

VOORSTEL

zaaknummer: 775378
afdelingsnaam: BenO-Ruimtelijke Kwaliteit
steller: Marije Drost
telefoonnummer: 035 629 2067
onderwerp: Ontwerp Beeldkwaliteitsplan plus 1221

Voorstel

1. Het college te adviseren het ontwerp Beeldkwaliteitsplan plus 1221 vrij te geven voor inspraak.

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Ontwerp Beeldkwaliteitsplan plus 1221	RIB 04/01/21 BVS 24/03/21 Collegebrief 21/04/21 Technische sessie 28/06/21	Raadscommissie 30/06/21	Raadscommissie 30/06/21	Raad 07/07/21
Beeldkwaliteitsplan plus 1221		Raadscommissie 17/11/2021	Raadscommissie 17/11/2021	Raad 08/12/2021

Samenvatting

Met de Gebiedsagenda 1221 ligt er een breed gedeeld toekomstperspectief voor de wijk. We willen het wonen, werken en leven in 1221 aantrekkelijker maken voor huidige bewoners en ondernemers. Ook zullen we hier in de toekomst nieuwe bewoners en ondernemers verwelkomen. Bij de vertaling van de gebiedsagenda naar concrete en haalbare plannen voor verschillende ontwikkellocaties lopen we aan tegen enkele vraagstukken, zoals dichtheid, hoogte en kwaliteit van de openbare ruimte, die betrokkenen niet gezamenlijk tot een oplossing kunnen brengen en daarmee om nadere besluitvorming vragen. Hiertoe wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De raad wordt gevraagd het college te adviseren het ontwerp beeldkwaliteitsplan vrij te geven voor inspraak.

Inleiding

In de Raadsinformatiebrief 2021-01 *inzake Advies inzake initiatiefvoorstel Gebiedsagenda 1221* is aangekondigd dat we dit jaar een Beeldkwaliteitsplan plus 1221 voor ontwikkellocaties (verder: beeldkwaliteitsplan) opstellen. De overgang van Gebiedsagenda 1221 naar het Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan plus met verbrede reikwijdte 1221 (verder: bestemmingsplan) werd door raad en betrokkenen als te groot ervaren. Met het beeldkwaliteitsplan wordt die ruimte gedicht. Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 1, is afgelopen periode opgesteld en gereed om ter inzage te leggen.

Doel

Doel van dit raadsvoorstel is kennisnemen van het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan plus 1221. Door dit ontwerp nu voor uw raad te agenderen kunnen raadsleden zich een eerste beeld vormen, zonder dat het plan nu al inhoudelijk hoeft te worden vastgesteld. De raad wordt gevraagd het college te adviseren het ontwerp vrij te geven voor inspraak. Een ontwerp is een eerste versie van een beeldkwaliteitsplan. Het ter inzage leggen van een ontwerp biedt alle betrokkenen de gelegenheid om een formele reactie (zienswijze) in te dienen.

Het uiteindelijke beeldkwaliteitsplan krijgt uw raad naar verwachting eind dit jaar ter besluitvorming voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan gaat dan vergezeld van een reactienota. In de reactienota worden de te ontvangen zienswijzen voorzien van een inhoudelijke reactie. Waarbij ook wordt aangegeven of, en zo ja op welke wijze, dit heeft geleid tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. Daarmee is voor uw raad helder waar de inhoud breed wordt gedeeld en waar belangen niet synchroon lopen. De afweging ligt bij de raad.

Aanleiding

Veel gaat al goed

Met de Gebiedsagenda 1221 ligt er een gemeenschappelijk fundament om samen te werken aan de toekomst van de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt. We willen het wonen, werken en leven in deze wijk aantrekkelijker maken voor huidige bewoners en ondernemers. Ook zullen we hier in de toekomst nieuwe bewoners en ondernemers verwelkomen. Het gebiedsproces heeft geleid tot een breed gedeeld toekomstperspectief voor de wijk. We zijn sindsdien hard aan de slag om de ambities ook te realiseren. De eerste resultaten zijn concreet zichtbaar. Zo is er veel enthousiasme voor een project als de Groene Loper en draagt een initiatief als Vonk in de wijk bij aan de sociale cohesie in 1221. Dit najaar start de uitvoering om de pleinen aan de Kleine Drift, Ampèrestraat en wijkcentrum De Geus op te knappen. Verder is in mei het bouwteam Jac. P. Thijsseplein gestart, bestaande uit bewoners en gemeente, om gezamenlijk een nieuw plan te maken voor het plein.

Daarnaast worden op tal van plekken plannen gemaakt. Ontwikkellende partijen nemen het initiatief om, in samenspraak met omwonenden en de gemeente, aan de slag te gaan met verschillende ontwikkellocaties. Voor vijf van deze ontwikkellocaties liggen er intentieovereenkomsten, Sigarenfabriek (Ampèrestraat), Wybertjesfabriek, Hunkemöller, Venetapark en Zuiderweg/Lijsterweg. Een eerste stap in het ontwikkelproces. Leegstaande monumenten blijven behouden en worden opgeknapt en herbestemd met nieuwe functies. Zo wordt momenteel het monumentale pand van de Wybertjesfabriek opgeknapt en na de zomer in gebruik genomen door het Hilversumse schoonmaakbedrijf Westerveld. Bij de Sigarenfabriek wordt naar verwachting dit het najaar gestart met het opknappen van het monument, waarna zorgwoningen voor dementerende ouderen uit de buurt worden gerealiseerd op de locatie. Op alle ontwikkellocaties wordt groene buitenruimte met ruimte voor ontmoeting, sporten en spelen toegevoegd. Lang gekoesterde wensen voor het uitplaatsen van moeizame functies komen dichterbij.

Een aantal zaken moet beter

Tegelijkertijd moet een aantal zaken beter. Bij de vertaling van de gebiedsagenda naar concrete en haalbare plannen per ontwikkellocatie ontstaan enkele vraagstukken die richtinggevende uitspraken vragen. Zo zijn er vanuit de omgeving zorgen over de dichtheid, de bouwhoogte en het aantal nieuwe woningen op een aantal grotere locaties langs het spoor. Dit in relatie tot de leefbaarheid van de wijk. Ook een goede inpassing van deze nieuwe bebouwing in de omringende buurt is van belang. Ontwikkellende partijen geven aan dat een bepaalde hoogte en dichtheid noodzakelijk is om de in de gebiedsagenda opgenomen ambities (zoals wonen, werken, parkeren, kwaliteit openbare ruimte, groen) te kunnen vertalen in een financieel haalbaar plan. Ook is er nog discussie over de kwaliteit van de open ruimte: de hoeveelheid verkeer en parkeerplaatsen versus de gewenste ruimte voor vergroening, speelruimte en ontmoetingsruimte. Dilemma's als deze werden al in de gebiedsagenda benoemd en verschillen in hun uitwerking deels ook per ontwikkellocatie. Betrokkenen kunnen deze kwesties niet gezamenlijk tot een oplossing brengen. Daarvoor is nadere besluitvorming nodig. De gemeente is hiervoor aan zet.

Ontwerp beeldkwaliteitsplan

Met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan borgen we de ruimtelijke kwaliteit in 1221. Het beeldkwaliteitsplan is na vaststelling door de raad het instrument om de stedenbouwkundige, de architect en de landschapsarchitect in woord en beeld een richting mee te geven over de gewenste verschijningsvorm. Zowel voor wat betreft bebouwing als de bijbehorende openbare ruimte. Het geeft in woord en beeld de gewenste sfeer aan, zonder zelf al een ontwerp te zijn.

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan beschrijft de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221. Het is een verdere uitwerking op (onderdelen van) de Gebiedsagenda 1221. Ruimtelijke kaders gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het gebied, over de kwaliteit van de openbare ruimte en over bouwhoogte en architectuur. Belangrijk is dat nieuwe bebouwing en openbare ruimte aansluit op bestaande bebouwing in 1221 zelf, maar bijvoorbeeld ook op bebouwing aan de overzijde van het spoor. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over heel 1221 en meer specifiek voor verschillende ontwikkellocaties. Dat laatste doen we via gebiedspaspoorten. Vandaar dat het woord plus is toegevoegd aan de titel. Er zijn voor zeven locaties gebiedspaspoorten opgesteld. Dit zijn locaties waarvoor de planvorming gaande is en ontwikkelende partijen (vaak al geruime tijd) in gesprek zijn met omwonenden en de gemeente.

Het beeldkwaliteitsplan fungeert na vaststelling als (aanvulling op het) welstandsbeleid. Voor de Supervisor Spoorzone en de Commissie Welstand en Monumenten fungeert het dan als toetsingskader.

Uitspraken over dilemma's

In het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt richting gegeven aan de eerdergenoemde dilemma's. Dilemma's die betrokkenen niet gezamenlijk tot een oplossing kunnen brengen. De gemeente is aan zet voor nadere besluitvorming over deze aspecten. Het ontwerp brengt helder in beeld waar we het nu over hebben en laat de ontwikkellocaties in hun samenhang zien. In het ontwerp worden uitspraken gedaan over de te slechten dilemma's. Op hoofdlijnen gaat het om de volgende zaken.

- De plannen voor de 7 ontwikkellocaties beschreven in het beeldkwaliteitsplan, samen 6 tot 7 hectare groot, voorzien in een toevoeging van circa 3 hectare aan publieke, veelal groene, ruimte. Ter illustratie: 3 hectare is 6 keer de omvang van het Oosterspoorplein, maar dan een stuk groener.
- Op de 7 locaties waarvoor in het ontwerp een gebiedspaspoort is opgenomen is nu een programma voorzien, naast ruimte voor werkgelegenheid, van circa 1.150 woningen. Hiermee wordt voorzien in een substantieel deel van de behoefte aan betaalbare woningen met behoud van werkgelegenheid.
- De afgelopen 2 jaar heeft geleerd dat dit programma nodig is vanwege de ambities (zoals 1/3^e sociaal, 50% middelduur, veel groene publieke ruimte, parkeren onder maaiveld) en de karakteristieken van de locaties (kosten voor verwerving, uitplaatsen van bedrijven, saneren van grond). Daarbij is uitgangspunt dat de gemeente niet meefinanciert.
- Bij het opstellen van de gebiedsagenda is destijds een aantal van circa 1.000 woningen voorzien voor de periode tot aan 2030. Op deze 7 ontwikkelingslocaties en ook rekening houdend met andere locaties, zoals Bruisend Hart, is de verwachting dat het programma uiteindelijk boven dit aantal uit zal komen. Deze andere locaties zullen naar verwachting wel pas deels of grotendeels in de periode na 2030 worden gerealiseerd. Volgens huidige inzichten gaat het om circa 1.150 woningen tot aan 2030.
- Op de 7 ontwikkellocaties wordt bebouwing voorzien van 3 tot 6 bouwlagen. De bouwhoogte van 25 meter (maximaal 8 bouwlagen), als maximum voorzien in de gebiedsagenda en structuurvisie is op niet meer dan 3 locaties aan de orde als accent: Venetapark, Hunkemöller en de spoorzijde van de Korte Noorderweg. Op 1 locatie wordt voorgesteld op 1 plek (Hunkemöller) hoger te gaan, tot maximaal 37 meter (12 bouwlagen). Op deze manier kan langs de Liebergerweg een lagere hoogte gerealiseerd worden en kan een fors aandeel publieke ruimte worden toegevoegd.
- De planvorming op de 7 ontwikkellocaties is volop in ontwikkeling. Gesprekken tussen ontwikkelende partijen, omwonenden en de gemeente lopen komende periode door. Plannen worden op basis hiervan verder verbeterd en uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan dat in oktober richting besluitvorming gaat worden deze ontwikkelingen verwerkt.
- Met dit ontwerp beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan op veel van de belangrijke thema's. Uit de participatie, zie ook het verslag in bijlage 2, wordt ook aandacht gevraagd voor zaken die niet thuishoren in een beeldkwaliteitsplan, zoals de effecten op mobiliteit, verdere uitbreiding van parkeerregulering en gewenste herinrichting van een aantal straten. Parallel aan het proces om te komen tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan vragen ook deze thema's aandacht.

Supervisor

Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld door Wim Voogt, de supervisor Spoorzone. Wim Voogt is daarnaast partner bij OKRA Landschapsarchitecten. De supervisor is op verzoek van de gemeenteraad in de zomer van 2019 aangesteld. Zijn rol als supervisor is het bewaken van de kwaliteit van en samenhang tussen de vele locatie- en gebiedsontwikkelingen in 1221 en het Stationsgebied.

Proces

In de Beeldvormende sessie van 24 maart jl. en in de collegebrief *Proces beeldkwaliteitsplan plus 1221* van 21 april jl. is uw raad geïnformeerd over het proces om te komen tot het beeldkwaliteitsplan. In het proces zijn twee participatieronden voorzien, waarvan de eerste ronde inmiddels achter de rug is. Het participatieniveau is niveau raadplegen. Bij de participatie gaat het om het in beeld brengen van de belangen van partijen, zowel die van bewoners als ontwikkelende partijen. De afweging van die belangen ligt bij de raad. De gebiedsagenda en het daarvoor doorlopen gebiedsproces vormen het startpunt. Daarnaast heeft de supervisor in de ruim 1,5 jaar dat hij inmiddels actief is tal van gesprekken gevoerd met bewoners en ontwikkelende partijen over projecten en specifieke ontwikkellocaties. Dit zijn doorlopende processen waarop voor de participatie voor dit beeldkwaliteitsplan is aangesloten.

Deze participatiemomenten en – verslagen zijn ook terug te vinden middels verwijzingen op de website <https://1221.hilversum.nl> naar de websites van ontwikkelende partijen. Aanvullend hierop heeft op 24 mei jl. een webinar plaatsgevonden waarin de supervisor het concept heeft toegelicht en zijn verdere gesprekken gevoerd met bewoners, ontwikkelende partijen, Commissie Welstand en Monumenten (CWM) en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Alle opbrengst is meegenomen bij het opstellen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan. In bijlage 2 treft u het participatieverslag aan van deze eerste ronde. Na de tweede participatieronde (ter inzage legging) volgt een tweede participatieverslag, dit in de vorm van een reactienota.

Argumenten

- De raad kan zich met het ontwerp alvast een eerste beeld vormen*
Het besluit om een ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen wordt doorgaans genomen door het college, waarbij de raad geïnformeerd wordt via een raadsinformatiebrief. De raad komt dan (pas) voor het eerst te spreken over het plan wanneer deze ter besluitvorming voorligt. De belangstelling van de raad voor en betrokkenheid bij de planvorming in 1221 is groot. Door het ontwerp beeldkwaliteitsplan te agenderen in de raad kunnen raadsleden zich alvast een eerste beeld vormen. Dit zonder dat nu al een besluit moet worden genomen over de inhoud van het plan.
- Betrokkenen krijgen door het ter inzage leggen van het ontwerp gelegenheid om te reageren op een uitgewerkt plan*
Het ter inzage leggen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan biedt betrokkenen de gelegenheid om een formele reactie (zienswijze) in te dienen op een uitgewerkt plan in tekst en beeld. Bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen en andere geïnteresseerden worden van harte uitgenodigd om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Op deze manier brengen we scherp in beeld waar de inhoud breed gedeeld wordt en waar belangen niet synchroon lopen. Gelijktijdig vragen we advies aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM).
- Door publieksvriendelijke informatie en het breed onder de aandacht brengen van het ontwerp maken we het zo toegankelijk en eenvoudig mogelijk om te reageren*
De mogelijkheid om een reactie in te dienen wordt breed onder de aandacht gebracht. Hiervoor zullen verschillende kanalen worden ingezet (gemeentepagina, website gemeente, website 1221, nieuwsbrief 1221, huis aan huis). Naast formele berichtgeving zorgen we voor publieksvriendelijke informatie en brengen we de mogelijkheid om informatieve vragen te stellen over het ontwerp actief onder de aandacht. Op deze wijze maken we het zo toegankelijk en eenvoudig mogelijk.
- Het ontwerp wordt gelet op de zomerperiode twee maanden ter inzage gelegd*
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt vanaf 15 juli tot 15 september ter inzage gelegd. Om alle betrokkenen, mede gelet op een eventuele zomervakantie, ruim de gelegenheid te geven een reactie in te dienen is een periode van twee maanden voorzien en niet de gangbare zes weken.
- Het beeldkwaliteitsplan functioneert na vaststelling als welstandsbeleid*
Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota en functioneert na vaststelling als welstandsbeleid. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met de Gebiedsagenda 1221 een kader voor het Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte 1221 dat naar verwachting eind dit jaar als ontwerp ter inzage zal worden gelegd.
- Bruisend Hart loopt een eigen proces en valt daarom buiten de scope van dit beeldkwaliteitsplan*
Voor Bruisend Hart zal na vaststelling van de Structuurvisie worden gestart met de voorbereidingen voor een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Dit gebied wordt om die reden buiten de scope van voorliggend beeldkwaliteitsplan gehouden.

Kanttekeningen

- Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit in 1221 te borgen en tot nadere besluitvorming te komen over een aantal kwesties (zoals dichtheid, hoogte, kwaliteit openbare ruimte). In het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt voorgesteld hoe met deze kwesties om te gaan. Betrokkenen hebben deze kwesties gezamenlijk niet tot een oplossing kunnen brengen. We gaan er dan ook niet vanuit dat de voorgestelde oplossingen bij alle betrokkenen op instemming kunnen rekenen. De reacties op het ontwerp geven zicht op de kwesties die men graag anders zou willen zien. Dit kan leiden tot aanpassingen. De uiteindelijke afweging ligt bij de raad.

2. Onderdeel van het beeldkwaliteitsplan zijn zeven gebiedspaspoorten. Voor deze zeven ontwikkellocaties zijn de plannen voldoende uitgewerkt om scherp in beeld te hebben welke kwesties er spelen en daarin richting te kunnen bepalen. Voor andere ontwikkellocaties die komende jaren tot ontwikkeling komen gelden de algemene criteria in het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt. Mocht blijken dat deze onvoldoende richting geven, dan kan voor deze locaties ook een gebiedspaspoort worden opgesteld. Deze worden dan na vaststelling door de raad toegevoegd aan het welstandsbeleid.

Uitvoering

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt van 15 juli tot 15 september ter inzage gelegd. Vervolgens wordt het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan kan naar verwachting eind dit jaar ter besluitvorming worden voorgelegd.

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

W. Groot, ls.

Ch.B. Aptroot, wnd

Bijlagen

1. Ontwerp Beeldkwaliteitsplan plus 1221
2. Participatieverslag tot aan het ontwerp Beeldkwaliteitsplan plus 1221