

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1068622
afdelingsnaam: Leefomgeving/Projecten
steller: Gijs Savenije
telefoonnummer: 035 629 2355

onderwerp: Gebiedspaspoort Korte Noorderweg 1221

Voorstel

1. Het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg vast te stellen als onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan plus 1221 en in werking te laten treden de dag na de dag van publicatie

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Beeldkwaliteitsplan plus 1221		Raadscommissie 17/11/2021	Raadscommissie 17/11/2021	Raad 08/12/2021
Gebiedspaspoort Korte Noorderweg	BVS 01/12/2021	Raadscommissie 09/02/2022	Raadscommissie 09/02/2022	Raad 09/03/2022

Samenvatting

Het Beeldkwaliteitsplan plus 1221 is op [8 december 2021](#) vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan doet uitspraken voor 1221 en meer specifiek voor zes ontwikkellocaties. Dat laatste via gebiedspaspoorten, vandaar de plus. Het gebiedspaspoort Korte Noorderweg was ten tijde van het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 1221 nog niet gereed voor besluitvorming. Door de gemeenteraad werden wel uitgangspunten vastgesteld als kader voor dit gebiedspaspoort. Aan de hand van deze uitgangspunten is door de stedenbouwkundig supervisor in samenspraak met de ontwikkelaar en de buurt een gebiedspaspoort opgesteld dat nu ter besluitvorming voor wordt gelegd.

Inleiding

Het Beeldkwaliteitsplan plus 1221 (verder: BKP) beschrijft de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221. Deze kaders gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het geheel, de kwaliteit van de openbare ruimte, over bouwhoogte en over architectuur. In het BKP zijn meetbare criteria vastgelegd op basis waarvan de architectonische kwaliteit van nieuwe gebouwen en buitenruimte getoetst kan worden. Via gebiedspaspoorten doen we uitspraken voor specifieke ontwikkellocaties.

Doel

Een gebiedspaspoort beschrijft voor een ontwikkellocatie wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming voor deze specifieke ontwikkellocatie. Ten tijde van het vaststellen van het BKP op 8 december 2021 was het gebiedspaspoort Korte Noorderweg nog niet gereed voor besluitvorming. De raad gaf uitgangspunten mee als kader voor dit gebiedspaspoort. Aan de hand hiervan heeft stedenbouwkundig supervisor het gebiedspaspoort voor de ontwikkellocatie Korte Noorderweg in samenspraak met ontwikkelaar en buurt opgesteld (zie bijlage 1). Het is gelukt om binnen deze kaders tot een kwalitatief goede, financieel haalbare en gedragen planontwikkeling te komen dat nu ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

Gebiedspaspoort Korte Noorderweg tot stand gekomen in samenspraak tussen ontwikkelende partij, buurt en gemeente

In het voorjaar van 2021 heeft de ontwikkelende partij twee digitale bewonersavonden georganiseerd, respectievelijk over de ambities en uitgangspunten voor de locatie (2 maart 2021) en de stedenbouwkundige visie (16 maart 2021). De reacties van omwonenden op de avonden waren gemengd; men was blij dat er wat gaat gebeuren op de plek, maar een groot deel van de aanwezigen vond de plannen te massaal qua bouwhoogte, positionering en aantal woningen. Op basis hiervan heeft de ontwikkelaar de plannen aangepast en opnieuw gepresenteerd op 7 juni 2021. Hoewel de aanpassingen (lagere bouwblokken richting de Hoge Larenseweg en Buys Ballotstraat) in het plan werden gewaardeerd, bleven bij een deel van de omwonenden zorgen bestaan over de massaliteit van het plan en de bereikbaarheid van het groen.

Op basis van deze zorgen en de ingediende reacties op het BKP 1221 heeft de ontwikkelaar in het najaar 2021 de plannen rigoureus aangepast: minder woningen, het openbaar groen meer naar de bestaande bebouwing en de bouwblokken lager en meer naar het midden van het terrein. Dit aangepaste planvoorstel is op 4 en 18 november 2021 besproken met de omwonenden en gepresenteerd tijdens de 'Dag van 1221' op 6 november 2021. Het aangepaste plan kon rekenen op overwegend positieve reacties van de omwonenden, die te spreken waren over zowel het verschuiven van het groen en de bouwblokken als het verlagen van de bouwhoogte en het aantal woningen. Dit is een wezenlijk verschil met de eerste reacties op het oorspronkelijke plan, wat ook heeft geleid tot meer onderling vertrouwen en een verbeterde relatie tussen ontwikkelaar en omwonenden. Alle participatiebijeenkomsten en bijbehorende verslagen en notulen zijn terug te vinden op www.geuzenpark.nl

Argumenten

2.1 Het gebiedspaspoort voldoet aan de harde ruimtelijke uitgangspunten

De raad heeft op 8 december 2021 een aantal uitgangspunten meegegeven om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen. Het gebiedspaspoort voldoet aan deze uitgangspunten.

- De ontwikkeling kent een volume van 30.000m², dat is conform het uitgangspunt van maximaal 30.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De dichtheid ligt daarmee maximaal op een Floor Space Index (FSI) van 1,71. Dit is lager dan de FSI bij bijvoorbeeld Hunkemöller, vergelijkbaar qua omvang.
- De hoogte loopt af richting de buurt. Het bouwblok achter Hoge Larenseweg 30, 32, 34 heeft een maximale bouwhoogte van twee tot drie bouwlagen. De vijf bouwblokken in het middengebied hebben een maximale bouwhoogte van vier tot vijf bouwlagen. De twee tot drie bouwblokken het dichtst bij de Noorderweg hebben een maximale bouwhoogte van zes tot acht bouwlagen.
- Parkeren is voorzien in een volledig verdiepte parkeergarage onder het bouwveld.
- Het ontwerp omvat losse gebouwen verdeeld over een groen park. In elk individueel blok wordt het bouwvolume naar boven toe slanker, door te werken met terugspringende gevelrooilijnen en groene dakterrassen.

- De ontwikkeling omvat een aaneengesloten autovrij groen publiek binnengebied met een oppervlak van > 7.000 m².
- Het groen is verspreid over de ontwikkellocatie, waardoor een groene overgang ontstaat tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

2.2 *Door het draaien aan de door de raad aangegeven knoppen is binnen de ruimtelijke kaders een kwalitatief goede, financieel haalbare en gedragen planontwikkeling mogelijk geworden*

De gemeenteraad heeft naast een aantal harde uitgangspunten ook aangegeven aan welke 'knoppen' kan worden gedraaid. Hiermee is aangesloten bij de Motie Kansen benutten 1221 (M21-126). Tegelijkertijd is geformuleerd waar aan vast wordt gehouden. Het is gelukt om binnen deze kaders, dus zonder gemeentelijke bijdrage, tot een kwalitatief goede, financieel haalbare en gedragen planontwikkeling te komen.

- Belangrijkste aanpassing ligt in het woonprogramma (sociaal/midden/duur), dat in plaats van 33%/50%/17% nu 33%/17%/50% bedraagt. Ambitie voor 1221 blijft om op alle ontwikkellocaties samen de verhouding 33%/50%/17% te realiseren.
- Het werkprogramma is conform uitgangspunt 4.000 m².
- Behoud van het monument aan de Noorderweg 42-44 is niet mogelijk gebleken. Belangrijkste argument is dat juist vooraan bij de Noorderweg richting spoor kan hoger worden gebouwd. De eigenaar zal te zijner tijd een voorstel doen om het gemeentelijk monument af te voeren van de lijst.
- De parkeernorm is beperkt naar beneden gesteld van 0,7 naar 0,6 parkeerplaats per woning. Dit wordt gelet op de ligging nabij het station en in combinatie met een goed mobiliteitsplan (volgt in locatie ontwikkelplan) als haalbaar gezien.

2.3 *Doorrekening businesscase geeft zicht op complexiteit van deze ontwikkellocatie*

Geen van de locaties in 1221 is eenvoudig tot ontwikkeling te brengen, zoals bij binnenstedelijke ontwikkeling eigenlijk altijd het geval is. Wel geldt dat er gradaties zijn. De Korte Noorderweg is om diverse redenen extra complex; versnipperd eigendom, verplaatsingskosten ondernemingen, extra geluidswerende maatregelen spoor. Dit naast forse kosten voor sanering en fors gestegen bouwkosten. Door aan diverse knoppen te draaien is niet alleen een kwalitatief goede en gedragen ontwikkeling te realiseren, maar ook een die financieel haalbaar is. De doorrekening van de businesscase is voor raadsleden onder geheimhouding in te zien.

2.4 *Het gebiedspaspoort fungeert als onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan plus 1221 na vaststelling als welstandsbeleid*

Het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg is na vaststelling en publicatie onderdeel van het BKP. Het BKP is een aanvulling op de Welstandsnota en functioneert na vaststelling als welstandsbeleid. Hiervoor geldt, zoals ook is aangegeven in het ontwerp BKP, de Herziene Welstandsnota 2014. Het BKP vormt samen met de Gebiedsagenda 1221 een kader voor het Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte 1221.

2.5 *Het vaststellen van het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg leidt tot een kleiner risico inzake de toegekende Woningbouwimpuls*

Het vaststellen van het gebiedspaspoort vergroot de kans op de uiteindelijke realisatie van het plan voor de Korte Noorderweg. Voor de toegekende Woningbouwimpuls (WBI) voor het plangebied Stationsgebied/Korte Noorderweg is dit positief, gezien de voorwaarden die hieraan zijn verbonden qua snelheid van realisatie. Naast de snelheid van realisatie blijft voor de basis voorwaarden van een WBI aanvraag van belang dat minimaal 500 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 50% betaalbaar. De aanvraag van de gemeente Hilversum is gebaseerd op 601 woningen waarvan ruim 70% betaalbaar en voldoet daarmee aan de gestelde basisvoorwaarde.

In het aangepaste plan voor de Korte Noorderweg neemt het aantal woningen af. Het totaal aantal woningen (Stationsgebied en Korte Noorderweg) ligt echter nog steeds boven de 500 woningen.

In de doorrekening van de huidige businesscase van de Korte Noorderweg is gerekend met totaal 276 woningen, waarvan 33% sociale huur (91 woningen) en 17% middelduur (47 woningen). Tezamen met de bruto 325 woningen van het Stationsgebied, waarvan binnen de kaders van de WBI aanvraag 68% betaalbaar, wordt hiermee voldaan aan de subsidievoorwaarde van minimaal 500 woningen en minimaal 50% betaalbaar, maar wijkt het af van dat wat in de WBI beschikking is opgenomen: 626 woningen waarvan 74% betaalbaar.

	WBI aanvraag Station KNW	Huidige situatie Station en doorrekening KNW
Betaalbaar: Sociaal	210 woningen (waarvan 100 KNW)	201 woningen (waarvan 91 KNW)
Betaalbaar: Middelduur	250 woningen (waarvan 138 KNW)	159 woningen (waarvan 47 KNW)
Rest/vrije sector	166 woningen (waarvan 63 KNW)	241 woningen (waarvan 138 KNW)
Totaal	626 woningen (74% betaalbaar rekenmethode WBI)	601 woningen (60% betaalbaar rekenmethode WBI)

De doorrekening voor de Korte Noorderweg is echter indicatief, omdat het uiteindelijke aantal woningen bij de Korte Noorderweg nog kan veranderen; in de eigen planvorming gaat de ontwikkelaar nu uit van een bandbreedte van 250 tot 290 woningen. Deze bandbreedte ligt lager dan de netto 301 woningen (= bruto-sloop) die zijn opgenomen in de subsidieaanvraag voor de WBI en wijkt daarmee af van de toegekende beschikking. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van de uiteindelijke subsidie.

Kanttekeningen

1.1 Nog diverse zaken uit te werken naar aanleiding van inbreng buurt

Uit het participatieproces volgen nog diverse zaken die aandacht vragen, zoals de bereikbaarheid van de locatie en omgeving voor (gemotoriseerd) verkeer en de toegankelijkheid van het openbaar groen. Deze punten worden meegenomen in het Locatie Ontwikkelplan (LOP) dat voor de locatie wordt gemaakt. Dit LOP is een verdere uitwerking van het huidige planvoorstel, met daarin een nadere toelichting op thema's zoals parkeren, openbare ruimte en stedenbouw. Ook hierbij wordt de buurt betrokken.

Financiën

Dit voorstel heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De door de gemeente te maken kosten die gemoeid zijn met de planbegeleiding worden gedekt middels intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten.

Uitvoering

Het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg is onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan plus 1221 en treedt de dag na publicatie in werking. De volgende stap is het locatie ontwikkelplan (LOP).

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

P. Torres Barrera

G.M. van den Top

Bijlagen

1. Gebiedspaspoort Korte Noorderweg
2. Doorrekening businesscase Korte Noorderweg (GEHEIM)