
WIJZIGINGENNOTA
ontwerpbestemmingsplan ‘Stationsgebied 2020’ en ontwerp-
beeldkwaliteitsplan ‘Stationsgebied Hilversum’

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen	5
2.1	Wijziging vanwege zienswijze reclamant 2, ProRail	5
Hoofdstuk 3	Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	6
	<i>Verbeelding</i>	6
3.1	Wijziging plangrens	6
3.2	Wijziging functieaanduiding 'parkeergarage'	6
3.3	Wijziging functieaanduiding 'trillingen'	7
	<i>Regels</i>	7
3.4	Wijziging artikel 1 Begrippen	7
3.5	Wijziging artikel 3 Centrum – Koninginneweg	8
3.6	Wijziging artikel 4 Centrum – Stationsplein Uit te werken	11
3.7	Wijziging artikel 5 Verkeer	13
3.8	Wijziging artikel 13.3 Parkeren	14
3.9	Wijziging artikel 14 Gebiedsaanduiding – Programma	15
	<i>Toelichting</i>	15
3.10	Wijziging 'Aanmelding Sleutelgebied'	15
3.11	Wijziging 'Afsluiting Kleine Spoorbomen'	15
3.12	Wijziging 'Vigerende bestemmingsplannen'	16
3.13	Wijziging fietsparkeren	16
3.14	Wijziging 'Geluid'	16
3.15	Wijziging 'Toelichting op de regels'	17
3.16	Wijziging 'Raadsvaststelling'	22
Hoofdstuk 4	Ambtshalve wijzigingen beeldkwaliteitsplan	23

Hoofdstuk 1: Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Stationsgebied Hilversum' met bijbehorende stukken heeft op grond van het bepaalde in paragraaf 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van vrijdag 6 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tot en met 16 april 2020 konden zienswijzen worden ingediend.

Er zijn 6 reacties binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een van de zienswijzen is 'pro forma' ingediend. De indiener van de pro forma-reactie is twee weken extra gegeven om de zienswijze van inhoudelijke gronden te voorzien. Daarvan is gebruik gemaakt. Deze zienswijze is tevens medeondertekend door 25 bewoners. De medeondertekenaars hebben evenwel niet binnen de oorspronkelijke zienswijzentermijn een pro forma reactie gegeven. Om deze reden worden de medeondertekenaars niet-ontvankelijk verklaard.

In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' en ontwerp-beeldkwaliteitsplan 'Stationsgebied Hilversum' zijn de zienswijzen behandeld en van gemeentelijk commentaar voorzien. Voor een goed begrip van voorliggende Wijzigingennota wordt daarom verwezen naar deze Zienswijzennota. De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op een punt te wijzigen. Daarnaast is er aanleiding om ambtshalve aanpassingen aan te brengen in het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan. De wijzigingen zijn in deze nota opgenomen.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

2.1 Wijziging vanwege zienswijze reclamant 2, ProRail

Als gevolg van deze zienswijze wordt onderstaande 'voorwaardelijke verplichting' toegevoegd aan artikel 3 'Centrum – Koninginneweg':

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020':

3.5 Voorwaardelijke verplichting trillingen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'trillingen' is het bouwen van bouwwerken uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van de Stichting Bouwresearch (zoals hieronder gespecificeerd), niet worden overschreden.

Streefwaarden nieuwe situatie

Dag – Avond			Nacht		
A ₁	A ₂	A ₃	A ₁	A ₂	A ₃
0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

Hoofdstuk 3: Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

3.1 Wijziging plangrens

Vanwege het besluit om de Kleine Spoorbomen af te sluiten voor autoverkeer zijn ten behoeve van de noodzakelijke herinrichting minder gronden nodig. Als gevolg hiervan wordt de plangrens ter plaatse van Koninginneweg 101 (i.c. parkeerterrein Tiramisu) gewijzigd.

Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan



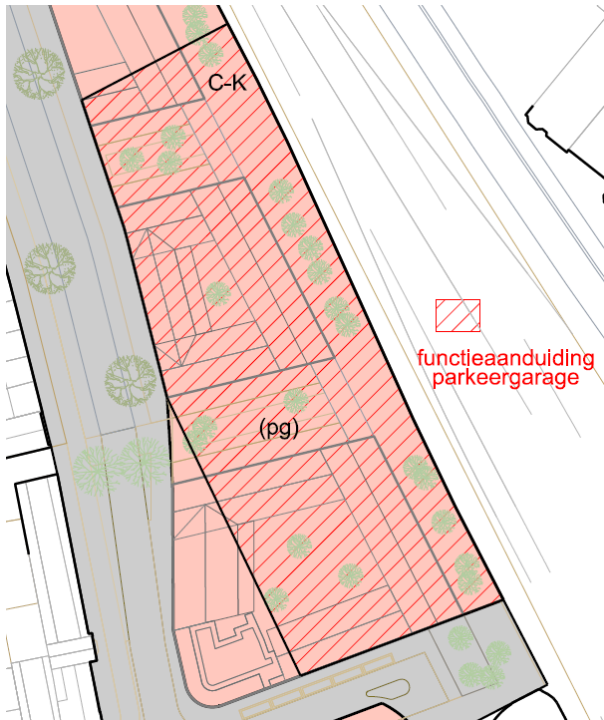
Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan



3.2 Wijziging functieaanduiding 'parkeergarage'

Het gebied van de functieaanduiding 'parkeergarage' omvat in het ontwerpbestemmingsplan de gehele bestemming 'Centrum – Koninginneweg'. Dit aanduidingsgebied kan worden verkleind aansluitend bij de wijziging van de 'voorwaardelijke verplichting parkeergarage' (zie paragraaf 3.5), tevens is de hoek - Stationsstraat – Koninginneweg buiten het aanduidingsgebied gehouden, vanwege de wens het als monument aangewezen pand te behouden.

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan



3.3 Wijziging functieaanduiding 'trillingen'

Vanwege wijziging 2.1 (zienswijze ProRail) wordt een functieaanduiding 'trillingen' toegevoegd aan de verbeelding die overeenkomt met het gebied van de bestemming 'Centrum – Koninginneweg' (zie ook paragraaf 3.5)

Regels

3.4 Wijziging artikel 1 Begrippen

Een wijziging wordt doorgevoerd met betrekking tot de begrippen uit artikel 1.

Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

1.53 plan:

het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0402.11bp08stationplein-on01 van de gemeente Hilversum;

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan:

1.53 plan:

het bestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0402.11bp08stationplein-va01 van de gemeente Hilversum;

3.5 Wijziging artikel 3 Centrum – Koninginneweg

Diverse leden worden aangepast. Het gaat om aanvulling van de bouwregels, een aanpassing van de 'voorwaardelijke verplichting parkeren', het toevoegen van een nieuw lid 'voorwaardelijke verplichting trillingen' als gevolg van de zienswijze van ProRail (zie ook paragraaf 3.3). Vanwege het inpassen van dit nieuwe lid worden de daarop volgende leden vernummerd.

Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan met een aanduiding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan met een aanduiding is aangegeven;
- d. het bouwvlak 100% bebouwd mag worden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 15 m² per bouwperceel;

3.3 Specifieke bouwregels

- a. binnen het gebied met de aanduiding 'infrastructuur' (artikel 3.1 sub j) dient vanaf de eerste bouwlaag ten minste een breedte van minimaal 15,00 meter vrij te worden gehouden van bebouwing ten behoeve van infrastructuur, groen en speelvoorzieningen;

3.4 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorziening

Het gebruiken van gronden conform de bestemming is alleen dan toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse (of halfverdiepte) parkeervoorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. de in sub a. bedoelde parkeergarage minimaal in de parkeerbehoefte voorziet van het totale toegestane programma zoals opgenomen in artikel 3.5.1, waarbij de parkeernorm zoals bedoeld in artikel 13.3 Parkeren van toepassing is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Programma

Binnen deze bestemming mag bovengronds maximaal 13.500 m² bruto vloeroppervlak aan functies worden gerealiseerd. Een parkeergarage en/of ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend bij deze vierkante meters.

3.5.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de regeling in artikel 13.3 Parkeren;

- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvindt (behoudens in- en uitladen);
- e. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
- f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.2 sub b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan:

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.1.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan met een aanduiding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan met een aanduiding is aangegeven;
- d. het bouwvlak 100% bebouwd mag worden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. en c. gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 15 m² per bouwperceel;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn parkeervoorzieningen ook buiten het bouwvlak toegestaan;
- g. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

3.3 Specifieke bouwregels

- a. binnen het gebied met de aanduiding 'infrastructuur' (artikel 3.1 sub j) dient vanaf de eerste bouwlaag ten minste een breedte van minimaal 15,00 meter vrij te worden gehouden van bebouwing ten behoeve van infrastructuur, groen en speelvoorzieningen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn parkeervoorzieningen binnen de aanduiding 'infrastructuur' toegestaan.

3.4 Voorwaardelijke verplichting parkeervoorziening

Het gebruiken van gronden conform de bestemming is alleen dan toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse (of halfverdiepte) is gerealiseerd die ten minste ruimte biedt aan 154 parkeerplekken;
- b. overschrijding van het aanduidingsgebied ten behoeve van een garage met meer plekken dan genoemd onder sub a. is toegestaan;
- c. de garage dient ontsluitingen te hebben aan (in ieder geval) de zijde van het stationsplein en daarnaast de Koninginneweg;

- d. afmetingen van parkeerplekken moeten afgestemd zijn op gangbare personenwagens;
- e. een tweelaagse (ondergrondse of halfverdiepte) garage is eveneens toegestaan, mits aan voorwaarden onder sub c. en sub d. wordt voldaan;
- f. overschrijding van de aanduidingsgrens met 5 meter is toegestaan voor zover zulks van belang is voor een technisch of stedenbouwkundig betere realisering en/of situering van de garage.

3.5 Voorwaardelijke verplichting trillingen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'trillingen' is het bouwen van bouwwerken uitsluitend toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van de Stichting Bouwresearch (zoals hieronder gespecificeerd), niet worden overschreden.

Streefwaarden nieuwe situatie

Dag – Avond			Nacht		
A ₁	A ₂	A ₃	A ₁	A ₂	A ₃
0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

3.6 Specifieke gebruiksregels

3.6.1 Programma

Binnen deze bestemming mag bovengronds maximaal 13.500 m² bruto vloeroppervlak aan functies worden gerealiseerd. Een parkeergarage en/of ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend bij deze vierkante meters.

3.6.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de regeling in artikel 13.3 Parkeren;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvindt (behoudens in- en uitladen);
- e. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ongeschikte bijbehorende bouwwerken;
- f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

3.7 Afwijken van de gebruiksregels

3.7.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.6.2 sub b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

3.6 Wijziging artikel 4 Centrum – Stationsplein Uit te werken

Om de uitbreiding van de stationshal mogelijk te maken is het nodig de uitwerkingsregels iets aan te passen. Tevens wordt ondergrondse bebouwing uitgezonderd van het voorlopig bouwverbod.

Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Stationsplein Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. een hotel, inclusief bijbehorende horeca, congres- en vergaderruimten;
 - d. horecabedrijven;
 - e. kantoren;
 - f. ondernemingen in de creatieve sector;
 - g. multimediabedrijven;
 - h. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;
 - i. maatschappelijke functies;
 - j. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 - k. entertainment en cultuur;
- en tevens voor:
- l. verkeersdoeleinden;
 - m. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, inclusief commerciële voorzieningen;
 - n. evenementen,

met de daarbij behorende voorzieningen

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. bovengronds mogen maximaal 3 hoofdgebouwen worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 17,00 meter mag bedragen;
- c. in uitzondering op 4.2 sub b mogen 2 hoofdgebouwen een hoogteaccent hebben van maximaal 20,00 meter;
- d. voor wonen zijn tevens de standaard specifieke gebruiksbepalingen ten aanzien van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit' van toepassing zoals genoemd in artikel 3.5.2 en 3.6.1;
- e. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zullen in het uit te werken plan nadere regels worden gesteld;
- f. voor evenementen zullen in het uit werken plan nadere regels worden gesteld.

4.2.1 Gebruiksregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende gebruiksregels:

- a. binnen deze bestemming mag bovengronds maximaal 26.500 m² bruto vloeroppervlak aan functies worden gerealiseerd. Ondergrondse bebouwing/parkeergarage wordt niet meegerekend bij deze vierkante meters;

-
- b. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub a en b zijn detailhandel en dienstverlening toegestaan met een maximum van 250 m² bruto vloeroppervlak per vestiging waarbij het totaal aan deze vestigingen niet meer mag bedragen dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
 - c. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub c is een hotel inclusief bijbehorende horeca en congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan met een maximum van 2.500 m² bruto vloeroppervlak;
 - d. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub d zijn horecabedrijven slechts toegestaan voor zover deze voldoen aan exploitatiecategorieën A, B of C genoemd in Bijlage 4 Modules Horeca;
 - e. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub d zijn horecavestigingen toegestaan met een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlak per vestiging waarbij het totaal aan horecavestigingen niet meer mag bedragen dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, een hotel met bijbehorende horeca en congres- en vergaderfaciliteiten is van dit maximum uitgezonderd;
 - f. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub m hebben de commerciële voorzieningen in de parkeergarage een maximale omvang van 100 m² bruto vloeroppervlak.

4.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in artikel 4.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Stationsplein Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. een hotel, inclusief bijbehorende horeca, congres- en vergaderruimten;
 - d. horecabedrijven;
 - e. kantoren;
 - f. ondernemingen in de creatieve sector;
 - g. multimediabedrijven;
 - h. bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 zoals genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;
 - i. maatschappelijke functies;
 - j. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
 - k. entertainment en cultuur;
- en tevens voor:
- l. verkeersdoeleinden;
 - m. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, inclusief commerciële voorzieningen;
 - n. evenementen,
 - o. stationsfuncties,

met de daarbij behorende voorzieningen

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. bovengronds mogen maximaal 3 hoofdgebouwen worden opgericht, **tevens is uitbreiding van het stationsgebouw toegestaan**;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 17,00 meter mag bedragen,
- c. in uitzondering op 4.2 sub b mogen 2 hoofdgebouwen een hoogteaccent hebben van maximaal 20,00 meter;
- d. voor wonen zijn tevens de standaard specifieke gebruiksbepalingen ten aanzien van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit' van toepassing zoals genoemd in artikel 3.6.2 en 3.7.1;
- e. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zullen in het uit te werken plan nadere regels worden gesteld;
- f. voor evenementen zullen in het uit werken plan nadere regels worden gesteld.

4.2.1 Gebruiksregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende gebruiksregels:

- a. binnen deze bestemming mag bovengronds maximaal **27.050 m²** bruto vloeroppervlak aan functies worden gerealiseerd. Ondergrondse bebouwing/parkeergarage wordt niet meegerekend bij deze vierkante meters;
- b. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub a en b zijn detailhandel en dienstverlening toegestaan met een maximum van 250 m² bruto vloeroppervlak per vestiging waarbij het totaal aan deze vestigingen niet meer mag bedragen dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak;
- c. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub c is een hotel inclusief bijbehorende horeca en congres- en vergaderfaciliteiten toegestaan met een maximum van 2.500 m² bruto vloeroppervlak;
- d. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub d zijn horecabedrijven slechts toegestaan voor zover deze voldoen aan exploitatiecategorieën A, B of C genoemd in Bijlage 4 Modules Horeca;
- e. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub d zijn horecavestigingen toegestaan met een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlak per vestiging waarbij het totaal aan horecavestigingen niet meer mag bedragen dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, een hotel met bijbehorende horeca en congres- en vergaderfaciliteiten is van dit maximum uitgezonderd;
- f. in aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 sub m hebben de commerciële voorzieningen in de parkeergarage een maximale omvang van 100 m² bruto vloeroppervlak.

4.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in artikel 4.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. gedurende de termijn van ter inzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht;
- c. **in afwijking van het bepaalde onder sub a. en sub b. is het voorlopig bouwverbod niet van toepassing voor ondergrondse bebouwing.**

3.7 Wijziging artikel 5 Verkeer

De bouwregels worden aangevuld ten behoeve van parkeervoorzieningen.

Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.1.1 *ten aanzien van gebouwen:*

- a. de bouwhoogte ten behoeve van kiosken niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte in overige gevallen maximaal 3,00 meter bedraagt.

3.1.2 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte van een overkapping ten behoeve van het busstation niet meer dan 6,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terrasafscheidingsen niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie niet meer dan 6,00 meter bedragen;

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan:

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.1.1 *ten aanzien van gebouwen:*

- a. de bouwhoogte ten behoeve van kiosken niet meer dan 4,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten behoeve een (ondergrondse) parkeergarage maximaal 4,00 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte in overige gevallen maximaal 3,00 meter bedraagt.

3.1.2 *ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

- a. de bouwhoogte van een overkapping ten behoeve van het busstation niet meer dan 6,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terrasafscheidingsen niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte in overige gevallen maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.8 Wijziging artikel 13.3 Parkeren

De aanpassingen betreffen enkele tekstuele verbeteringen.

Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan

13.3 Parkeren

3.1.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren het stallen van auto's vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de [Bijlage 1 Beleidsregels Parkeren 2017](#) en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. de in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's;

-
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan:

13.3 Parkeren

13.3.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's en fietsen vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels Parkeren en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijzigingen;
- b. de in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

3.9 Wijziging artikel 14 Gebiedsaanduiding – Programma

Een kleine aanpassing is nodig om de uitbreiding van de stationshal mogelijk te maken.

Zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan:

14.2 Regels

- a. woon-functies zijn binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - programma' toegestaan tot een maximum van 28.000 m² brutovloeroppervlak;
- b. niet woon-functies zijn binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - programma' toegestaan tot een maximum van 21.000 m² brutovloeroppervlak.

Wordt in het vast te stellen bestemmingsplan Binnenstad:

14.2 Regels

- a. woon-functies zijn binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - programma' toegestaan tot een maximum van 28.000 m² brutovloeroppervlak;
- b. niet woon-functies zijn binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - programma' toegestaan tot een maximum van 21.550 m² brutovloeroppervlak.

Toelichting

3.10 Wijziging 'Aanmelding Sleutelgebied'

Paragraaf '1.3.13 Aanmelding Sleutelgebied' wordt verwijderd.

3.11 Wijziging 'Afsluiting Kleine Spoorbomen'

Paragraaf 1.3.14 wordt geactualiseerd vanwege het raadsbesluit van 6 mei 2020.

1.3.13 Afsluiting Kleine Spoorbomen

Op 6 mei 2020 heeft de raad besloten de Kleine Spoorbomen af te sluiten voor autoverkeer. Onderzocht is welke gevolgen dit besluit, met bijbehorende herinrichting, heeft voor het bestemmingsplan. Het blijkt dat de gemeente ter plaatse minder gronden nodig heeft dan voorzien tijdens de fase van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat de plangrenzen ter hoogte van Koninginneweg 101 (i.c. parkeerterrein Tiramisu) bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangepast.

3.12 Wijziging 'Vigerende bestemmingsplannen'

In paragraaf 2.2 'Vigerende bestemmingsplannen' wordt een alinea geactualiseerd vanwege het raadsbesluit van om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen.

Op 3 juni 2020 heeft de raad (opnieuw) een voorbereidingsbesluit genomen voor de gronden gelegen tussen Koninginneweg, Stationsplein, spoorlijn en (aan weerszijden van de) Kleine Spoorbomen. Met het voorbereidingsbesluit heeft de raad besloten dat alle bouw- en gebruikswijzigingen verboden zijn. Aanvragen om een omgevingsvergunning worden aangehouden. Het voorbereidingsbesluit is op 11 juni 2020 ter inzage gelegd en daarmee in werking getreden. Het voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van één jaar.

3.13 Wijziging fietsparkeren

Het kopje 'fietsparkeren' van paragraaf 5.3.2 'Langzaam verkeer' wordt aangevuld met de volgende tekst.

De aanwezigheid van voldoende fietsparkeerplaatsen is van groot belang. Zeker voor een stationsomgeving, waar de fiets een goed alternatief is voor de auto. Voor de te realiseren fietsparkeerplaatsen (bij de nieuwbouw) in het Stationsgebied wordt gebruik gemaakt van de volgende richtlijnen:

- Voor het aantal fietsparkeerplaatsen dient voldaan te worden aan de norm zoals gesteld in de 'Fietsparkeerkencijfers 2019' van het CROW, (c.q. de geactualiseerde versie daarvan (op dit moment: Utrecht, maart 2020, versie 4));
- Hierbij wordt de capaciteit (deels) opgevangen in een gebouwde voorziening, mits goed toegankelijk ontsloten;
- De fiets dient snel en makkelijk te bereiken te zijn voor de bewoner, bij voorkeur vanaf maaiveld toegankelijk, zodat het gebruik van de fiets zo min mogelijk weerstand heeft ten opzichte van het gebruik van bijvoorbeeld de auto.

4.14 Wijziging 'Geluid'

Paragraaf 5.5.4.2 Geluid worden enkele zinnen geactualiseerd vanwege het collegebesluit van 25 augustus 2020 met betrekking tot het vaststellen van hogere grenswaarden.

De gemeente is, tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, een hogere waarde procedure gestart. Op 25 augustus 2020 heeft het college van b&w besloten de hogere grenswaarden te verlenen. Het hogere grenswaarden besluit is als Bijlage 3 aan de toelichting toegevoegd. Voor alle woningen waarvoor de gemeente Hilversum een hogere waarde heeft vastgesteld dient te worden geborgd dat het geldende maximaal toegestane binnen niveau niet overschreden zal worden. Hiertoe zal de gemeente een gevelgeluidweringsonderzoek instellen.

4.15 Wijziging 'Toelichting op de regels'

Vanwege wijziging van de regels als gevolg van het inpassen van de uitbreiding van de stationshal, het uitzonderen van ondergrondse bebouwing van het bouwverbod, het wijzigen van de voorwaardelijke verplichting van de parkeergarage voor de Koninginneweg en het toevoegen van de verplichting van onderzoek naar trillingen, wordt van paragraaf 6.2.2.3 de toelichting van artikel 3, 4 en 14 aangepast.

Artikel 3 Centrum - Koninginneweg en Artikel 4 Centrum - Stationsplein Uit te werken

Algemeen

Toelichting programma

In de bestemmingen Artikel 3 Centrum - Koninginneweg en Artikel 4 Centrum - Stationsplein Uit te werken zijn de bouwmogelijkheden op grond van het Stedenbouwkundig plan vertaald.

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 wonen', waarbij de woonfunctie de nadruk heeft maar waarbij minimaal 12.550 m² brutovloeroppervlak (verder 'bvo') beschikbaar blijft voor werkfuncties (i.c. niet-woonfuncties). Anderzijds is gekeken naar een 'programma werken' met het zwaartepunt op werkgelegenheid en waar 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.

Het programma werken is gericht op het creëren van zoveel mogelijk werkgelegenheid en ondersteunende diensten die de locatie voor werken ondersteunen zoals dienstverlening, hotelfunctie, horeca en detailhandel. Voor detailhandel/dienstverlening is in de regels een maximum oppervlakte per winkel (250 m² bvo) opgenomen. Een horecavestiging mag een maximum oppervlak hebben van 200 m² bvo. Deze oppervlakten passen bij het type detailhandel/dienstverlening en horeca dat in een stationsomgeving wenselijk is. Tevens is opgenomen dat in absolute zin maximaal 1.000 m² bvo voor deze beide functies (elk) is toegestaan. Hiermee wordt een concurrerende werking met de rest van het centrum voorkomen.

Per bouwblok

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.



*Figuur 32 Bouwblokken genummerd
Stationsplein*

Blok 1: In de plint langs het busstation is de woonfunctie gezien de kwaliteit van de omgeving, met aan- en afrijdende bussen, minder geschikt. Op de verdiepingen en in de plint aan noordzijde van dit blok zijn er wel mogelijkheden voor wonen. Horeca is alleen in de hoek van de noordoostplint, gericht op het station, voor de hand liggend gezien de situering aan het plein en de mogelijkheid voor het creëren van een terras. De rest van het blok is geschikt voor bijvoorbeeld kantoren, bedrijvigheid, dienstverlening, detailhandel en entertainment en cultuur. Voor dienstverlening en detailhandel geldt dat er in totaal (i.c. alle bouwblokken van het Stationsplein gezamenlijk) 1.000 m² bvo is toegestaan, en per vestiging maximaal 250 m² bvo. Voor horeca geldt een maximum van 200 m² per vestiging en maximaal 1.000 m² in totaal voor het Stationsplein.

Blok 2: Wonen is mogelijk, alleen langs de looproute (begane grondlaag/plint) tussen Marktplaats en Stationsplein is wonen minder geschikt. De overige planologisch geschikte functies zijn bijvoorbeeld kantoor, bedrijvigheid (categorie 1 en 2) en dienstverlening. Daarnaast horeca met name aan het Stationsplein en de looproute langs de zuidzijde.

Blok 3: Is uitermate geschikt voor pleinfuncties. Voorbeelden zijn een hotel (met bijbehorende voorzieningen zoals eigen horeca en congres- en vergaderruimten), detailhandel, bedrijvigheid en dienstverlening. Ook (voortgezet) onderwijs is passend. Basisonderwijs, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang of andere maatschappelijke functies die buitenruimte nodig hebben zijn niet geschikt. In de plint kan zelfstandige horeca een plek krijgen. Tot slot is wonen mogelijk, en met name op de verdiepingen passend.

Voor horeca geldt dat er in totaal (i.c. alle bouwblokken van het Stationsplein gezamenlijk) 1.000 m² bvo is toegestaan, en per vestiging maximaal 200 m² bvo. Horeca behorende bij een hotel is hiervan uitgezonderd.

Overig

In de (ondergrondse) parkeergarage onder het stationsplein is een commerciële ruimte mogelijk van maximaal 100 m² bvo. Gedacht kan worden aan voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld het beheer (inclusief pantry en toilet) van de garage, een fietsenmaker, fietsenverhuur, o.i.d..

- Stationsgebouw

Uit onderzoeken met NS en ProRail blijkt de noodzaak om het bestaande stationsgebouw uit te breiden. Spoor 1 kan momenteel niet optimaal worden gebruikt vanwege de plaatsing van de aanwezige OV-Chipkaart paaltjes. De huidige hal is krap gezien het aantal reizigers. Ook het bestaande voorzieningenaanbod sluit daarbij onvoldoende aan, zoals bijvoorbeeld het ontbreken van een openbaar toilet. De uitbreiding van 550 m² is ingepast in de uitwerkingsregels voor het stationsplein. Hiertoe zijn 'stationsfuncties' toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving en is 550 m² opgeteld bij het totaal aan vierkante meters te realiseren functies. De uitbreiding zal verder worden vormgegeven in samenhang met de bovenliggende gebouwen en de onderliggende fietsenstalling.

- Ondergrondse bebouwing stationsplein

De fietsenkelder is onderdeel van de uitwerkingsplicht voor het stationsplein. De uitwerkingsplicht is opgenomen omwille van de flexibiliteit. Op deze wijze kan makkelijk ingespeeld worden op de uitkomsten van het onderzoek Oost – Centrum. Een andere reden is dat er constructief en functioneel een nauwe samenhang bestaat tussen de fietsenkelder en de exacte situering van de bovengrondse bebouwing. Deze flexibiliteit in de regels is niet nodig voor de ondergrondse functies. Aangezien de fietsenkelder een van de eerste werkzaamheden zal zijn die wordt opgepakt na vaststelling van het bestemmingplan is ondergrondse bebouwing van het stationsplein uitgezonderd van het 'bouwverbod' dat onderdeel is van de uitwerkingsregels.

Koninginneweg

Blok 4, 5, 6 en 7: Geschikte functies zijn kantoor, bedrijvigheid, sportschool, maatschappelijke functies zoals arts, tandarts, fysiotherapie, religie, voortgezet onderwijs. Maatschappelijke functies voor kwetsbare, minder zelfredzame doelgroepen zijn in verband met de ligging naast het spoor (externe veiligheid, zelfredzaamheid) minder passend. Daarnaast zijn deze blokken geschikt voor bijvoorbeeld dienstverlening, entertainment en cultuur.

Voor de woonfunctie liggen er in verband met de aanwezigheid van het binnenterrein in blok 4 en 5 kansen voor verschillende doelgroepen. Vanwege het ontbreken van een binnentuin is wonen in blok 6 en 7 minder geschikt voor families.

De milieubelasting (geluid, externe veiligheid) is het grootst ter hoogte van blok 7. Dat maakt deze locatie minder geschikt voor functies ten behoeve van kwetsbare groepen (zelfredzaamheid).

Er is een gebouwde parkeergarage voorzien die onder de bouwblokken doorloopt met een centrale inrit aan de Stationsstraat ter hoogte van het Stationsgebouw. Een uitrit zal aan de Koninginneweg worden gesitueerd.

Programma omvang

Op grond van het Stedenbouwkundig plan is de omvang en hoogte (i.c. het aantal bouwlagen) van de 7 daarin opgenomen bouwblokken berekend. De ruimte van de binnentuinen is daarop in mindering gebracht. Aangenomen wordt (vanwege de kapbeëindiging van bouwblokken) dat 50% van de bovenste laag geschikt is om functioneel te gebruiken. Op basis van deze uitgangspunten is berekend dat het plan in

totaal 40.550 m² bruto vloeroppervlak aan programma mogelijk maakt. Dit is inclusief een beperkte afrondingsmarge.

In dit totaal is ook het volledig bebouwen van de begane grondlaag van de bouwblokken met een binnentuin meegenomen. Dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel en biedt bijvoorbeeld opslagruimte voor niet-woonfuncties op de begane grondlagen.

Voor een goed begrip: in de 'bruto vloeroppervlakte' zitten ook zogenaamde niet-programmatische meters. Het gaat dan bijvoorbeeld om bebouwing ten behoeve van trappenhuisen, liften, technische installaties, e.d. Het totale netto vloeroppervlak voor functies is dus lager.

In het maximale woonprogramma dient minstens 12.550 m² bvo beschikbaar te blijven voor niet-woonfuncties. Dit betekent dat voor wonen maximaal (40.550 - 12.550) 28.000 m² bvo ruimte is.

Een vertaling naar segment (33% goedkoop, 50% midden en 17% duur) met bijbehorende woonomvang wijst uit dat er ruimte is voor maximaal ongeveer 325 woningen. De indeling 33% goedkoop en 50% midden volgt uit het coalitieakkoord.

Daarnaast is een scenario berekend dat inzet op maximale werkgelegenheid waar tevens ruimte resteert voor minstens 200 woningen. Op basis van bovengenoemde segmentering komen 200 woningen overeen met 19.000 m² bvo. Dat betekent dat er (40.550 - 19.000) 21.550 m² bvo aan ruimte is voor economische functies (i.c. niet-woonfuncties).

Omwille van de flexibiliteit is voor het Stationsplein een zogenaamde uitwerkingsplicht opgenomen. Op deze wijze kan makkelijk ingespeeld worden op uitkomsten van bijvoorbeeld het 'Oost - Centrum onderzoek' als dat gevolgen heeft voor de inrichting van het Stationsplein.

De programmatische ruimte van de bouwblokken op het Stationsplein is opgenomen in de uitwerkingsregels. De 3 bouwblokken uit het Stedenbouwkundig plan hebben gezamenlijk 27.050 m² bvo functionele ruimte (hiervan is 550 m² opgenomen vanwege de voorziene uitbreiding van het stationsgebouw). Voor de blokken aan de Koninginneweg is dat 13.500 m² bvo. Bebouwing ondergronds wordt niet meegerekend. Hiervoor zijn geen maxima opgenomen.

Zoals eerder beschreven kent een aantrekkelijk Stationsgebied een gebalanceerde mix van wonen, werken en voorzieningen. Om te borgen dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor minstens 200 woningen en tevens minimaal 12.550 m² brutovloer oppervlak voor niet-woonfuncties is een gebiedsaanduiding (Artikel 14 Gebiedsaanduiding - Programma) opgenomen. De regeling van het bestemmingsplan is daarmee flexibel maar geeft ook enige kaders die een mix van functies waarborgen. Verwezen wordt naar de toelichting bij dit artikel.

Doelstelling van de plannen is o.a. om van het Stationsgebied een plek te maken met een prettig verblijfsklimaat en een bruisende entree van Hilversum. Om deze reden zullen bij het uitwerken van de bestemming ook regels worden opgenomen ten behoeve van evenementen.

Daarbij behorende voorzieningen

Bij de beschreven doeleinden horen vanzelfsprekend voorzieningen om deze functies mogelijk te maken. Bewust is gekozen om deze niet (limitatief) te noemen. Bij deze beide bestemmingen moet in elk geval gedacht worden aan:

- a. parkeervoorzieningen
- b. groen en water;
- c. verhardingen, tuinen en erven;
- d. toegangspaden, wegen, in- en uitritten, verkeers-ontsluitingsvoorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld ondergronds parkeren, en dergelijke;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen en soortgelijke voorzieningen;
- h. duurzaamheidsvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige-, bluswater- en infiltratievoorzieningen,

en overige voorzieningen ten behoeve van de beschreven doeleinden.

Parkeergarage Koninginneweg

In artikel 3.4 is een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen ter waarborging van de realisatie van een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage onder de toekomstige bebouwing van de Koninginneweg. De planregels maken zo'n garage mogelijk. De gemeente is nog geen eigenaar van alle gronden in het plangebied. Om zeker te zijn dat er een garage wordt opgericht is daartoe in de regels een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. In deze verplichting is de minimale omvang van een op te richten garage bepaald. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen waarbinnen de locatie van de garage dient te worden opgericht.

De omvang van de uiteindelijk op te richten garage is nog niet bekend en is afhankelijk van het beoogde precieze programma en de daarbij behorende parkeernorm per functie. Daarnaast vindt er binnen de gemeente discussie plaats over de te hanteren parkeernormen op met name OV-locaties. Daarnaast moet mogelijk ook (een deel van) de parkeerbehoefte van het stationsplein in de garage van de Koninginneweg worden opgelost vanwege de onder het stationsplein te bouwen fietsenstalling. Ook wil de gemeente de mogelijkheid open houden om plek te bieden aan openbare parkeerplaatsen ten behoeve van centrumbezoekers-parkeren.

Er is daarom het minimale aantal parkeerplekken bepaald dat de gemeente in ieder geval met de garage wil realiseren, ongeacht de uitkomst van toekomstige keuzes met betrekking tot bovengenoemde onzekerheden. De parkeerbehoefte van de 4 bouwblokken aan de Koninginneweg is hiervoor als uitgangspunt genomen. Op basis van een realistische programmatische aanname van het toekomstig gebruik en de huidige parkeernormen is berekend dat een garage ruimte moet bieden aan minstens 154 parkeerplaatsen.

De oppervlakte van de garage (op grond van bouwkostenkompas: 'half verdiept parkeren onder gebouw vanaf 750 m²') op basis van dit aantal heeft een omvang van ongeveer 4.200 m². Het op de verbeelding aangegeven aanduidingsgebied houdt hiermee rekening. De regels van de verplichting maken het realiseren van een grotere garage mogelijk. Ook kan de garage uit twee lagen bestaan. Tevens staan de regels toe dat de bovenste laag halfverdiept wordt gerealiseerd.

In het Stedenbouwkundig plan is aangegeven dat de entree van de parkeergarage is bedacht aan de zijde van het stationsplein (ter plaatse van de voormalige Grote Spoorbomen) en de uitrit op de Koninginneweg. Dit is in de regels van de verplichting verwerkt. Het perceel op de hoek Koninginneweg – Stationsstraat is buiten het gebied van de voorwaardelijke verplichting gehouden, omdat de gemeente dit monumentenpand wil behouden.

Trillingen

De bouwblokken aan de Koninginneweg komen op korte afstand van het spoor te liggen. Daardoor is trillingshinder niet uit te sluiten. Er is daarom in artikel 3.5 een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen die bepaalt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'trillingen' het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van de Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

Aangezien de planregels in alle beoogde bouwblokken langs de Koninginneweg woningen mogelijk maakt, is de streefwaarde voor 'wonen nieuwe situatie' uit de bedoelde Richtlijn als uitgangspunt genomen.

Artikel 14 Gebiedsaanduiding - Programma

In de bestemmingen Artikel 3 Centrum - Koninginneweg en Artikel 4 Centrum - Stationsplein Uit te werken is geregeld hoeveel m² bruto vloeroppervlak maximaal (bovengronds) aan functies mag worden gerealiseerd.

Ideaal voor een centrumlocatie is een mix van functies. Om te borgen dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor minstens 200 woningen en minimaal 12.550 m² bruto vloer oppervlak voor niet-woonfuncties is deze gebiedsaanduiding opgenomen. In de regels van dit artikel is het maximaal aantal m² bruto vloeroppervlak bepaald dat beschikbaar is voor respectievelijk woon- én niet-woonfuncties. Hierdoor is verzekerd dat niet alleen woningen worden gebouwd, maar dat er altijd een minimum oppervlak resteert voor niet-woonfuncties. En vice versa.

De regeling van het bestemmingsplan is daarmee flexibel maar zijn er ook enige kaders die een mix van functies waarborgen.

4.16 Wijziging 'Raadsvaststelling'

Vanwege tijdsverloop wordt paragraaf 6.5.4 Raadsvaststelling geactualiseerd.

In het kader van de zienswijzenprocedure is het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsgebied 2020' met de bijbehorende stukken en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan voor een periode van zes weken (van 6 maart 2020 tot en met 16 april 2020) ter inzage gelegd op het gemeentehuis en raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is vooraf veel aandacht gegeven om de ter inzage legging bekend te maken. Naast de gebruikelijk publicaties in Staatscourant, Gooi- en Eembode en website zijn de indieners van een inspraak- of vooroverlegreactie op het eerder ter inzage gelegde voorontwerpbestemmingsplan geïnformeerd. Tevens zijn de eigenaren van percelen in het gebied aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten per brief op de hoogte gesteld van de inzagetermijn. Daarnaast hebben de adressen in het plangebied een huis-aan-huis informatiebrief ontvangen. Tot slot is ook in de digitale nieuwsbrief met betrekking tot het stationsgebied aandacht besteed over de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen zodra de ontwerpplannen ter inzage worden gelegd.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

De hogere grenswaarde procedure is in dezelfde periode gestart. Op 25 augustus 2020 heeft het college van b&w besloten de hogere grenswaarden te verlenen. Het besluit is als Bijlage 3 opgenomen in deze toelichting.

Hoofdstuk 4: Ambtshalve wijzigingen beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende pagina's toegevoegd en/of aangepast, daarnaast zijn enkele (tekstuele en visuele) verbeteringen doorgevoerd.

38

5.3 STATIONSGEBOUW

Op de middellange termijn is de verwachting dat de huidige omvang van het station van Hilversum niet past bij de te verwachten reizigersaantallen. Het nieuwe stedenbouwkundig plan creëert kansen om het station meer op de omgeving te laten reageren en de omgeving zichtbaarder te maken voor reizigers. Uitbreiding van het reizigersdomen vergt een aanpassing van de voorgevel van het bestaande stationsgebouw en komt daarmee zowel ruimtelijk als visueel binnen werkkingsfeer van dit beeldkwaliteitsplan.

De beoogde oriëntatie van het station ligt in de nieuwe situatie in het zicht van de belangrijkste routes naar het centrum. De stationsuitbreiding biedt de mogelijkheid om het huidige sterk horizontaal gelede stationsgebouw een verticale geleiding te geven. Daardoor wordt enerzijds het stationsplein gemarkeerd, de entree zichtbaar uit meerdere richtingen en vestigt de aandacht op de hoge (transparante) stationshal. Daarnaast kan, door de gevel ook op hogere verdiepingen transparanter te maken de zichtrelatie tussen hal en plein verbeteren en zelfs een doorzicht naar de perrons en over het spoor gerealiseerd worden.

Rooilijn

Conform algemene uitgangspunten, aangevuld met:

- Als een aanpassing aan de stationshal buiten bestaande bebouwingscontouren is gesitueerd, zal deze over meerdere verdiepingen plaatsvinden en bijdragen aan een zichtrelatie tussen hal en plein.

Hoekoplossing

Niet van toepassing

Levendige plinten

Conform algemene uitgangspunten; aangevuld met:

- De entree bevindt zich op maaiveld.
- Om de levendigheid van het stationsplein te vergroten krijgt het gebouw ter plaatse van de ingang een hoge plint over meerdere verdiepingen met een duidelijk herkenbare entree.
- Logistiek voor station en winkels vindt zoveel mogelijk plaats buiten het zicht van stationshal.

Gevelcompositie

Conform algemene uitgangspunten; aangevuld met:

- Voor de kantoorgedeelten van het huidige stationsgebouw worden op korte termijn geen ingrijpende wijzigingen verwacht. Deze blijven binnen de huidige contouren.
- De stationshal ligt in het midden van het kantoorgebouw en vormt een hoge hal over meerdere verdiepingen, achter een relatief gesloten gevel.
- Om het belang van het station voor Hilversum te ondersteunen, wordt de gevel over meerdere verdiepingen transparanter, en krijgen hal en plein intern en extern een duidelijke relatie met elkaar.
- Functies in de nieuwe plint buiten de huidige contouren horen bij het ontvangstdomein van het station.
- De gevelwand, bestaand uit vijf bouwlagen, is een verbijzondering binnen de reeks wanden aan het stationsplein. De vormgeving ervan is dan ook expressiever en transparanter dan de huidige gevel.
- De gevelcompositie en -indeling draagt bij aan een het creëren van een prettige wachtruimte voor reizigers.
- Een levendige, transparante gevel zorgt voor een droge en sociale veilige wachtplek.

Gevel beëindiging en kapvorm

Niet van toepassing

Materiaal en kleur

Conform algemene uitgangspunten; aangevuld met;

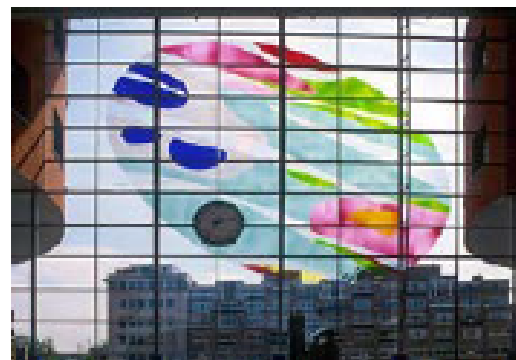
- Om de zichtrelatie tussen hal en plein te verbeteren zijn transparante materialen gewenst. Hier zijn andere materialen dan (bak-)steen, zoals glas en metaal het uitgangspunt.
- Een uitbreiding van de stationshal leent zich voor kunst en mediatoeepassingen.

Architectonische toevoegingen

Conform algemene uitgangspunten.

Special

De stationsentree is te zien als de special binnen het stationsgebouw. Een hoogteaccent is hier niet nodig. Accentwerking wordt hier vooral gezocht in een aansprekende architectuur en het zichtbaar maken van het interieur van het station.



5.4 KONINGINNEWEG

De Koninginneweg wordt ingericht als lommerrijke laan. Bij dit statige profiel past symmetrie. De uitstraling van de nieuwbouw direct aan de straat zoekt in maat, schaal en verschijningsvorm dan ook de verbinding met de bestaande bebouwing aan de overzijde. Het te behouden monument op de hoek van de Koninginneweg en de Spoorstraat en de special nabij de kleine spoorbomen vormen de smaakmakers van de Koninginneweg. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk worden uitgangspunten voor de special beschreven.

Rooilijn

Conform algemene uitgangspunten; aangevuld met:

- Alle gevels lopen parallel aan de erfgrans, dit geldt ook voor de gevels aan de dwarsverbindingen.
- Tussenwoningen aan de Koninginneweg liggen minimaal 1 meter en maximaal 3 meter terug vanaf de voorerfgrans. De kopgevels van de bebouwing die liggen op de koppen van de Koninginneweg en de dwarsverbindingen liggen met de voorgevel op de erfgrans.
- Woningen aan de dwarsverbindingen liggen op de erfgrans of tot maximaal 1,5m terug.
- Afhankelijk van de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de woning en de voorerfgrans wordt de overgang tussen openbaar en privé anders opgelost. Als de voorgevelrooilijn op de voorerfgrans ligt, dan vormt een terug gelegen entree, gelegen op de kavel, de overgang tussen openbaar en privé. Als de voorgevel verder is terug gelegen ten opzichte van de voorerfgrans dan vormt een stoepzone of voortuin de overgang tussen openbaar en privé.

Hoekoplossing

Conform algemene uitgangspunten.



Levendige plinten

Conform algemene uitgangspunten aangevuld met:

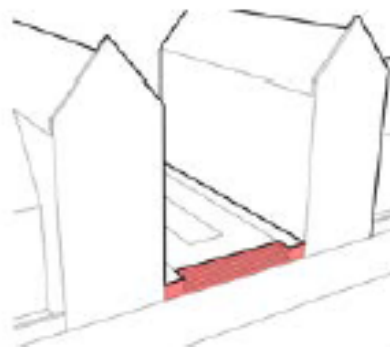
- De collectieve hoven krijgen een groene uitstraling. De overgang tussen de individuele woning en het collectieve hof vindt stapsgewijs plaats, bijvoorbeeld door een smalle privé zone tussen de woning en het collectieve hof.
- Voor gebouwen gelegen aan het spoor geldt dat de entree / lobby is gelegen aan de dwarsverbindingen.
- Voor de kopwoningen van de blokken aan de Koninginneweg gelegen geldt dat de entree is gelegen aan dwarsverbindingen.
- Bergingen voor woningen worden zoveel mogelijk collectief opgelost in het hoofdvolume en zo min mogelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De entrees van de halfverdiepte parkeervoorzieningen onder de bouwblokken zijn opgenomen in het hoofdvolume van de bebouwing en qua uitstraling ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- De overgang tussen openbaar en privé vindt in stappen plaats. Met terug liggende entrees, groen ingerichte stoepzones en/of tuinen ontstaat een geleidelijke en groene overgang tussen private bebouwing en publiek maaiveld.

41

Gevelcompositie

Conform algemene uitgangspunten; aangevuld met:

- De bebouwing is alzijdig georiënteerd op de verschillende openbare ruimten; dus zowel op de Koninginneweg, het spoor als op de dwarsverbindingen tussen de Koninginneweg en het spoor.
- Bouwblokken zijn onderling van elkaar gescheiden door haaks op de Koninginneweg gelegen dwarsverbindingen die doorzichten bieden vanaf het spoor en de Noorderweg.
- Er wordt extra aandacht besteedt aan de verschijningsvorm van de gevels langs het spoor, dit onder meer door voldoende gevelopeningen en geleiding in de gevel.
- De gevels langs de Koninginneweg zijn in samenhang per rij. De gevels zijn niet geparcelleerd.



Gevel beëindiging en kapvorm

Conform algemene uitgangspunten; aangevuld met:

- De nieuwbouw aan de Koninginneweg sluit wat betreft dakvorm (forse langskappen met haakse nokrichtingen als accent) aan op de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat.
- De nokrichting van de bebouwing aan de Koninginneweg en het spoor loopt parallel aan de Koninginneweg. De kappen hebben een minimale dakhelling van 30 graden.
- Van de gebouwen aan de dwarsverbindingen is de nokrichting haaks is gelegen op de Koninginneweg. De kappen hebben een minimale dakhelling van 50 graden.

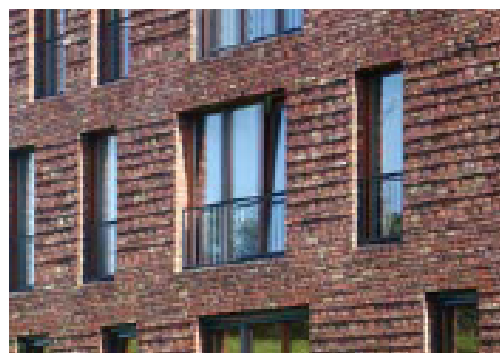
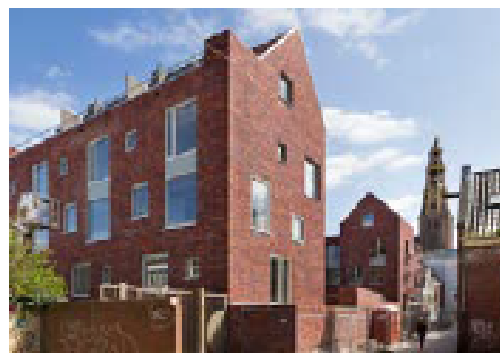
Materiaal en kleur

Conform algemene uitgangspunten; aangevuld met:

- Materialisering en kleurstelling van de bebouwing is over de gehele Koninginneweg in samenhang, waarbij de nieuwbouw nadrukkelijk de relatie zoekt met de te bestaande bebouwing.
- Gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten en zijn in hoofdzaak uitgewerkt in oranje of bruinachtige baksteen met metselwerk en pleisterwerk als accent en traditioneel Hollands houten kozijnen en profilering.
- Kappen, die allen een overstek hebben worden uitgevoerd in antracieten kleur.
- Gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten en zijn in hoofdzaak uitgewerkt in baksteen.
- Bebouwing langs de straat bestaat uit minimaal 70% donkere aardetinten. De aardetinten kunnen variëren van rood, roodbruin naar donkerbruin en eventueel antraciettinten voor het dak. De overige maximaal 30% bestaat uit lichte kleuren als wit, crème en lichtgeel/lichtbruin.

Architectonische toevoegingen

Conform algemene uitgangspunten.



Special

- De hoek aan de noordzijde van de Koninginneweg heeft smalle taps toelopende contour en kent daarom een scherpe hoek bij het kruispunt. Vanwege de prominente ligging van dit gebouw is een hoger gebouw gewenst. De spedal is een verrijking van het ensemble aan bijzondere gebouwen rond de kleine spoorbomen, die onder meer bestaat uit de Vorstin en de Prinses.
- De spedal is meerzijdig georiënteerd op de Koninginneweg, het spoor en de ruimte rond de kleine spoorbomen.
- De spedal bestaat uit zes bouwlagen en wordt uitgevoerd in een plat dak, waarbij de hoogte in de noordelijke punt geleidelijk toeneemt.
- De spedal heeft een verhoogde plint die direct op de openbare ruimte aansluit.
- Verspringingen in de voorgevelrooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding.
- De spedal vormt de beëindiging van de blokken aan de Koninginneweg en wordt daar in samenhang mee ontwerpen. Het mag gezien de prominente ligging expressiever en meer sculpturale uitstraling hebben. Er wordt extra aandacht gevraagd voor een geleidelijk overgang in massa en verschijningsvorm naar de aangrenzende bebouwing.
- Ontwerpaandacht voor het gebouw als accent met aandacht voor een verbijzondering in de punt.

