



Bruisend Hart

VOORKEURSVARIANT 'GROEN PLEIN'

Bruisend Hart

Bruisend Hart is in de Gebiedsagenda 1221 benoemd als één van de gebieden die prioriteit moet krijgen in de aanpak van 1221. Bruisend Hart heeft betrekking op het Oosterspoorplein en de directe omgeving: Larenseweg, Kleine Drift en Zuiderweg. In september 2019 is door de gemeenteraad een voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op dat gebied, waarmee de gemeente door aankoop van panden grip krijgt op het gebied. In november 2020 is gestart met de voorbereidingen voor een structuurvisie. In de structuurvisie zal het toekomstbeeld voor het gebied worden beschreven. De gemeenteraad wordt voorgesteld de variant Groen Plein hiervoor als uitgangspunt te gebruiken. Daarmee zijn we er niet. De gebiedsagenda en het voorkeursrecht vormen het startpunt. Met het vaststellen van een voorkeursvariant zetten we een volgende stap. Deze variant wordt opgenomen in de structuurvisie. Daarna volgen nog een stedenbouwkundigplan, een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan.

1. KADERS

We starten niet vanaf nul. De gemeenteraad heeft verschillende kaders vastgesteld die input zijn voor het toekomstbeeld. Naast de Gebiedsagenda 1221 zijn dat onder meer diverse recente vastgestelde bouwstenen voor de Omgevingsvisie (Woonvisie, Economisch Perspectief, Mobiliteitsvisie), maar bijvoorbeeld ook het Groenbeleidsplan, Horecakader en Detailhandelskader. Alle relevante kaders worden opgenomen in de op te stellen structuurvisie. Ook zal in de structuurvisie een relatie worden gelegd met andere ontwikkelingen in de omgeving, zowel die elders in 1221 als de projecten Stationsgebied en Kleine Spoorbomen. Waarbij de afsluiting van de Kleine Spoorbomen met de hierdoor veranderende verkeersstromen bijvoorbeeld van belang is voor Bruisend Hart.

Uitgangspunten

Het realiseren van een tweezijdig station is een hard uitgangspunt dat in het toekomstbeeld, dus ook in elke variant moet terugkomen. Dan hebben we het over:

- Een volwaardige ingang met allure.
- Een goede verbinding tussen Oost en Centrum.
- Bij het station passende voorzieningen, waarbij gedacht kan worden aan een of meer winkels, kleinschalige horeca of dienstverlening.
- Een bebouwde fietsparkeervoorziening voor 2.000 fietsen.

Naast dit harde uitgangspunt geven de gebiedsagenda en de eerder genoemde bouwstenen op allerlei vlakken richting aan hoe Bruisend Hart eruit zou kunnen gaan zien. De Gebiedsagenda 1221 is, logischerwijs, het meest gedetailleerd. De gebiedsagenda, tot stand gekomen na een intensief proces met bewoners, ondernemers en organisaties benoemt voor 1221 de kernkwaliteiten, opgaven en heel specifiek voor Bruisend Hart ook een ambitie.

Kernkwaliteiten

In de gebiedsagenda zijn de kernkwaliteiten van 1221 benoemd, met de intentie om deze kernkwaliteiten, met ontwikkelingen zoals die in Bruisend Hart, verder te versterken. Dan gaat het om:

- Functiemenging met een mix van wonen, werken én voorzieningen met ontmoetingsplekken en levendigheid rond op en rond het Oosterspoorplein.
- De menselijke maat met afwisselende bebouwing die richting de buurt de bestaande korrel oppakt.
- Gemeenschap: diversiteit met ruimte voor iedereen waarbij het belangrijk is te voorzien in plekken voor ontmoeting.
- Open en toegankelijk met rustige straten, minder ruimte voor de auto en lage snelheden, waarbij lopen en fietsen prioriteit heeft.
- Geschiedenis met oog voor de cultuurhistorie en erfgoed, zoals monumentale en gezichtsbepalende panden in het gebied.

Opgaven

In de gebiedsagenda zijn ook de opgaven voor 1221 benoemd. Belangrijke opgaven voor Bruisend Hart zijn de volgende:

- Realiseren van een bruisend hart voor de wijk met ruimte voor ontmoeting.
- Vergroten van leefbaarheid en sociale veiligheid, waaronder aanpak van ondermijning.
- Versterken van groenstructuren, klein en groot.
- Voorkomen van wateroverlast en hittestress.
- Verbeteren van de verbinding met het centrum en andere delen van Hilversum.
- Langzaam verkeersverbindingen tussen de buurten onderling als ook de verkeersveiligheid verbeteren.
- Verduurzaming van (gedrag in) mobiliteit en nieuwe mobiliteitsvormen.

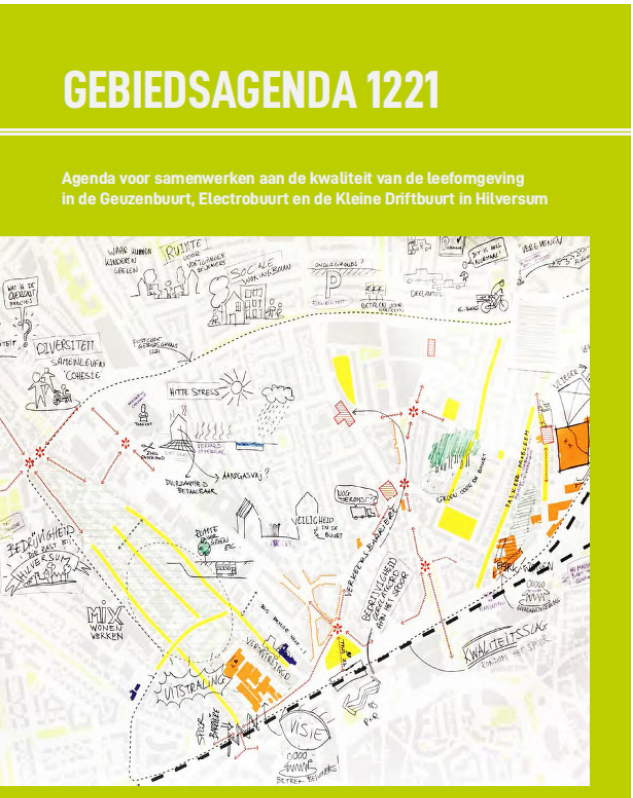
Ambitie Bruisend Hart

Specifiek voor Bruisend Hart is in de gebiedsagenda de volgende ambitie geformuleerd:

Bruisend Hart moet een aantrekkelijke entree naar Oost worden. Een prettige plek om elkaar te ontmoeten, activiteiten te organiseren of te verblijven.

En de volgende beschrijving:

De eerste 300 meter rondom het station is het entreegebied. Met het Oosterspoorplein en omgeving als duidelijk hart van het entreegebied zal dit gebied zich verder ontwikkelen tot centrum stedelijk gebied. De mix van wonen, werken en voorzieningen leidt hier tot levendige straten. Straten waar ontmoeting centraal staat. Nabijheid van voorzieningen en goede routing zijn bovendien belangrijke voorwaarden om niet langer uit te gaan van de auto als eerste vervoerskeuze. Hoewel we een brede keuze voor iedereen nastreven past hierin ook meer focus op mensen (leefstijlen) die veel gebruik maken van het openbaar vervoer. Een intensiever gebruik van dit gebied vraagt niet alleen meer voorzieningen en meer werk maar mogelijk ook meer woningen. In het entreegebied zal de gemiddelde grootte van de woningen wat kleiner zijn. Het aantal woningen per hectare is wellicht iets groter.



2. PARTICIPATIERONDES

Uit de kaders, met name uit de gebiedsagenda, volgt al heel veel input die van belang en bruikbaar is bij het opstellen van het toekomstbeeld voor Bruisend Hart. Om deze kaders te toetsen, verder te verdiepen en de verschillende opgaven te kunnen prioriteren hebben in dit project inmiddels twee participatierondes plaatsgevonden. In deze twee participatierondes (januari-half maart en juni-juli) zijn wensen en ideeën opgehaald voor de toekomstige ontwikkeling van Bruisend Hart.

In de eerste ronde stonden de ambitie en opgaven voor Bruisend Hart centraal. Op basis van deze ronde werden drie varianten opgesteld (zie bijlage 6) die zicht geven op de mogelijke ontwikkelingsrichtingen. Zie bijlage 5 voor het participatieverslag van deze eerste ronde.

Tijdens de commissiebehandeling van 12 mei 2021 gaf de raadscommissie aan deze drie varianten en een door 2 betrokken bewoners (de heren Weening en Triebels) opgestelde variant graag voorgelegd te zien in een tweede participatieronde, zodat men daarna mede op basis van deze input tot een gedragen besluit kon komen. Zie bijlage 2 voor een verslag van de tweede participatieronde.

In de tweede participatieronde zijn via een enquête vier varianten voorgelegd aan bewoners en andere betrokkenen. In totaal hebben 572 Hilversummers de tijd en moeite genomen om de uitgebreide enquête in te vullen. Respondenten hebben gemiddeld 25 minuten besteed aan het invullen van de enquête. Dat betekent dat Hilversummers in totaal 238 uur hebben besteed aan het meedenken over de toekomst van Bruisend Hart. Een forse inzet en daarmee een zeer waardevolle inzet. In bijlage 2 vindt u de enquête en de uitkomsten.



woordwolk 1e participatieronde

3. VIER VARIANTEN GETOETST

Op verzoek van de raadscommissie zijn de varianten Bestaande structuur, Park, Plein en de variant van de 2 betrokken bewoners voorgelegd. Dit aan de hand van de thema's die voortkomen uit de gebiedsagenda en in de participatierondes getoetst, verdiept en geprioriteerd zijn. Hieronder de belangrijkste conclusies:

- Groen en sociale veiligheid zijn de belangrijkste thema's voor de ontwikkeling van Bruisend Hart. Deze thema's worden gevolgd door verbinding Oost en Centrum, ontmoeten en samenhang met de rest van de wijk.
- Variant Park en de variant van de 2 buurtbewoners worden gewaardeerd vanwege de hoeveelheid groen die hierin is opgenomen. Deze scores op dit thema duidelijk hoger dan de varianten Bestaande Structuur en Plein.
- De variant Park en de variant van de 2 buurtbewoners scoort echter aanzienlijk lager waar het gaat om de sociale veiligheid. Het gebrek aan functies (wonen, werken, voorzieningen) en de stedenbouwkundige structuur (V-vorm) worden daarbij met name gemist. Op het gebied van sociale veiligheid scoort de variant Plein juist wel goed. Dat heeft te maken met de mix van functies, die zorgen voor levendigheid en 'ogen op straat'.
- Slecht een beperkt deel van de bewoners van 1221, een derde, geeft aan de winkels en horeca op het Oosterspoorplein en omgeving op dit moment te bezoeken. Bezoekmotieven, redenen om het gebied te bezoeken, zijn er nu onvoldoende.
- De meerderheid van de respondenten zien graag veel groen, ruimte voor ontmoeting, zitplaatsen en spelen.
- De variant Bestaande structuur, scoort op geen van de thema's goed en daarbij op elk thema lager dan de andere varianten. Deze variant wordt dus niet gezien als een oplossing voor de opgaven die spelen in Bruisend Hart.
- De nieuwe gebouwen zien de respondenten graag in een 'Hilversumse', dorpse stijl, met een open karakter, geen hoogbouw en gecombineerd met groen in de openbare ruimte. In de gebouwen is er behoefte aan cafés, koffiebars en terrasjes, (buurt)winkels, lokale ondernemers en maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf of bibliotheek.
- Daarnaast zien de respondenten hier graag nieuwe woningen komen.
- Om de verkeersveiligheid te verbeteren ziet een meerderheid van de respondenten graag een knip voor autoverkeer op het plein. Een fietsverbinding van noord naar zuid is tegelijkertijd zeer wenselijk. Auto's en fietsen worden bij voorkeur onder de grond geparkeerd worden.

- Gebiedsagenda 1221
- Goede logische verbinding tussen oost en west (centrum)
- Duidelijke tweede voorkant voor het station met stationsfuncties en pleinruimte
- Voldoende ruimte voor een fietsenstalling voor 2000 fietsen
- Fiets en voetganger zijn leidend in de inrichting van de openbare ruimte
- Passende publieke ruimte voor de buurt en de stad (ontmoeten, verblijven, bewegen)
- Wegnemen van ondermijnende activiteiten
- Klimaatadaptatie
- Gemengd programma (wonen en werken), voldoende levendigheid, commerciële/publieke functies
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte
- Goede (auto)bereikbaarheid voor het gebied en het station
- Verbeteren groene structuren
- Gebouwen sluiten aan bij Hilversumse schaal en stijl

Randvoorwaarden Bruisend Hart

4. HET GROENE PLEIN

Uit de beide participatierondes volgt een goed beeld van de wensen en ideeën van bewoners van en ondernemers uit 1221 en de rest van Hilversum over hoe Bruisend Hart er in de toekomst uit zou kunnen zien. Conclusie is dat drie van de vier varianten elementen hebben die in de smaak vallen. Dus exclusief de variant Bestaande structuur. Een combinatie van de varianten Park, Plein en de variant van de 2 betrokken bewoners voldoet het beste aan de wensen en ideeën uit de participatierondes, alsmede de gebiedsagenda en andere kaders.

Deze samengestelde variant met de werktitel Het Groene Plein combineert het beste uit verschillende varianten, waarbij groen & sociale veiligheid kernwaarden zijn voor het gebied. Het Groene plein heeft de volgende karakteristieken:

1. Een plein met een omvang die vergelijkbaar is met het huidige Oosterspoorplein. Gesitueerd richting de wijk. Zonder het hoogteverschil dat het plein nu ongeschikt maken voor activiteiten en een aangenaam verblijf. Bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan volgt een nadere uitwerking van het groene plein. Het zal gaan om een forse hoeveelheid groen met bijpassende inrichting waarmee het gewenste parkachtige karakter wordt gerealiseerd. Vanuit de participatie volgen termen als open, intiem, sfeervol, overzichtelijk en ogen op straat.
2. Bebouwing rond het plein met een mix van functies, die ertoe bijdragen dat bewoners uit 1221, veel meer dan nu het geval is, een reden hebben om het gebied te bezoeken. Met actieve plinten en een programma aan wonen en werken ontstaat een levendig gebied, zowel overdag als in de avonduren. De bebouwing sluit qua hoogte en uitstraling aan op de bebouwing in de omliggende buurt en de gewenste hoogtes (10-15 meter staat gelijk aan 3 tot 5 bouwlagen, met accenten van 25 meter staat gelijk aan 7-8 bouwlagen) die benoemd zijn in de Gebiedsagenda 1221. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan volgt een nadere uitwerking van de bebouwing. Vanuit de participatie komen voor de bebouwing die aansluit op de buurt termen als: dorps, Dudok, laag en open karakter.
3. Bebouwing aan het station waarmee de Oosterspoorpleinzijde van het station een volwaardige entree krijgt. De bebouwing richting spoor kan wat hoger met mogelijk een accent tot 25 meter (staat gelijk aan 7-8 bouwlagen), maar sluit bijvoorbeeld aan de Zuiderweg in hoogte aan op bestaande bebouwing. Met een volwaardige entree met allure en stationsgerelateerde functies (horeca, fietsparkeren) krijgen de ingang van het station en de fietstunnel die onder het station doorloopt een stevige impuls.
4. In de variant Groen Plein wordt uitgegaan van actieve plinten, dat kan worden ingevuld met bijvoorbeeld winkels, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies (zoals bijvoorbeeld welzijn & zorg, kinderopvang, cultuur). Op dit moment wordt uitgegaan van ca. 2.200 m² aan commercieel programma in de plinten. Dat is vergelijkbaar met de huidige omvang (circa 2.500 m²) maar zal beter aansluiten op de behoefte. Ook hier volgt in een volgende fase een nadere uitwerking, waarbij het streven is met deze functies, zowel gericht op stations als op de buurt, een aangename omgeving te realiseren waar mensen graag komen. Dit zonder een fors programma, dat ten koste zou gaan van andere gebieden, zoals het centrum of Seinhorst. Kleinschaligheid is een woord dat vanuit de participatie komt en hiervoor een leidraad kan zijn.
5. Een gebied waar fietsen en wandelen prioriteit krijgen boven de auto. Dit sluit aan op de gebiedsagenda en de mobiliteitsvisie. Voor fietsers is een nood-zuid verbinding van belang. Deze route vervalt voor auto's. Met deze knip ontstaat een aangenaam, verkeersveilig gebied en lossen we de problematiek rond de kruising Kleine drift met de fietstunnel nu definitief op. Uit onderzoek blijkt, uiteraard rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen in 1221, een knip voor autoverkeer goed is te realiseren. Dit onder de voorwaarde dat maatregelen worden getroffen om sluipverkeer over de Boerhavestraat te voorkomen. Belangrijke voordeel is dat deze knip zorgt voor een forse afname van het (doorgaand) autoverkeer in het gebied. De route noord zuid welke een tegenbeweging is van de Centrumring wordt hiermee voorkomen.
6. Voor parkeren geldt dat het streven is fietsen en auto's onder de grond c.q. in een bebouwde voorziening te realiseren. Voor de hoeveelheid autoparkeerplaatsen zijn de normen in de notitie parkeren bij OV-knooppunten als leidraad gebruikt.
7. Het woningbouwprogramma ligt rond de 120 woningen netto per hectare. Een aantal (circa 38) woningen in het gebied (vaak boven winkels) zal door sloop verdwijnen. In de gebiedsagenda wordt in het Entreegebied van Oost (300 meter vanuit het station) ruimte geboden voor een groter aantal woningen, gelet op de ligging aan het station en de daarmee samenhangende woningtypes. In de variant die nu voorligt wordt die ruimte niet ingevuld. De verhouding sociaal/midden/duur sluit aan op de Woonvisie.
8. Voor wat betreft de verhouding wonen/overige functies wordt, net als bij project Stationsgebied, op dit moment een 70/30 verhouding gehanteerd. Dit betekent een toevoeging van ca. 1.600 m² aan ruimte voor werken. In een volgende fase wordt dit nader getoetst en uitgewerkt. In het Economisch Perspectief wordt de stationsomgeving (beide zijden) gezien als een zeer kansrijk gebied voor het realiseren van ruimte voor werken. Er is nu en in de toekomst veel vraag naar ruimte voor werken op stationslocaties. Het nu beoogde programma is dan welkom, maar beperkt.

9. In deze variant vervalt de halfronde structuur van het Oosterspoorplein. Deze refereert aan een specifieke periode in de ontwikkelgeschiedenis van dit gebied, namelijk de draaischijf. Het in deze variant beoogde plein heeft niet dezelfde vorm. In de volgende fase volgt een nadere cultuurhistorische analyse, om zo aansluiting te vinden bij de geschiedenis van het gebied en recht te doen aan de identiteit van het gebied. In het gebied bevindt zich een monument (voormalige Ki-bar), daarnaast is Café Dudok een beeldbepalend pand. In de variant Groen Plein krijgt het monument een functie die teruggrijpt naar de historie, het was oorspronkelijk een uitspanning, en wordt gestreefd naar behoud van Café Dudok. Ook hier volgt nadere uitwerking in een volgende fase.
10. Bruisend Hart staat niet op zich. De structuurvisie richt zich op het gebied waar het voorkeursrecht op is gevestigd. Dit zonder de ogen te sluiten voor de omgeving, bijvoorbeeld waar het gaat om een eventuele toekomstige ontwikkeling van de busremise. Deze is voorlopig niet opportuun, maar mogelijk in de verdere toekomst wel. De aansluiting op de omgeving wordt nader uitgewerkt in de structuurvisie en het stedenbouwkundigplan. De variant biedt met meer ruimte aan de Swammerdamstraat potentieel een betere aansluiting. Ook kan in een volgende fase een ontsluiting van de achterliggende busremise binnen het bouwvlak (de driehoek) aan de Larenseweg worden onderzocht. Deze variant biedt de mogelijkheden om dit indien gewenst komende jaren nader te onderzoeken.
11. Zoals uit voorgaande al blijkt ligt in deze fase geen uitgewerkt plan voor, maar 'slechts' een model. Na besluitvorming wordt dit model opgenomen in de structuurvisie. In deze structuurvisie wordt dit model naast alle beleidskaders voorzien van een beschrijving, zonder dat deze nu al verder zal zijn uitgewerkt. Nadere uitwerking volgt in de nieuwe collegeperiode met een stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. Als het gaat om een toekomstbeeld voor de ontwikkeling van een gebied, dan gaat het al snel over bankjes, welk soort winkels of horeca passend is, hoeveel groen en welke bomen worden aangeplant en hoe de bebouwing er precies zal gaan uitzien. Daar is het nu nog te vroeg voor. Die uitwerkingen volgen komende jaren. De structuurvisie is daarin (na de gebiedsagenda) een volgende stap, die ook nodig is om het voorkeursrecht, dat de gemeente grip geeft op vastgoed in het gebied, de kunnen bestendigen.
12. Het Groene Plein biedt verder goede mogelijkheden om opgaven als klimaatadaptatie, waaronder wateroverlast en hittestress in te vullen.



ontwerpvant 'Groen Plein'

5. VERDERE BESLUITVORMING

Na vaststelling van de voorkeursvariant wordt deze verwerkt in de structuurvisie. Dan volgt een derde participatieronde in de vorm van de formele ter inzage legging en krijgt de gemeenteraad begin 2022 de structuurvisie ter besluitvorming voorgelegd. Zoals eerder al aangegeven, is de structuurvisie niet het eindpunt in de besluitvorming. Met het stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan volgen komende jaren nog verschillende besluiten, waarbij dan ook besluitvorming volgt over de financiële aspecten van de ontwikkeling.

6. FINANCIËN

Net als van de drie eerdere varianten is voor de variant Groen Plein een grove financiële raming gemaakt. Deze komt uit op min € 14,7 miljoen. Daarvan is een bedrag van € 12,7 miljoen wel in september 2019 reeds in de begroting opgenomen bij het vaststellen van het voorkeursrecht voor de verwerving van panden.

Zoals gezegd is het in deze fase een grove raming. In de komende jaren zal deze verder worden verfijnd. Daarbij geldt ook dat in deze raming nog slechts beperkt rekening is gehouden met eventuele subsidies van derden (alleen met de subsidie voor de fietsparkeervoorziening) en in zijn geheel niet met eventuele meekoppelkansen, zoals bijvoorbeeld die op het vlak van watermanagement.

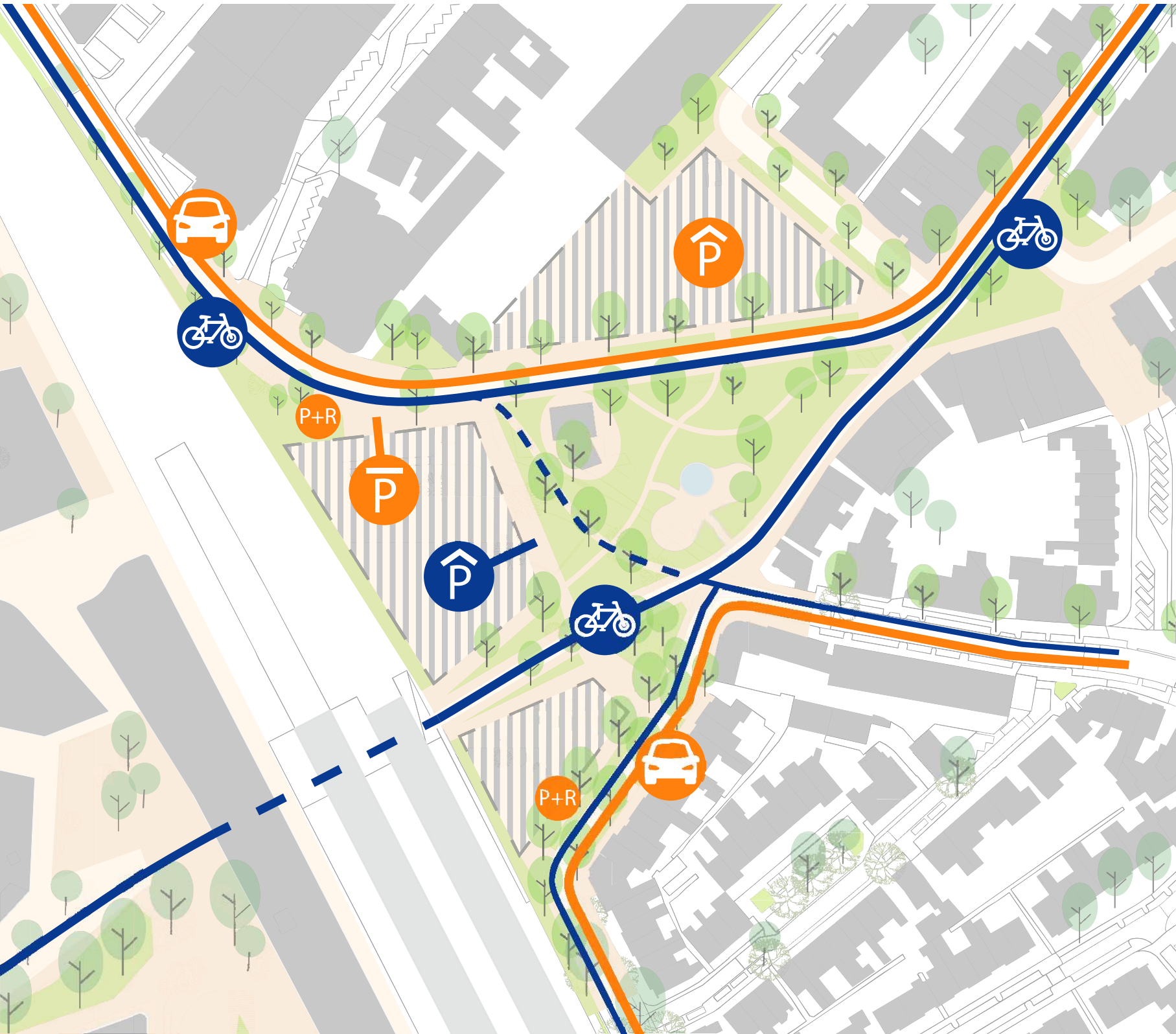
De grote, groen openbare ruimte vraagt een forse investering. Dat geldt ook voor de bebouwde parkeervoorzieningen. Daar tegenover staat een programma dat, gelet op de relatief beperkte omvang, niet een opbrengst genereert waarmee een sluitende ontwikkeling mogelijk is. Uitgaande van de gebiedsagenda en de wensen en ideeën uit de participatie is een sluitende ontwikkeling niet haalbaar. Alleen met een aanzienlijk forser programma aan wonen/werken met veel meer en hogere bebouwing, een forse verlaging van het aantal autoparkeerplaatsen en een veel kleinere en veel soberder ingericht plein komt een sluitende ontwikkeling in beeld. Met de keuze voor deze variant besluit de raad niet over een financiële investering. De raming is, gelet op de uitwerkingen die komende jaren plaatsvinden, ook nog grof.

De grove financiële raming geeft de gemeenteraad inzicht in bedragen die met deze ontwikkeling zijn gemoeid. Besluitvorming hierover ligt op dit moment niet voor. Dat is aan een volgend college en een volgende gemeenteraad na vaststelling van stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.

Bruisend hart | plankaart voorkeursvariant 'Groen Plein'



Bruisend hart | plankaart uitwerkingsrichting mobiliteit



Voorstel verkeerssituatie



Voorbeelduitwerking



Plankaart voorkeursvariant

Bruisend hart | plankaart uitwerkingsrichting groenstructuren



Voorstel groene structuren

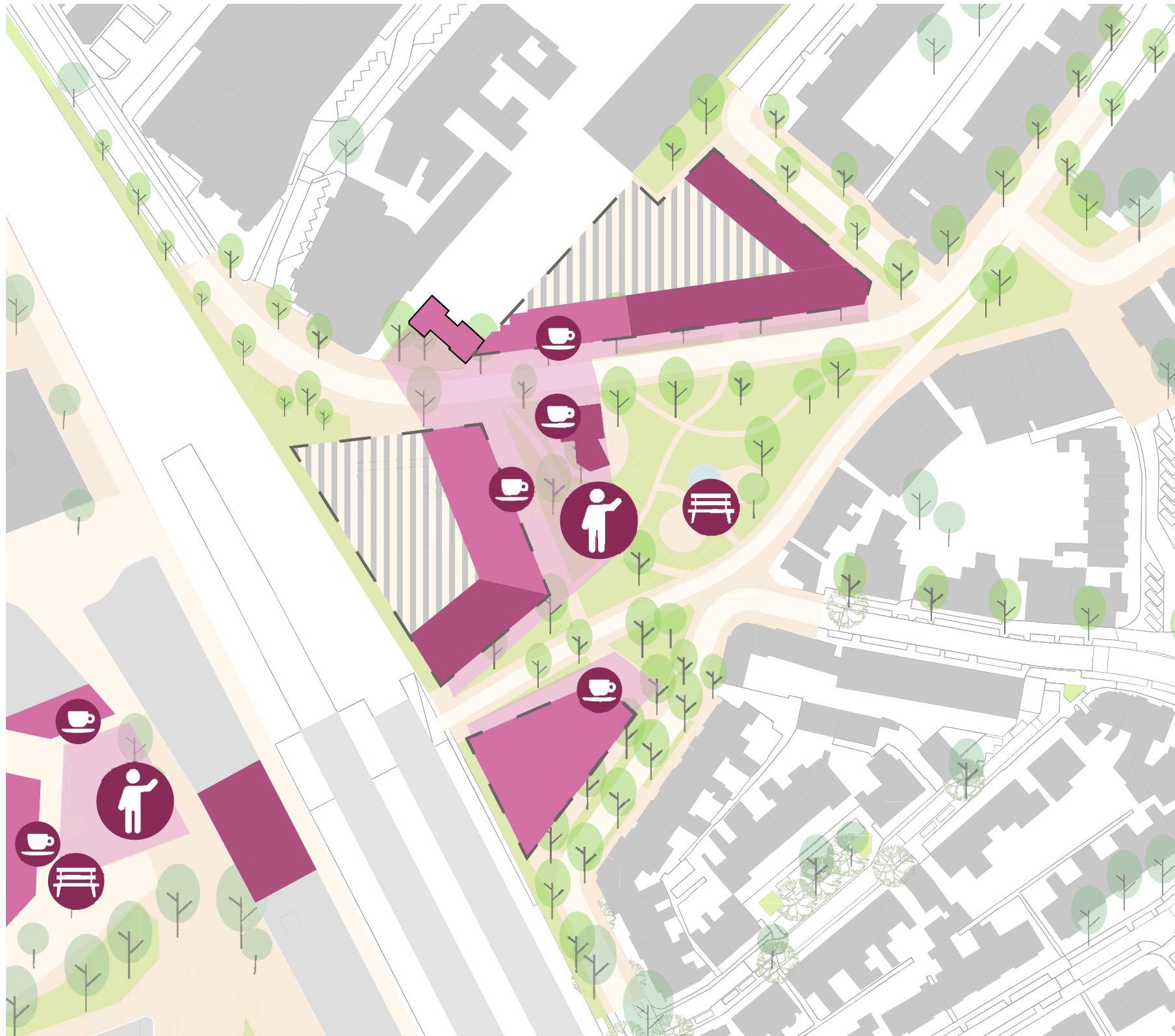


Voorbeelduitwerking



Plankaart voorkeursvariant

Bruisend hart | plankaart uitwerkingsrichting voorzieningen BG



Voorzieningen plint

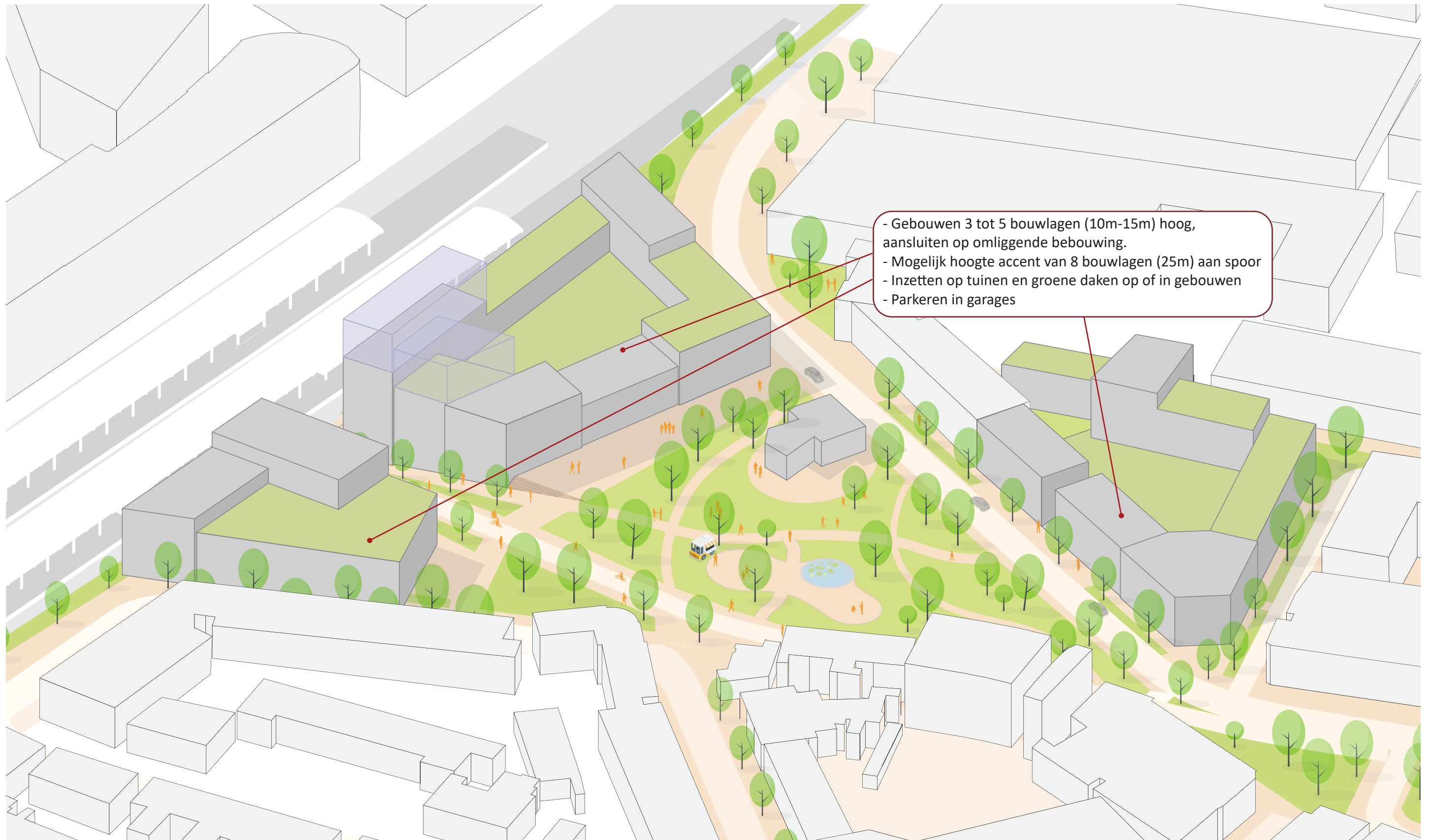


Voorbeelduitwerking



Plankaart voorkeursvariant

Bruisend hart | Massa studie (voorbeelduitwerking)



Bruisend hart | referenties



BRUISEND HART