

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1084640
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2022 - 22
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	6 april 2022
Informatie bij	V. (Vincent) van Rossum	Tel. nr.	(035) 629 2079

Onderwerp

Ontwerp Chw-bestemmingsplan 1221

Kernboodschap

De [Gebiedsagenda 1221](#) (vastgesteld d.d. 27 januari 2021) en het ['Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221'](#) (vastgesteld d.d. 8 december 2021) bieden een gezamenlijk toekomstperspectief met korte en lange termijn opgaven om het woon-, werk-, leefklimaat van het plangebied 1221 te versterken. Om de opgaven juridisch te borgen is dit nieuwe, innoverende Chw-bestemmingsplan 1221 opgesteld. Een Chw-bestemmingsplan is een plan op basis van de Crisis- en herstelwet. Het college heeft besloten tot het zes weken ter inzage leggen van het ontwerp Chw-bestemmingsplan 1221. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna wordt het Chw-bestemmingsplan 1221 voor vaststelling aan u voorgelegd. In deze Raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de belangrijkste zaken uit het Chw-bestemmingsplan 1221.

Aanleiding

Het plangebied 1221 staat aan de vooravond van een transformatie. Het gebied, wat haar identiteit ontleent aan het industriële verleden, de kleinschaligheid van buurten, functiemenging en diversiteit, wordt op diverse locaties ontwikkeld tot een meer centrum stedelijk milieu met een hoge omgevingskwaliteit, passend in de omgeving. Hiervoor is, middels een open planproces met bewoners en alle stakeholders, de Gebiedsagenda 1221 (vastgesteld d.d. 27 januari 2021) opgesteld. Naast de concrete opgaven, zijn ook drie resterende dilemma's in beeld gebracht in de gebiedsagenda. Het gaat om de dilemma's 'bouwhoogte versus inpassing', 'bebouwingsdichtheid versus parkeernormen' en 'vergroenen/spelen/ontmoeten versus ruimte voor de auto'. Om deze dilemma's op te lossen is het 'Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221' (vastgesteld d.d. 8 december 2021) opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is het beleidskader waarin de bouwcontouren, functies en bouwhoogtes zijn vastgelegd.

Om de opgaven juridisch te borgen is dit nieuwe, innoverende Chw-bestemmingsplan 1221 opgesteld. Het plangebied is op grond van de Crisis- en herstelwet aangemerkt als innovatief experiment en als ontwikkelingsgebied, waardoor geëxperimenteerd kan worden met een bredere reikwijdte van het bestemmingsplan. Dit wordt een Chw-bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte (hierna: Chw-bestemmingsplan) genoemd. Op deze manier heeft het bestemmingsplan al meer het karakter van een omgevingsplan, een meer integraal plan voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Middels het Chw-bestemmingsplan experimenteert de gemeente op het gebied van flexibiliteit, integraliteit en samenwerking en brengt de gemeente een organische gebiedsontwikkeling tot stand. Het Chw-

bestemmingsplan dient als integraal kader voor alle ontwikkelingen en bevat tegelijkertijd regels voor het behoud van de bestaande gebouwen. De komende jaren wordt plangebied 1221 op geleidelijke en organische wijze verder ontwikkeld met als doel om het woon,- werk,- en leefklimaat te versterken.

Het plangebied Chw-bestemmingsplan 1221

Het plangebied 1221 is gelegen in het oosten van Hilversum en wordt globaal begrensd door de Huygensstraat/Hoge Larenseweg, de Jan van der Heydenstraat en de twee spoorlijnen Amsterdam - Zutphen en Hilversum - Utrecht. De wijk 1221 bestaat uit vier buurten: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt, de Kleine Driftbuurt en Villa Industria. Elke buurt heeft haar eigen karakter en opgaven. Het Bruisend hart, het gebied rond de Oosterspoorplein, maakt geen onderdeel uit van het plangebied.



Participatie

Bij het opstellen van de Gebiedsagenda 1221 en het Beeldkwaliteitsplan+ heeft een intensief proces plaatsgevonden, waarin bewoners, ontwikkelende partijen, maatschappelijke organisaties en gemeente een open en transparant de dialoog zijn aangegaan. Deze documenten vormen de basis voor het Chw-bestemmingsplan 1221. 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. Voor de ter inzage legging wordt een video op de website getoond waarin het proces en het Chw-bestemmingsplan 1221 wordt toegelicht. Gedurende de periode van ter inzage legging wordt een inloopbijeenkomst (9 maart) in de Geus georganiseerd. Hier kan men vragen stellen over het Chw-bestemmingsplan 1221.

Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan

Een Chw-bestemmingsplan is een plan op basis van de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet maakt het mogelijk om dergelijke ontwikkelingen/projecten aan te wijzen als experiment, waardoor er afgeweken mag worden van bepaalde regelgeving om duurzame, innovatieve ontwikkelingen toch mogelijk te maken. Artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet benoemt onderdelen waar in dit plan gebruik van gemaakt mag worden. In voorliggend Chw-bestemmingsplan 1221 zijn de volgende onderdelen gebruikt. Er zijn regels opgesteld ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het Chw-bestemmingsplan kent een planhorizon van twintig jaar in plaats van tien jaar. De mogelijkheid om woningen te realiseren is op deze manier geregeld tot aan 2030 en tot aan 2040. Tevens zijn regels opgenomen uit gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. De doelgroepenverordening is daar een goed voorbeeld van. Het voorliggende plan wijkt af van de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen. Het Chw-bestemmingsplan ziet er qua vormgeving heel anders uit dan de 'oude' bestemmingsplannen. Er wordt niet gedacht vanuit bestemmingen, maar vanuit activiteiten. Er is gebruik gemaakt van het Casco van de VNG. Dit betreft een nieuwe opbouw van een ruimtelijk plan. De activiteiten zijn juridisch relevante handelingen in de fysieke leefomgeving, welke worden gekoppeld aan een werkingsgebied. Het verplichte kostenverhaal wordt vooruitgeschoven naar de omgevingsvergunning voor het bouwen (anterieure overeenkomst). Het Chw-bestemmingsplan bevat indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning ten aanzien van het beoogde gebruik voor de fysieke leefomgeving. Het Chw-bestemmingsplan biedt een kader voor ontwikkelingen die op dit moment nog niet concreet zijn. De afweging voor deze ontwikkelingen vindt voor een deel plaats ten tijde van de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Uitnodigingsplanologie is het uitgangspunt; het Chw-bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen initiatiefnemers plannen kunnen ontwikkelen die bijdragen aan de ambities van de Gebiedsagenda. Daarnaast is het Chw-bestemmingsplan een pilot om te oefenen met het opstellen van een plan in de geest van de Omgevingswet.

Het Chw-bestemmingsplan 1221

De Gebiedsagenda en het Beeldkwaliteitsplan bieden een gezamenlijk toekomstperspectief met korte en lange termijn opgaven om het woon-, werk-, leefklimaat van het plangebied 1221 te versterken. De exacte invulling van het plangebied, wat én wanneer ontwikkeld gaat worden, is nog niet volledig bekend. Uitnodigingsplanologie staat dan ook centraal in het Chw-bestemmingsplan.

Algemene regels

In voorliggend plan kunnen in het gehele plangebied 1221 tot 2030 maximaal 1.150 zelfstandige woningen worden gerealiseerd. Dit Chw-bestemmingsplan kent echter een planhorizon van 20 jaar. De mogelijke ontwikkelingen na 2030 zijn nog niet bekend. Om 1221 na 2030 niet op slot te zetten en in lijn met de gedachte van uitnodigingsplanologie zijn in voorliggend Chw-bestemmingsplan maximaal 1.800 woningen tot 2040 mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. Dit betreft een maximaal programma en hoeft niet volledig te worden benut. Een deel van deze woningen wordt binnen de nu bekende ontwikkellocaties gerealiseerd. De overige woningen worden verdeeld over geheel 1221. De exacte invulling van het plangebied, wat én wanneer ontwikkeld gaat worden, is nog niet bekend. Aan de ontwikkeling van de nieuwe woningen zijn de voorwaarden gekoppeld dat van de maximaal 1.800 woningen er niet minder dan 33% sociaal en niet minder dan 50% middelduur mag worden ontwikkeld. Bij het opstellen van een gebiedspaspoort wordt dit meegenomen in de voorwaarden.

Consolidatiegebieden, moderniseringsgebieden en ontwikkellocaties

Op basis van de gebiedsagenda en het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende typen gebieden te onderscheiden in het plangebied 1221. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in consolidatiegebieden, moderniseringsgebieden en ontwikkellocaties. De consolidatiegebieden binnen 1221 zijn gebieden waar consolidatie van de bestaande situatie primair het uitgangspunt is. De huidige inrichting en de bestaande structureren worden in stand gehouden en er zijn geen ingrijpende vernieuwingen voorzien. De consolidatiegebieden bestaan uit de bestaande woonwijken Geuzenbuurt, Elektrobuurt, Kleine Driftbuurt en Villa Industria. Binnen de consolidatiegebieden is het niet wenselijk om meervoudige bewoning toe te staan. In deze gebieden is sprake van een te grote woon- en adressen dichtheid (overconcentratie), aantasting van het woongenot en kwaliteit. Binnen deze consolidatiegebieden is meervoudige bewoning dan ook uitgesloten.

De moderniseringsgebieden zijn gebieden waar vernieuwing en menging van functies centraal staat. Veranderingen zijn mogelijk, met het oog op het behoud van de kwaliteit. Wonen, werken en leven moeten naast elkaar bestaan. De moderniseringsgebieden bevinden zich met name langs de toegangswegen en bestaan uit de Larenseweg, de Minckelersstraat en de Spoorzone. Naar de toekomst toe wordt een fijnmazige vermenging tussen werk en wonen mogelijk. In deze gebieden wordt ruimte geboden aan voorzieningen en werk. Ontwikkelingen hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter, dit zijn maximaal 5 bouwlagen. Binnen de moderniseringsgebieden liggen over het algemeen de grotere gemengde functies. Het ligt dan ook voor de hand dat er binnen de moderniseringsgebieden meer ruimte is, onder voorwaarden, ten aanzien van herbestemming en transformatie. Dit Chw-bestemmingsplan bevat regels voor het toestaan, onder voorwaarden, van nieuwe meervoudige bewoning in de moderniseringsgebieden. Binnen de moderniseringsgebieden liggen ontwikkellocaties, hiervoor zijn de gebiedspaspoorten opgesteld. Dit zijn gebieden waar een ingrijpende verandering in hoofdfuncties gewenst is en ook al plannen voor ontwikkeld worden. De gebieden worden herontwikkeld tot (hoog)stedelijk woon- en werkgebieden met een hoge omgevingskwaliteit. Voor de locaties Hunkemöllerterrein, Venetapark, Van Son, Wybertjesfabriek, Grote Sigarenfabriek en Zuiderweg/Lijsterweg zijn gebiedspaspoorten opgesteld. Voor de gebiedspaspoorten gelden in beginsel dezelfde regels als voor de consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden, afhankelijk tot welk werkingsgebied zij toebehoren. Aanvullend hierop geldt, middels een dynamische verwijzing, dat voor bouwactiviteiten de regels gelden die zijn opgenomen in het gebiedspaspoort. Voor nieuwe grotere (meer dan 11 woningen en/of meer dan 500 m² bvo werkfuncties) ontwikkelingen dient een gebiedspaspoort door de raad te worden vastgesteld. Bij deze ontwikkelingen is natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde opgenomen.

Omgevingswaarden

Om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven zijn twee omgevingswaarden opgenomen. Middels deze omgevingswaarden wordt bijgedragen aan de leefomgeving en de gezondheid in het plangebied 1221. De omgevingswaarde 'Groene pleinen' speelt in op het prachtproject 'Groene Loper' en gaat om het vergroenen van de pleinen. Voor het prachtproject 'Spelen en Ontmoeten' is de omgevingswaarde 'Speelvoorzieningen' opgenomen.

Gebiedsanalyse

Middels een gebiedsanalyse is in het Chw-bestemmingsplan 1221 aangetoond dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn, die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Door middel van een gebiedsanalyse is aangetoond welke aandachtspunten er in het plangebied zijn en voor welke aspecten er geen knelpunten worden verwacht. Voor de aandachtspunten geluid, stikstof en externe veiligheid is nader onderzoek uitgevoerd. Voor de nieuwe geluidsgevoelige functies is een besluit hogere grenswaarden geluid genomen. Voor die aspecten waar in eerste instantie geen knelpunten worden verwacht is bepaald dat de initiatiefnemers bij een vergunningaanvraag een nader onderzoek dienen aan te leveren.

Vervolgtraject

Het ontwerp Chw-bestemmingsplan 1221 en het ontwerp 'besluit hogere grenswaarde geluid' worden ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Van deze terinzagelegging zal op de gebruikelijke manier kennis worden gegeven in de Gooi- en Eembode en in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl, en op de gemeentelijke viewer <http://0402.roview.net>. In deze periode kan iedereen een reactie (zienswijze) geven. De (eventuele) ingekomen zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan.

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&W-vergadering van 15 februari 2022.