp-beeldkwaliteitsplan ingediend. Het college dient nu te besluiten over de beantwoording. In de bijgevoegde nota zijn de reacties van een antwoord voorzien. De reacties geven geen aanleiding tot grote aanpassingen in de plannen.

2.1 Het ontwerpplan is gereed om in procedure te worden gebracht. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze in te dienen.

3.1 Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Stationsgebied' geeft inzicht in de gewenste verschijningsvorm van gebouwen en openbare ruimte. Hiervoor zijn criteria opgenomen. Doel is dat het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld als welstandsbeleid voor dit gebied. Het is dan toetsingskader voor de welstandstoets ingeval van omgevingsvergunningaanvragen. Hiervoor is vereist dat het ontwerp-beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

4.1 Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) gewijzigd.

In het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) staat de nieuwe procedure voor aanvragen waarvoor de zogenaamde 'm.e.r.-beoordeling' van toepassing is. Voor dergelijke plannen dient een aanmeldingsnotitie te worden opgesteld met een beschrijving van de milieugevolgen van het voorgenomen plan.

Er is onderzoek gedaan (zie bijlage). Het bevoegd gezag (i.c. het college) dient nu te besluiten of hiervoor een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Gelet op de aanmeldingsnotitie zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor het plangebied. Er is daarom geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te voeren voor deze ontwikkeling.

5.1 Ten behoeve van de plannen is akoestisch onderzoek gedaan. In deze berekeningen is het collegebesluit van 11 februari 2020 over de Kleine Spoorbomen (KL29) meegenomen, vooruitlopend op het raadsbesluit van 1 april 2020. Indien de raad anders besluit, vallen we terug op eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek dat bij het voorontwerp-bestemmingsplan is gepubliceerd.

Vanwege het wijzigen van de verkeersstructuur zal de geluidbelasting op de gevels van de panden langs de nieuwe centrumsring toenemen. Om deze reden dient het wegvak ‘Melkpad – Langgewenst – Schoolstraat – Koninginneweg – Schapenkamp (en de direct aansluitende wegvakken)’ voorzien te worden van een geluid reducerende wegdekverharding. Dit blijkt uit het Akoestisch onderzoek (als bijlage onderdeel van de plandoellichting). Deze nieuwe wegdekverharding zorgt voor 2 dB geluidreductie langs de gehele route.

Na het aanbrengen van een geluid reducerende wegdekverharding zal bij meerdere woningen nog steeds de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden overschreden. Dit is in lijn met dat wat bij eerdere besluitvorming is geconstateerd. Andere mogelijke maatregelen om de geluidstoename volledig weg te nemen, zoals een geluidscherm o.i.d., stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke en/of financiële aard.

Het college kan daarom een ‘hogere waarde’-procedure starten. De maximale (wettelijke) ontheffingswaarde van 63 dB (incl. aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) als gevolg van wegverkeer wordt nergens overschreden. De woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt afgegeven komen in aanmerking voor een gevelisolatieonderzoek. Indien het geldende binnenniveau wordt overschreden, dan komen deze woningen in aanmerking voor aanvullende gevelmaatregelen.

In bijlage 8 van het Akoestisch onderzoek is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de vast te stellen hogere waarden, per adres en per wegvak.

Daarnaast dient ook voor de nieuw te bouwen woningen een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Voorgesteld wordt om de procedure hiervoor te starten. De procedure zal gelijktijdig plaatsvinden met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het voorstel is om de hogere grenswaarden te verlenen als zienswijzen daartegen uitblijven.

6.1 De raad is nog niet op de hoogte van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Met bijgaande brief wordt de raad geïnformeerd.

Kanttekeningen

2.1 Op basis van het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Het is uiteindelijk aan de raad om het bestemmingsplan, met inbegrip en in afweging van de zienswijzen, vast te stellen.

2.2 Als blijkt dat bij de uitwerking van de vervolgstappen van het Oost – Centrum onderzoek alsnog aanpassing van het bestemmingsplan ‘Stationsgebied 2020’ wenselijk is, dan kan dat mogelijk worden meegenomen ten tijde van het voorstel aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

3.1 Op basis van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden betrokken en afgewogen bij het voorstel aan de raad om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

5.1 Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden kunnen eveneens zienswijzen worden ingediend. Ingeval van zienswijzen wordt het college opnieuw geadviseerd over het al dan niet verlenen van de hogere waarden.

Overigens dient voor het toelaatbare geluidniveau binnen te worden voldaan aan het Bouwbesluit.

Financiën, middelen & capaciteit

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zijn aanpassingen en verbeteringen van de openbare ruimte nodig. Voor wat betreft de aanpassingen van de Koninginneweg is grondverwerving nodig. Verder is er sprake van de kosten van grondinbreng en sloop.

In aanloop naar de wijziging van het bestemmingsplan is al in januari 2018 door de raad besloten een voorkeursrecht te vestigen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor het gebied grofweg

gelegen tussen het spoor en de Koninginneweg. De kosten van verwerving zijn toen al geschetst en krediet voor verwerving is beschikbaar.

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, al inzichtelijk gemaakt aan de raad. Vaststelling van het bestemmingsplan is een belangrijke stap naar daadwerkelijk uitvoering.

De kosten voor rekening van de gemeente worden gedekt door gemeentelijke investeringen of grondexploitatie.

Uitvoering

De indieners van een reactie op de voorontwerpplannen worden geïnformeerd over het besluit van het college en over het vervolg van de procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Dat wordt vooraf bekendgemaakt op de gebruikelijke manier (in de Gooi en Eembode, Staatscourant en op internetpagina van de gemeente). In de zienswijzenperiode heeft iedereen de gelegenheid om te reageren (trede 2, raadplegen, van de participatieladder).

Na de ter inzageperiode worden de ingekomen reacties samengevat in een zienswijzennota, waarna het college de raad een voorstel kan doen over de beantwoording. De plannen kunnen vervolgens aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling.

Ook het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het college.

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

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

- Bijlage(n):
1. Inspraak- en vooroverlegnota Stationsgebied
 2. Ontwerpbestemmingsplan Toelichting met bijlagen
 3. Ontwerp-beeldkwaliteitsplan
 4. Aanmeldnotitie vormvrije milieueffectrapportage-beoordeling
 5. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde
 6. Ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties