

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1330753
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023 -103
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	19 december 2023
Informatie bij	Vincent van Rossum	Tel. nr.	(035) 629 2079

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Werf 35

Kernboodschap

De locatie Werf 35 wordt ontwikkeld tot een multifunctionele plek waar creatieve bedrijvigheid gecombineerd wordt met wonen en horeca, met behoud van de industriële identiteit en uitstraling. Om dit te kunnen realiseren is het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan opgesteld. Het doel van het bestemmingsplan Werf 35 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 de ontwikkeling door een procedure te starten om het bestemmingsplan te wijzigen. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp 'besluit hogere grenswaarde geluid' en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In die termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna wordt het plan voor vaststelling aan u voorgelegd.

Aanleiding

Voor het plangebied Werf 35 is (mei 2020) een intentieovereenkomst (IOK) getekend, hierin zijn programmatische uitgangspunten vastgelegd. Daarnaast heeft het college op 25 mei 2021 ingestemd met de '[Stedenbouwkundige visie Werf 35](#)'. Deze is behandeld in de [Raadscommissie \(1 september 2021\)](#), men was overwegend positief ten aanzien van deze ontwikkeling. De stedenbouwkundige visie (bijlage 1, bestemmingsplan) dient als basis voor het onderhavige bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en heeft als doel om het plangebied verder te laten groeien als 'creatieve hotspot' in Hilversum. Het project Werf 35 is behandeld in [Portefeuillehoudersoverleg](#) fysiek domein van de Regio Gooi en Vechtstreek. In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan Werf 35 opgesteld en toegezonden aan de bestuurlijke partners.

Participatie

Voor de ontwikkeling van de Werf 35 heeft de initiatiefnemer een participatietraject opgezet waarin bewoners en ondernemers konden meedenken over de nieuwe ontwikkelingen. Via onder andere persberichten, flyers en berichten op de website/ facebookpagina van Werf 35 is een ledenbestand opgebouwd van omwonenden, wervers en ondernemers die geïnformeerd blijven over de ontwikkelingen op de Werf. Het participatietraject (zie <https://werf35.nl/plan/>) is opgebouwd in 3 stappen waarin bewoners en ondernemers hun ideeën en initiatieven naar voren konden brengen.

Beeldkwaliteitsplan Werf 35

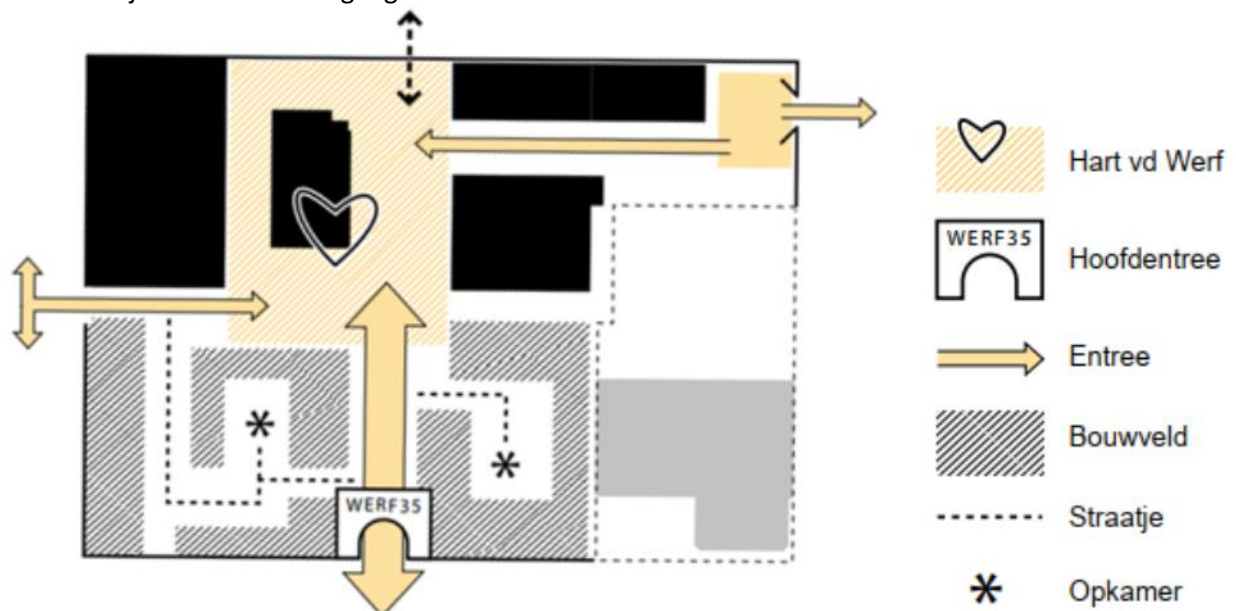
Het beeldkwaliteitsplan Werf 35 beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de gebiedsontwikkeling. Voor de monumentale gebouwen gelden de bepalingen met betrekking tot erfgoed van de Welstandsnota. De Commissie Welstand en Monumenten heeft op 17 maart 2022 een positief advies gegeven over het beeldkwaliteitsplan Werf 35. De algemene welstandscriteria en de overige bepalingen blijven gelden vanuit de Welstandsnota. Na vaststelling is het 'Beeldkwaliteitsplan Werf 35' een aanvulling op het welstandsbeleid.

Het ontwerpbestemmingsplan Werf 35

Het bestemmingsplan Werf 35 voorziet in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de herontwikkeling van het plangebied Werf 35. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige planologische kader. In de huidige situatie is de projectlocatie een bedrijventerrein waar milieucategorie 4.1 is toegestaan. De locatie Werf 35 wordt ontwikkeld tot een multifunctionele plek waar creatieve bedrijvigheid gecombineerd wordt met wonen en horeca, met behoud van de industriële identiteit en uitstraling.

Het industrieel erfgoed is het vertrekpunt geweest voor de stedenbouwkundige opzet en de nieuwe architectuur. Het gebied heeft zich de laatste jaren op een vraaggestuurde en organische wijze ontwikkeld. Dit is een robuust groeimodel gebleken, er is een hechte community ontstaan. Dit concept heeft tevens geresulteerd in het behoud van alle bestaande gebouwen, inmiddels bijna allemaal volledig gerestaureerd/getransformeerd. Deze (veelal) monumentale gebouwen zijn gelegen in het noordelijke deel van het plangebied.

In het zuidelijke deel vindt de nieuwbouw (bouwveld) plaats en wordt in tweeën gedeeld door een nieuwe hoofdstraat/entree. Het centraal gelegen plein verbindt de bestaande en de nieuwe gebouwen met elkaar en vormt daarmee het gezamenlijk hart van de Werf. De hoofdvormen van de nieuwbouw zijn gebaseerd op de karakteristieke industriële gebouwen en sluit grotendeels aan bij de reeds toegestane bouwhoogte van 12 meter. Op enkele plekken worden hoogteaccenten toegevoegd van 15 meter en 18 meter. De buitenruimte op het maaiveld functioneert als een 'shared space' voor voornamelijk fietsers en voetgangers.



Figuur 1 : Stedenbouwkundig model (bron: Stedenbouwkundige visie Werf 35 d.d. 10 mei 2021). De zwarte vlekken zijn de bestaande gebouwen

Programma

In totaal bestaat Werf 35 uit 13.000 m² programma. Het bestaande programma omvat reeds ca. 4.700 m². Dit betekent dat er ca. 8.300 m² aan nieuwbouw wordt toegevoegd. Op hoofdlijnen bestaat het programma uit werken (totaal minimaal 60%), wonen (totaal minimaal 30%) en overige voorzieningen. In het plangebied wordt het campusmodel gehanteerd. Dit model geeft richting aan de ambitie om Werf 35 in de komende jaren op een gecontroleerde manier te laten uitgroeien tot een 'creatieve hotspot'. Het campusmodel wordt gebruikt als afwegingskader bij de invulling van gebouwen. Dit varieert van startups (1 tot 10 werknemers) tot grown-ups (meer dan 20 werknemers). De kleine beginnende bedrijven, groeibedrijven en grote(re) bedrijven versterken elkaar. De verdeling bestaat naar verwachting uit 20% startups, 40% scale-ups en 40% grown-ups. De beoogde evenementen sluiten aan bij de creatieve bedrijvigheid in het gebied. De drie soorten aanvullende voorzieningen zijn een hotel special, conceptstore en horeca.

Woningen

De woningsegmenten sluiten aan op het campusmodel. In totaal worden maximaal 41 woningen gerealiseerd, waarvan 16 co-living units. In een unit geschikt voor co-living zijn maximaal vier bewoners woonachtig. Er is hierdoor geen sprake van een woning volgens de in dit bestemmingsplan opgenomen begripsomschrijving (zie 1.87) maar van een unit. Een co-living unit (zie 1.30) bestaat uit meerdere onzelfstandige woonruimtes en de unit wordt bewoond door meerdere (eenpersoons)huishoudens. In het plangebied ontstaat een "co-living community" van circa 64 bewoners. De co-living units hebben naar verwachting een oppervlakte van 80 à 90 m² gbo. De huurprijzen liggen naar verwachting tussen de €500 en €600 per bewoner. Met de co-living units wordt ingezet op de huisvesting van 'young professionals' die op zoek zijn naar een dynamische plek om te wonen en zich in verbinding met anderen willen ontwikkelen. De co-living units passen goed bij de unieke, creatieve plek en vormen een synergie met de andere functies op Werf 35. De overige woningen worden in het middensegment (middeldure huurwoning plus) gerealiseerd. Er wordt ingezet op de huisvesting van 'young professionals' die op zoek zijn naar een dynamische plek om te wonen en zich in verbinding met anderen willen ontwikkelen.

Parkeren

Recentelijk is de gemeentelijke Nota parkeernormen 2023 vastgesteld. Het plangebied Werf 35 valt conform de gemeentelijke nota in de zone 'Rest Bebouwde Kom'. Zowel woon- als werkmilieu wijken hier echter sterk af van de gemiddelde woon- en werkmilieus in een doorsnee buiten het stadscentrum gelegen gebied. De stedelijke zone en bijbehorende vraag naar parkeerplaatsen kan volgens CROW worden bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. De Werf komt als toekomstig gemengd stedelijk gebied, met een relatief hoge dichtheid, een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, eigen voorzieningen en een goede bereikbaarheid voor openbaar vervoer (treinstations, HOV), meer overeen met categorie 'schil centrum'.

Consequenties

Voor Werf 35 wordt het campusmodel gehanteerd. Dit model geeft richting aan de ambitie om Werf35 in de komende jaren op een gecontroleerde manier te laten uitgroeien tot een creatieve hotspot. Binnen dit campusmodel wordt rekening gehouden met een specifiek woonprogramma en bijbehorende parkeernormering.

Vervolgtraject

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan Werf 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 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. Aangezien een anterieure overeenkomst is aangegaan, zijn

er geen financiële gevolgen voor de gemeente ten aanzien van het verzoek om planologische medewerking. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan omstreeks de zomer van 2024 aangeboden ter besluitvorming aan de raad. Nadat het bestemmingplan is vastgesteld kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): n.v.t.

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 12 december 2023.