

VOORSTEL

zaaknummer: 1067939
afdelingsnaam: projecten
steller: Gijs Savenije
telefoonnummer 035 629 2355

onderwerp: Locatie Ontwikkelplan Wybertjesfabriek (1221)

Voorstel

1. Bijgevoegde 'Locatie Ontwikkelplan Wybertjesfabriek' vast te stellen.
2. De raad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief te informeren.

Samenvatting

De ontwikkellocatie Wybertjesfabriek betreft een verzameling bedrijfspanden, gelegen aan de Larenseweg (nr. 123 en 125). Het planvoorstel van de ontwikkelaar betreft de transformatie van de locatie naar gemengd wonen en werken, met 56 woningen en circa 1100 m2 kantoorruimte. Het planvoorstel is uitgewerkt op basis van de procesafspraken in de intentieovereenkomst 'Wybertjesfabriek, vastgesteld door het college op [9 november 2020](#) in een Locatie Ontwikkelplan (LOP). Dit LOP biedt voldoende aanleiding om formeel vast te stellen, waarna kan worden toegewerkt naar een anterieure overeenkomst voor de locatie Wybertjesfabriek.

Het LOP is gebaseerd op de uitgangspunten van het concept Beeldkwaliteitsplan (BKP) dat op 26 oktober 2021 in het college wordt behandeld. Mogelijke aanpassingen (bijvoorbeeld bouwhoogte of situering) in het BKP op basis van het participatietraject en daaropvolgende raadsbesluit, worden meegenomen in de verdere uitwerking van het LOP. Deze uitwerking naar een definitief ontwerp is onderdeel van de nog op te stellen anterieure overeenkomst en daaropvolgende raadsvoorstel tot bestemmingsplanwijziging.

Inleiding

Transformatie

De transformatie naar wonen en werken past binnen de ambities van de Gebiedsagenda 1221.

Een gemengde bestemming past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een (gedeeltelijke) wijziging hiervan (gedeeltelijke transformatie) nodig is om deze beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De ontwikkelaar is bereid tot volledige renovatie van het monumentale bedrijfspand (nr. 123) en sloop/nieuwbouw van het naast gelegen bedrijfspand (nr. 125). Voor het opknappen van het monument is dit voorjaar een vergunning verleend, met een positief advies van de Commissie Welstand en Monumenten. De renovatie is inmiddels gereed en het pand wordt in gebruik genomen als kantoorpand.

Middels het Locatie Ontwikkelplan (LOP) wordt de verdere transformatie van de locatie beoogd en vormt onderdeel van het volgende stappenplan:

- Stap 1 Voorstel Locatie
- Stap 2 Intentieovereenkomst
- Stap 3 Locatie Ontwikkelplan
- Stap 4 Anterieure Overeenkomst
- Stap 5 Bestemmingsplanwijziging/vergunningsaanvraag¹

Intentieovereenkomst

Het college heeft op 9 november 2020 besloten een intentieovereenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar (Eliza Vastgoed) van de Wybertiesfabriek aan te gaan.

De intentieovereenkomst dient twee doelen:

- Een set van kaders die de ontwikkelaar in staat stelt om te werken aan een uitwerking van de plannen voor de locatie, resulterend in een Locatieontwikkelplan.
- Dekking van de ambtelijke kosten voor de speciale toetsing en afstemming van de op te leveren producten als onderdeel van de uiteindelijke toetsing van het Locatieontwikkelplan.

Locatie Ontwikkelplan (LOP)

Middels het ingediende LOP (bijlage 1) wordt een duidelijk beeld op hoofdlijnen gegeven inzake onder andere woontypologieën en bedrijfsfunctie(s), situering en bouwhoogte, parkeerbalans en het participatietraject.

Het LOP is integraal getoetst aan de hand van de ambities in de Gebiedsagenda 1221, middels het afwegingskader 'Locatie Ontwikkelplan Wybertiesfabriek' (bijlage 2). Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het toevoegen betaalbare woningbouw (conform 33% sociaal en 50% middelduur), behoud van werkgelegenheid en het toevoegen van openbaar groen in de wijk.

Met behulp van het Spinnenwebdiagram 1221, een visuele samenvatting van de Gebiedsagenda 1221, wordt beeldend gemaakt hoe het planvoorstel scoort op de ambities uit de gebiedsagenda (zie bijlage 4). In de verdere uitwerking van het LOP naar een definitief ontwerp, als onderdeel van de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplantraject, fungeert het eind dit jaar nog vast te stellen Beeldkwaliteitsplan (BKP) als ruimtelijk kwaliteitskader. Mogelijke aanpassingen in het BKP als gevolg van het participatietraject en het raadsbesluit worden meegenomen in de uitwerking van het LOP naar definitief ontwerp.

Anterieure Overeenkomst (AOK)

Na het vaststellen van het LOP door het college van B&W, wordt met de ontwikkelaar een onderhandelingstraject over een anterieure overeenkomst gestart. In deze overeenkomst worden alle voorwaarden voor uitvoering vastgelegd. Deze anterieure overeenkomst zal aan het college voorgelegd ter besluitvorming zodra deze beschikbaar is.

De eigenaar heeft een voorstel voor de locatie waar de direct van invloed zijnde omgeving bij betrokken wordt. Mogelijke (planologische) gevolgen voor de omgeving zullen worden opgevangen in een nader overeen te komen anterieure overeenkomst (beeldkwaliteitseisen, eventuele planschade, gevolgen aangrenzende openbare ruimte, voorziening in milieukundige aspecten). Eventuele planschade (als gevolg van planologische aanpassingen) zal in kaart worden gebracht en worden vastgesteld in de nader overeen te komen anterieure uitwerking. De eventuele planschade zal in alle gevallen voor rekening van de ontwikkelaar komen.

Participatie

¹ Afhankelijk van procedure en planning Chw-bestemmingsplan 1221 (hele wijk). Indien stap 5 volgt na vaststelling nieuw bestemmingsplan 122, dan is er alleen sprake van een vergunningsaanvraag.

De ontwikkelaar is zich bewust van een goed participatieproces en neemt voorstellen daar waar mogelijk mee. Het afgelopen jaar heeft de ontwikkelaar een participatietraject onder leiding van een participatiebureau georganiseerd in een zogenaamd 'driepartijenoverleg'; hierbij schuiven enkele malen per jaar zowel ontwikkelaar, omwonenden als gemeente aan. Bij deze sessies waren circa 5 tot 15 omwonenden aanwezig, voornamelijk direct omwonenden. Met een aantal van de direct omwonenden heeft de ontwikkelaar daarnaast onderlinge afstemming gehad over de planvorming en de relatie met de omgeving.

Dit resulteert onder andere in een logische situering tot de bestaande bebouwing en ruimte voor openbaar groen op de ontwikkellocatie. Zo zijn de daken van de grondgebonden woningen grenzend aan de percelen aan de Geuzenweg schuin en voorzien van groen om zo de ruimtelijke impact op deze percelen te beperken. Daarnaast zijn de kamerindelingen en balkons in het beoogde bouwblok aan de Larenseweg zo gesitueerd dat de bestaande privacy van de woningen aan de overkant van de Larenseweg zoveel mogelijk gehandhaafd blijft.

Ook voor verdere uitwerking betreft men de buurt, waarbij de uitgangspunten van de Gebiedsagenda 1221 leidend zijn.

Probleemstelling/doel

Middels het ingediende LOP wordt een duidelijk beeld op hoofdlijnen gegeven inzake onder andere woontypologieën en bedrijfsfunctie(s), situering en bouwhoogte, parkeerbalans en het participatietraject tot nu toe.

Argumenten

1.1 Conform Gebiedsagenda 1221

De eigenaar conformeert zich aan de uitgangspunten van de Gebiedsagenda 1221 en draagt bij aan de 6 centrale ambities uit de Gebiedsagenda 1221 (Identiteit, Wonen en werken, Leefbaarheid, ontmoeten en spelen, Groen en duurzaamheid, Verkeer, verbinding en parkeren en Samenwerken). Zo wordt bijgedragen aan het toevoegen van woningen in het betaalbare segment (48% sociale koop en 45% middeldure huurwoningen)², het revitaliseren van een monumentaal pand, wordt openbaar groen toegevoegd en een wordt parkeren ondergronds opgelost. Daarnaast wordt het bedrijf Westerveld, een schoonmaakbedrijf met circa 600 werknemers, behouden voor 1221 doordat zij hun bedrijfsvoering op de huidige locatie in het gerenoveerde monument continueren. Hiermee wordt bijgedragen aan het Economisch Perspectief. De verdere concretisering van de bijdrage aan de ambities worden in de anterieure uitwerking vastgelegd.

1.2 Kwaliteitsimpuls

De beoogde ontwikkeling zal naar verwachting voor voldoende 'reuring en levendigheid' zorgen op en rondom de locatie. Het gemeentelijk monument wordt behouden en krijgt een nieuwe toekomst. Daarbij heeft de Stedenbouwkundig Supervisor Spoorzone een positief advies gegeven op het voorstel en dit advies is als bijlage 3 toegevoegd.

1.3 Groene Loper

Met het toevoegen van openbaar en privaat groen op de ontwikkellocatie wordt bijgedragen aan de ambitie om meer groen aan de wijk toe te voegen. Zo neemt het aantal vierkante meters groen substantieel toe van 160 m² in de huidige situatie naar 730m² in het nieuwe plan. Dit groen is grotendeels openbaar toegankelijk.

De verharding neemt daarentegen af van bijna 1400m² naar 867m². In het groenplan wordt gebruik gemaakt van veel (gebiedseigen) vaste heesters en veelal bloem- en kleurrijke planten. Daarnaast wordt een tiental bomen toegevoegd op het terrein en wordt ingezet op verticaal groen middels klimplanten.

² Het totale percentage betaalbaar (sociaal en middelduur) is bij de Wybertjesfabriek ook hoger omdat op een andere locatie van de ontwikkelaar (Prins Bernardstraat) het aandeel betaalbaar lager ligt. Het totale woonprogramma van beide locaties voldoet aan uitgangspunt 33% sociaal en 50% middelduur.

Er wordt hiermee ingezet op natuur inclusief bouwen, wat verder wordt versterkt door een klimaatadaptatieve inrichting en het bouwen van nestkasten voor o.a. zwaluwen, mussen en vleermuizen.

1.4 Leefbaarheid/ sociale veiligheid

Deze ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid en (sociale) veiligheid in de directe omgeving, onder meer door het opknappen en in hergebruik nemen van het leegstaande monumentale gebouw en de sloop/nieuwbouw van het overige terrein.

Kanttekeningen

1. Algemeen (Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte 1221)

Het LOP is grotendeels gebaseerd op de uitgangspunten van het concept Beeldkwaliteitsplan (BKP). Mogelijke aanpassingen (bijvoorbeeld bouwhoogte of situering) in het BKP op basis van het participatietraject en daaropvolgende raadsbesluit, worden meegenomen in de verdere uitwerking van het LOP naar een definitief ontwerp. Indien deze aanpassingen ingrijpend zijn, kan dit gevolgen hebben voor de verdere planvorming en planning.

2.1 Dichtheid woonprogramma

In het planvoorstel worden 56 woningen beoogd. Het totale oppervlakte van de locatie bedraagt circa 0,3 hectare, waarmee de dichtheid op circa 185 woningen per hectare komt. Dit is hoger dan het genoemde voorbeeld van Villa Industria (115 woningen per hectare) in de gebiedsagenda. Op deze locatie is een hogere dichtheid noodzakelijk om tot een haalbare ontwikkeling te komen, gezien de benodigde investeringen in zowel het monumentale deel en de beoogde nieuwbouw en de gemeentelijke eis om tot een betaalbaar woonprogramma te komen. De woningen bij de Wybertjesfabriek zijn kleiner (40 tot 70m²) dan bij Villa Industria (80 tot 185m²), doordat er naar verhouding meer betaalbare woningen worden gebouwd (93% in sociaal en middelduursegment bij de Wybertjesfabriek versus 33% huur waarvan slechts een deel sociaal bij Villa Industria). De hoeveelheid aan bebouwing neemt hiermee niet toe, alleen het aantal woningen. Dit komt ook terug in de hoeveelheid aan bebouwde vierkante meters (FSI, Floor Space Index) welke in het plan voor de Wybertjesfabriek met een FSI van 1,68 net onder die van Villa Industria blijft (FSI 1,7) . Verder wordt met het plan substantieel openbaar groen toegevoegd, is het monument opgeknapt en blijft een Hilversums bedrijf met veel praktisch geschoolde werkgelegenheid behouden voor de stad.

Financiën, middelen & capaciteit

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De kosten, die de gemeente maakt in het kader van de bestemmingsplanwijziging worden verhaald op de ontwikkelende partij. De kosten van de inrichting van de openbare ruimte komen eveneens voor rekening van de ontwikkelende partij. Deze afspraak worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Na vaststelling van het LOP door het college, en ondertekening door de wethouder Ruimtelijke Ordening, wordt toegewerkt naar een Anterieure Overeenkomst (AO).

Afhankelijk van de snelheid van planvorming van de ontwikkelende partij, wordt ingezet op het vaststellen van een AO voor het einde van 2021.

Er is alleen sprake van een eventuele bestemmingsplanwijziging indien de ontwikkeling vooruitloopt op de vaststelling van het Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte 1221. De verwachting is dat de ontwikkelaar inzet op een bestemmingsplanwijziging voor de eigen locatie en dus niet om mee te lopen met de bestemmingsplanwijziging voor heel 1221.

De ontwikkelaar verwacht uiterlijk begin 2022 het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

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

W. Groot, ls.

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

- 1 Locatie Ontwikkelpun 'Herontwikkeling Wybertjesfabriek'
- 2 Afwegingskader 'Locatie Ontwikkelpun Wybertjesfabriek'
- 3 Advies Supervisor Locatie Ontwikkelpun Wybertjesfabriek
- 4 Spinnenwebdiagram Wybertjesfabriek
- 5 Raadsinformatiebrief