

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1084637
afdelingsnaam: Ruimtelijke kwaliteit
steller: Vincent Rossum, van
telefoonnummer 035 629 2079

onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142 - 158

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142 - 158;
2. Het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142 - 158; overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.11bp10prbernhardst-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststelling bestemmings plan	Tegen het plan zijn geen zienswijze kenbaar gemaakt, voorgesteld wordt het bestemmingsplan vast te stellen	9 februari/2 maart	9 februari/ 2 maart	9 maart 2022

Samenvatting

Het bestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Middels dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158 vast te stellen.

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 Bernhardstraat. 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 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. In die periode kan iedereen een reactie (zienswijze) geven op het plan. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 behoud 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 bestemmingsplan opgenomen***

Het gemeentelijke beleid gaat uit van een verdeling van 33% sociale huur, 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 Bernhardstraat (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 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. De sociale koopwoningen zijn een unieke toevoeging aan de woningvoorraad. 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 bestemmingsplan 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.

Probleemstelling/doel

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een actuele planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke (her)ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader voor ontwikkelingen en tevens voor alle betrokkenen. Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, dat wil zeggen dat in het bestemmingsplan de planologische en juridische kaders worden vastgelegd waarbinnen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn.

Argumenten

1.1 geen exploitatieplan, maar anterieure overeenkomst

De eventuele planschade komt voor rekening van de aanvrager.

2.1 het plan is voorgelegd aan omwonenden

Naast de participatie is het bestemmingsplan voor de duur van 6 weken voor iedereen ter inzage gelegd. In die periode kan iedereen een reactie geven op het plan. Van de mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

2.2 goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan laat zien dat de nieuwbouw voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door de combinatie met het plan De Wybert wordt (nagenoeg) voldaan aan het gemeentelijk beleid t.a.v. verdeling van 33% sociale huurwoningen, 50% midden huur en 17% vrij. Aan het initiatief kan worden meegewerkt.

Kanttekeningen

geen kanttekeningen

Financiën, middelen & capaciteit

De voorgestelde nieuwbouw en sloop is een particulier initiatief en de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan alleen uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures. Daarvoor wordt leges betaald. Eventuele planschade is op basis van een af te sluiten anterieure overeenkomst ook voor rekening van de aanvrager. De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen voor dit initiatief.

Uitvoering

Na het besluit wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. In die termijn is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

P. Torres Barrera

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Toelichting Bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158
2. Regels Bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158
3. Verbeelding Bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158
4. Bijlagen behorende bij het bestemmingsplan Prins Bernhardstraat 142-158