Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1044360
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2021-92
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	17 november 2021
Informatie bij	V. van Rossum	Tel. nr.	(035) 629 2079

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142 – 158 en ontwerp ‘besluit hogere grenswaarde geluid’

Kernboodschap

Het ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158 behelst de ontwikkeling van een woongebouw met maximaal 29 appartementen (25 middeldure huurappartementen en 4 dure huurappartementen). Onderdeel van de ontwikkeling is het behoud van de monumentale beuk. Het totale bouwvolume wordt vijf bouwlagen boven op de parkeergarage. Dit maakt dat de maximale bouwhoogte circa 15 meter bedraagt. De parkeergarage zal tot circa 3 meter onder maaiveld worden aangelegd. Een deelauto maakt onderdeel uit van de parkeeroplossing. De verdeling van de woningcategorieën wordt gecombineerd met een bouwplan aan de Larenseweg.

Het doel van het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158 is het tot stand brengen van een actuele planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke (her)ontwikkeling van het plangebied. Het college heeft besloten mee te werken aan het bouwplan door een procedure te starten om het bestemmingsplan te wijzigen. Dit onder voorbehoud van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In die termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna wordt het bestemmingsplan voor vaststelling aan u voorgelegd.

Inleiding

Het plangebied is momenteel vrijwel volledig bebouwd met een zestal grondgebonden woningen en een voormalige smederij. Qua bebouwingselementen onderscheidt het plangebied zich daarbij als het ware in drie delen. De adressen Prins Bernhardstraat 152-158 bestaan uit 4 grondgebonden woningen, bestaande uit 1 bouwlaag met kapconstructie met een aantal dakkapellen. De woningen hebben hier geen voortuin en komen direct uit op het voet- en fietspad van de Prins Bernhardstaat. In het midden van het plangebied bevindt zich op het adres Prins Bernhardstraat 150 een voormalige smederij. Tot slot bevinden zich nog twee-aaneengebouwde woningen aan de Prins Bernhardstraat 142 en 144. Prins Bernhardstraat 144 kent 2 bouwlagen met een terugliggende kapconstructie, nummer 142 bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Voor alle bebouwing in het plangebied geldt dat zij te maken hebben met achterstallig onderhoud.

Participatie

In juli 2019 is een informatiebijeenkomst geweest voor omwonenden. Gedurende deze avond is de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied toegelicht en zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Op 16 april 2021 heeft een bijeenkomst met de buurt plaatsgevonden. Vanwege de geldende corona-voorschriften is gewerkt met shifts van maximaal 5 huishoudens per shift. Alle aanwezigen zijn positief over de ontwikkeling en zouden graag zien dat er snel gestart wordt met de bouw. Naast deze participatie wordt het ontwerpbestemmingsplan nog voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kan iedereen een reactie geven op het plan.

Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158

Het ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158 behelst de ontwikkeling van een woongebouw met maximaal 29 appartementen van maximaal 15 meter hoog. In een ondergrondse parkeervoorziening worden 15 parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Een deelauto zal ter beschikking worden gesteld.



Het ontwerpbestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het plangebied. Het bestemmingsplan is opgesteld om onderstaande activiteiten te realiseren;

- de huidige bestemmingen ‘Wonen-1 – Binnenstad’, ‘Wonen-3 – Binnenstad’ en ‘Bedrijf’ worden gewijzigd in ‘Wonen-2’;
- het huidige bouwvlak wordt verkleind ten behoeve van het behoudt van de monumentale beuk;
- de bouwhoogte wordt 15 meter in het bouwvlak, buiten het bouwvlak is geen (hoofd)gebouw toegestaan;
- een ondergrondse parkeergarage is toegestaan binnen het bouwvlak.

Saldering woningcategorieën

- ***de volledige notitie is als bijlage 2 behorende bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.***

Het gemeentelijke beleid gaat uit van een verdeling van 33% sociale huur / koopwoningen, 50% midden huur en 17% vrij. De ontwikkelaar is voornemens om in 2022 twee bouwplannen te gaan realiseren:

1. Bouwplan 'De Prins' in de Prins Bernhardstaat (centrumlocatie); 29 woningen;
2. Bouwplan 'De Wybert' in de Larenseweg (locatie Wybertjesfabriek spoorzone 1221); 56 woningen.

In 'De Prins' bevinden zich 25 middeldure huurwoningen en 4 dure huurwoningen en voldoet dus niet aan dit beleid. Het bouwplan 'De Prins' is een relatief klein plan bestaande uit 1 bouwvolume. Dit komt o.a. doordat er een boom gehandhaafd moet blijven, waardoor er op een ruimere afstand van de boom gebouwd moet worden dan de thans bestaande woningen. Doordat het een betrekkelijk klein plan is, is het praktisch en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om dit gebouw op te gaan splitsen in meerdere bouwvolumes om de differentiatie van het programma in onder te brengen. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij de intentie de woningen langjarig volledig in belegging te houden wat bij sociale verkoop niet mogelijk is en versplinterd eigendom de nodige nadelen met zich meebrengt.

Ondanks inspanningen is het voor de ontwikkelaar niet mogelijk gebleken om in het relatief kleine plan 'De Prins' voldoende sociale huur en of koop woningen te realiseren. Dit zou betekenen dat er geen 29 huurappartementen voor starters en/of één- en twee persoonshuishoudens in het centrum gerealiseerd kunnen worden. Bovendien blijft de enigszins verpauperde ruimtelijke structuur daar dan gehandhaafd, hetgeen eigenlijk stedenbouwkundig onwenselijk is.

Door de twee bouwplannen 'De Prins' en 'De Wybert' te combineren, de woningaantallen te combineren en de woningcategorieën te salderen, kunnen in het 'gecombineerde' bouwplan 83 appartementen worden gerealiseerd. 32% (27 appartementen) hiervan zijn sociale koopappartementen (€ 255.000,-), 51% midden huur en 17% vrij, waarmee dit 'gecombineerde' bouwplan nagenoeg voldoet aan het beleid van de gemeente Hilversum. Zowel in de Prins Bernhardstraat als in de Larenseweg neemt de ruimtelijke kwaliteit toe en worden 85 nieuwbouwwoningen in Hilversum gerealiseerd. Maar liefst 70 van deze appartementen (83%) behoren tot het sociale en middensegment. Door een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding op te nemen, komen de woningen bij de juiste doelgroep (starters) terecht.

Mobiliteitsplan Prins Bernhardstraat 142-158 (Toepassing Beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten)

- ***het Mobiliteitsplan is als bijlage 3 behorende bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.***

De gebieden rondom de OV-knooppunten kennen ambitieuze programma's. Voor (woningbouw)ontwikkelingen in de nabijheid van OV-knooppunten biedt de 'Beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten' de mogelijkheid om gefundeerd een reductie op de parkeernorm toe te kunnen passen. De beleidsnotitie laat zien onder welke voorwaarden het mogelijk is om bij de grote ontwikkelingen rondom de OV-knooppunten af te wijken van het vastgestelde parkeerbeleid. Concreet houdt dit in dat de huidige parkeernorm de basis blijft. Voorbeelden van deze voorwaarden zijn dat de ontwikkeling mobiliteitsmaatregelen opneemt die het autobezit en gebruik verlagen. Hierdoor kan onderbouwd worden afgeweken van de huidige parkeernorm. Hiervoor is het Mobiliteitsplan Prins Bernhardstraat 142-158 opgesteld.

Conclusie Mobiliteitsplan Prins Bernhardstraat 142-158

Op basis van de loopafstand van het plangebied tot aan het treinstation en de aanwezigheid van 1 deelauto kan de parkeerbehoefte worden gereduceerd tot 15 (ondergrondse) parkeerplaatsen. Dit komt overeen met het aantal parkeerplaatsen dat is voorzien in de toekomstige parkeervoorziening.

Consequenties

Omgevingsvergunning

Voor de bouw van de woningen is een omgevingsvergunning nodig. Die kan niet eerder worden verleend dan nadat de gemeenteraad een met het oog op die ontwikkeling opgesteld bestemmingsplan heeft vastgesteld en dit in werking is getreden.

Procedure hogere grenswaarde geluid

Daarnaast is een procedure nodig voor het toestaan van een hogere grenswaarde geluid. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige functies (woningen) in de akoestische onderzoekszone van de spoorlijn Utrecht-Hilversum en Amersfoort-Hilversum en de wegen Prins Bernhardstraat, Schapenkamp, Achterom, Groest, Emmastraat, Monseigneur van de Weteringstraat, Professor Kochstraat en Spoorstraat. In het akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat op basis van overwegingen (genoemd in het ontwerp ‘besluit hogere grenswaarde geluid’) een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld (Lden) 59 dB op de gevels van de woningen op het perceel Prins Bernhardstraat 142-158 te Hilversum. De bevoegdheid om een besluit over het toestaan van een hogere geluidswaarde te nemen heeft het college. Gelijktijdig met de hierboven genoemde ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan, wordt daarom een ontwerp ‘besluit hogere grenswaarde geluid’ ter inzage gelegd.

Vervolgtraject

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid worden ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. In die termijn is het mogelijk te reageren op de beide ontwerp besluiten. Na de inzagetermijn kan het besluit hogere grenswaarde geluid worden genomen en het bestemmingsplan worden vastgesteld. Eventuele reacties (zienswijzen) worden daarbij in overweging genomen. Nadat het bestemmingplan is vastgesteld kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
W. Groot, ls.	P.I. Broertjes

Bijlage(n):

1. Toelichting Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158
2. Regels Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158
3. Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158
4. Bijlagen Ontwerpbestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158
5. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B&W-vergadering van 9 november 2021.