

zaaknummer: 758580
afdelingsnaam: BenO-Projecten
steller: Mirjam van Brouwershaven
telefoonnummer: 035 629 2790

onderwerp: Voorkeursvariant Bruisend Hart: Groen Plein

Voorstel

1. Variant Groen Plein uit te verwerken in een structuurvisie voor Bruisend Hart.

Samenvatting

In de Gebiedsagenda 1221 is Bruisend Hart benoemd als één van de gebieden die prioriteit moet krijgen in 1221. Doel is van Bruisend Hart een veiligere, aantrekkelijkere, functionelere, toekomstbestendigere en groenere entree voor Oost te maken. Een echte verbetering op meerdere aspecten, dat deze entree naar Oost verdient. Als uitwerking van de Gebiedsagenda 1221 wordt momenteel gewerkt aan een toekomstbeeld (structuurvisie). De eerste stap is het vaststellen van een voorkeursvariant, die daarna in een structuurvisie voor dit gebied wordt verwerkt. Na twee participatierondes wordt voorgesteld de variant Groen Plein vast te stellen als voorkeursvariant. Deze variant sluit het beste aan op de wensen en ideeën die uit de participatierondes komen en voldoet aan de vastgestelde (gemeentelijk) kaders. De structuurvisie kan, na ter inzage legging, begin volgend jaar ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De structuurvisie is niet het eindpunt in de besluitvorming. Met een stedenbouwkundigplan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan volgen komende jaren nog verschillende besluiten waarin stap voor stap wordt toegewerkt naar een mooie toekomst voor dit gebied.

Inleiding

Het project Bruisend Hart komt voort uit de Gebiedsagenda 1221. Deze agenda is tot stand gekomen in samenwerking met een groot aantal bewoners, ondernemers en organisaties en vastgesteld door de gemeenteraad. Bruisend Hart heeft betrekking op de omgeving Oosterspoorplein, Larenseweg, Kleine Drift en Zuiderweg. Zie bijlage 1 Plangebied, tevens begrenzing gebied Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Doel

Het creëren van een veiligere, aantrekkelijkere, functionelere, toekomstbestendigere en groenere entree voor Oost. Met tegelijkertijd een volwaardige voorkant van het station aan de oost zijde met de functies en allure die daarbij horen.

Met het vestigen van een voorkeursrecht (Wvg) en het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft de gemeente in september 2019 daar een eerste stap in gezet. Om dat doel te bereiken moet binnen drie jaar na het besluit tot het vestigen van de Wvg een structuurvisie zijn vastgesteld. Het voorliggend voorstel, dat iets zegt over bijvoorbeeld de gebiedsindeling, functies en bebouwing, heeft als doel een gedragen variant te kiezen die kan worden verwerkt in de structuurvisie. De structuurvisie kan, na ter inzage legging, begin volgend jaar ter besluitvorming worden voorgelegd.

Uitgangspunten

De Gebiedsagenda 1221 is een belangrijk kader voor het op te stellen toekomstbeeld (structuurvisie). Hieruit volgen onder meer uitgangspunten over aantallen woningen, bouwhoogte en functies. Ook de recent vastgestelde bouwstenen voor de Omgevingsvisie (Woonvisie 2021-2030, Mobiliteitsvisie en Economisch Perspectief 2040) geven kaders mee.

In de gebiedsagenda staat beschreven dat het gebied geen aangename plek is voor Hilversummers om elkaar te ontmoeten, activiteiten te organiseren en te verblijven. Daarnaast voldoet het onvoldoende als stationsomgeving. De ambitie is een tweezijdig station te realiseren, met een volwaardige voorkant, een gebouwde fietsenstelling voor 2.000 fietsen, stationsgerelateerde functies en een goede aansluiting tussen Centrum en Oost. Andere opgaven zijn aanpak van ondermijning, het toevoegen van groen en het gebied beter geschikt te maken voor opvang van water en aanpak van hittestress.

Proces tot nu toe

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-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 twee 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.

Vier varianten getoetst

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 opbrengst. In bijlage 2 vindt u de enquête en de uitkomsten.

Conclusie uit deze tweede participatieronde is dat drie van de vier varianten die zijn voorgelegd in de enquête, elementen hebben die in de smaak vallen. Dat geldt niet voor de variant Bestaande structuur. Groen en sociale veiligheid zijn thema's die prioriteit krijgen. Door elementen uit de varianten Park, Plein en de variant van de twee betrokken bewoners te combineren kan het beste worden voldaan aan de wensen en ideeën uit de participatierondes, alsmede de gebiedsagenda en andere kaders.

Voorkeursvariant: Groen Plein

Uit de varianten Park, Plein en de variant van de twee bewoners is de variant Groen Plein samengesteld. Voor een uitgebreide onderbouwing en beschrijving van deze variant wordt verwezen naar bijlage 3.



Argumenten

1.1 De variant Groen Plein voldoet aan de harde randvoorwaarden.

Op basis van vastgestelde kaders zijn randvoorwaarden opgesteld waar elke variant aan moet voldoen (bijlage 3 Schetsontwerp). De randvoorwaarden komen voort uit bijvoorbeeld de Gebiedsagenda 1221 en de ontwikkeling van het stationsgebied. Ze zeggen iets over de ambities van dit gebied, bijvoorbeeld een volwaardige entree van het station aan de oostzijde, een fietsenstalling, de bebouwing in het gebied en opgaven als verkeersveiligheid en klimaatadaptatie. Variant Groen Plein voldoet aan deze harde randvoorwaarden.

1.2 De variant Groen Plein sluit aan op de wensen en ideeën van de participanten.

Net zoals tijdens het opstellen van de Gebiedsagenda 1221 is de input van bewoners, ondernemers en stakeholders in en rondom het gebied zeer belangrijk bij het opstellen van de structuurvisie. Dit om de kaders te toetsen, verder te verdiepen en de verschillende opgaven te kunnen prioriteren. Uit de twee participatierondes kwam een duidelijk toekomstbeeld naar voren. Zie bijlagen 2 en 5 voor een uitwerking van de twee participatierondes.

1.3 De variant Groen Plein wordt verder verwerkt in de structuurvisie.

Na vaststelling van de voorkeursvariant wordt deze verwerkt in de structuurvisie. Om een beeld te vormen van de inhoud van de structuurvisie, is in bijlage 7 de concept inhoudsopgave opgenomen. Na afronding van de structuurvisie volgt een derde participatieronde, eind 2021, in de vorm van de formele ter inzage legging, waarna de gemeenteraad begin 2022 de structuurvisie ter besluitvorming krijgt voorgelegd. De structuurvisie is nog niet het eindproduct, de verdere uitwerking van de voorkeursvariant ligt primair in de fase erna met het stedenbouwkundig plan.

1.4 De supervisor Spoorzone Hilversum is positief

De supervisor Spoorzone Hilversum, de heer Voogt, heeft een positief advies gegeven over de variant Groen Plein, zie hiervoor bijlage 9. Hij geeft in dat advies ook aandachtspunten mee voor bij de uitwerking in het stedenbouwkundig plan.

Kanttekeningen

1.1 De huidige raming is een grove raming.

Net als van de drie eerdere varianten is voor de variant Groen Plein een grove financiële raming, voor de planvorming, gemaakt. Deze komt uit op min €14,7 miljoen, zie bijlage 4. Dit is een investering van de gemeente om dit gebied te verbeteren. De min €14,7 miljoen is opgebouwd uit de planontwikkeling, de fietsenstalling en de €12,7 miljoen die reeds in de begroting is opgenomen voor de verwerving van de panden in het gebied (raadsbesluit Wvg september 2019).

Zoals gezegd is het in deze fase een grove raming. In de komende jaren zal deze worden verfijnd, waarbij het uitgangspunt is om alle kosten voor de planvorming terug te verdienen en maximaal uit te komen op €12,7 miljoen aan uitgaven. Tijdens het verfijnen zal gezocht worden naar optimalisaties, subsidiemogelijkheden en meekoppelpkansen.

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, daarom nog grof en zal steeds gedetailleerder worden. De grove financiële raming geeft de gemeenteraad inzicht in bedragen die met deze ontwikkeling zijn gemoeid.

1.2 De structuurvisie is nog niet het eindproduct.

De structuurvisie is als het toekomstbeeld voor het gebied. Hierin worden uitspraken gedaan over belangrijke elementen voor een verdere uitwerking. Heel concreet wordt het in de structuurvisie nog niet. De voorkeursvariant wordt, na uw besluit, de komende periode uitgewerkt in de structuurvisie. Na het vaststellen daarvan wordt deze visie uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en vervolgens in een beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan, waarbij het plan steeds gedetailleerder wordt uitgewerkt.

Financiën

Zoals bij kanttekening 1.1 aangegeven besluit de raad met de keuze voor de voorkeursvariant niet over een financiële investering voor een ontwikkeling. Dit gebeurt later in het proces, wanneer de raming in elke stap specifiek wordt gemaakt. Dit is aan een volgend college en een volgende gemeenteraad bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan. De ramingen worden dan geoptimaliseerd, waarbij het uitgangspunt is om alle kosten voor planvorming terug te verdienen en maximaal uit te komen op €12,7 miljoen aan uitgaven en daarmee de kosten voor de planvorming terug te verdienen.

Uit het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2021 blijkt dat het totaal van de gebiedsontwikkelingen van de gemeente ('perspectiefgebieden') in relatie tot de gemeentebegroting en financiële kengetallen uitdagend is. College en raad hebben afgesproken elke gebiedsontwikkeling in de context van het geheel te bezien, als ondergrens voor de ratio's, solvabiliteit en schuldpositie 'categorie B' te hanteren en van de uitwerking van de afzonderlijke projecten te verlangen dat zij naar vermogen bijdragen aan het niet passeren van de ondergrens. Bij de verdere uitwerking worden per project de effecten van mogelijke 'knoppen' in beeld gebracht en jaarlijks in een geactualiseerd MPG opgenomen, op basis van raadsbesluiten.

Dit betekent voor Bruisend Hart dat ook deze ontwikkeling moet bijdragen. Voor de verder uitwerking gaan we daarom uit van een financieel eindplaatje van min €12,7 mln. Dit is gelijk aan het bedrag dat bij het vaststellen van het voorkeursrecht beschikbaar is gesteld voor verwerving van panden in het gebied.

Na vaststelling van de structuurvisie, wanneer we aan de slag gaan met het stedenbouwkundig plan, onderzoeken we onder welke condities dit haalbaar kan zijn. Daarbij houden we ook rekening met een stijging van de verwervingskosten, gelet op de huidige vastgoedmarkt. We onderzoeken welke subsidiemogelijkheden van derden kunnen worden aangesproken en welke netwerken en lobbyactiviteiten daarvoor moeten worden ingezet. We onderzoeken ook meekoppelkansen, bijvoorbeeld die op het gebied van watermanagement. Om voor de raad een volledig plaatje te schetsen, onderzoeken we ook welke mogelijkheden er zijn om aan inhoudelijke knoppen te draaien. Dat kan gaan om bouwhoogte, woningverdeling, parkeerplaatsen, e.d.

Aan het uitwerken van de voorkeursvariant Groen Plein in de structuurvisie Bruisend Hart zijn geen financiële consequenties verbonden. De hieraan verbonden kosten worden gedekt uit het voorbereidingsbudget Spoorzone.

Voor de globale schets van de financiën van de variant wordt verwezen naar bijlage 4.

Bij het opstellen van de raming zijn aannames gedaan voor de kosten voor planontwikkeling, sloop en vernieuwing van de openbare ruimte en het realiseren van de fietsenstalling.

In de kadernota 2021 is een bedrag opgenomen voor onderzoekskosten voor de bouw van de fietsenstalling.

Vervolgproces

- De voorkeursvariant wordt, na uw besluit, verwerkt in de structuurvisie, zie bijlage 7 voor een concept inhoudsopgave.
- Daarna legt het college de structuurvisie formeel ter inzage, hier zullen we de nodige aandacht aan geven via de lokale en sociale media, vergelijkbaar met het ontwerp beeldkwaliteitsplan 1221
- Zienswijzen worden, waar mogelijk, verwerkt in de structuurvisie, waarna hij begin 2022 ter besluitvorming wordt aangeboden.

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Variant Bruisend Hart	<i>Opstellen varianten</i>	<i>BVS 2 december 2020 Raadscommissie 12 mei 2021</i>	<i>Commissie 29 september 2021</i>	<i>Raad 6 oktober 2021</i>

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

W. de Groot, ls

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Plangebied
2. Participatieverslag fase 2
3. Schetsboek fase 2 – samengestelde variant
4. Grove financiële raming
5. Participatieverslag fase 1
6. Schetsboek na fase 1
7. Concept inhoudsopgave structuurvisie
8. Rapportage verkeerseffecten 1221 + knip Kleine Drift
9. Advies supervisor Spoorzone Hilversum mbt Bruisend Hart