

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1214488
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Vincent van Rossum
telefoonnummer: 035 629 2079

onderwerp: Bestemmingsplan Werf 35

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het 'Bestemmingsplan Werf 35';
2. Het 'Bestemmingsplan Werf 35' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0402.09bp04werf35-va01, met bijbehorende bestanden en volledige papieren verbeelding, vast te stellen;
3. Ter aanvulling op de Welstandsnota het 'Beeldkwaliteitsplan Werf 35' vast te stellen.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Werf 35	Er zijn geen zienswijzen ingediend, de plannen kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.	Op 7 februari 2024 heeft een BVS plaatsgevonden	15 mei 2024 Rechtstreekse agendering Gemeenteraad	15 mei 2024 Gemeenteraad

Samenvatting

De locatie Werf 35 wordt ontwikkeld tot een multifunctionele plek waar creatieve bedrijvigheid gecombineerd wordt met wonen en horeca. Het behoud van de industriële identiteit en uitstraling is daarbij het vertrekpunt. Om dit te kunnen realiseren is het 'Bestemmingsplan Werf 35' opgesteld. Ter aanvulling op de Welstandsnota is het 'Beeldkwaliteitsplan Werf 35' opgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Werf 35 heeft ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen (reacties) ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Werf 35 en het beeldkwaliteitsplan Werf 35 (ongewijzigd) vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Werf 35 voorziet in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de verdere ontwikkeling van het plangebied Werf 35. Het plangebied omvat het voormalige fabriekscomplex aan de Mussenstraat, langs de spoorzone in het oosten van Hilversum. 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. In de toekomstige situatie ontstaat op Werf 35 een gemengd woon- werkgebied. Daarom is wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Proces

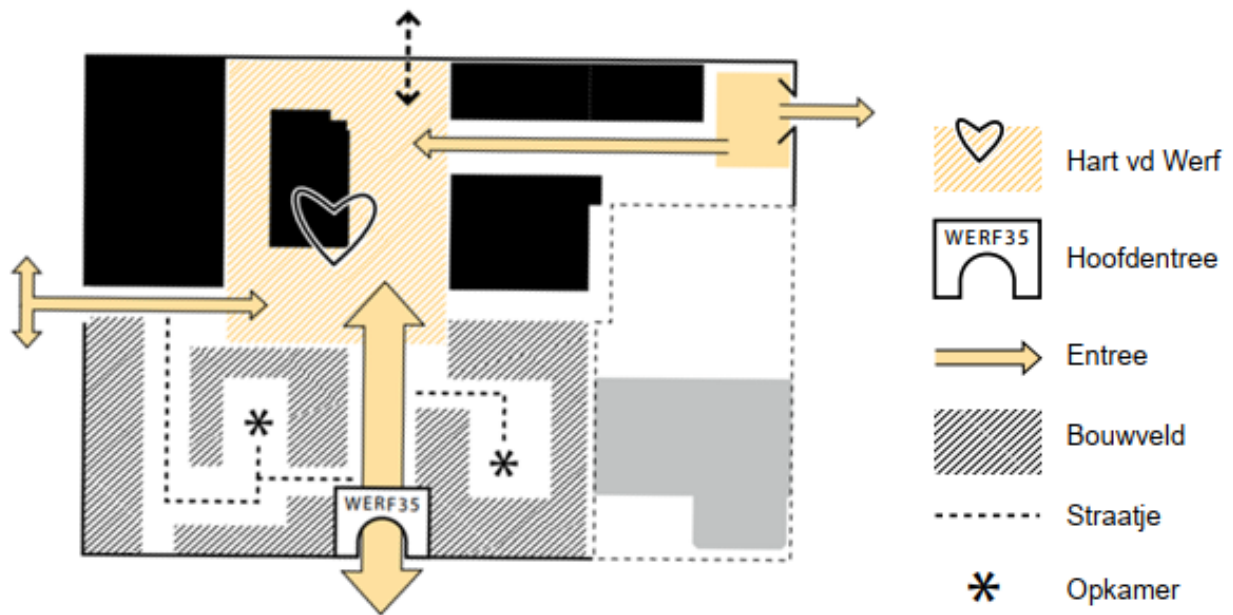
In mei 2020 is een intentieovereenkomst (IOK) voor het plangebied Werf 35 getekend, hierin zijn de programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd. Daarnaast heeft het college op 25 mei 2021 ingestemd met de 'Stedenbouwkundige visie Werf 35'. Deze is behandeld in de Raadscommissie (1 september 2021). Daar is de commissie gevraagd het college te adviseren over de stedenbouwkundige visie, zodat de visie als basis kon worden gehanteerd voor het bestemmingsplan. De raadsleden waren overwegend positief ten aanzien van de visie. De stedenbouwkundige visie (bijlage 1 bij het bestemmingsplan) was daarmee het vertrekpunt voor het onderhavige bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en heeft als doel om het plangebied verder te laten groeien als 'creatieve hotspot' in Hilversum.

Op 12 december 2023 heeft het [college](#) besloten het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Werf 35', ontwerp 'Bestemmingsplan Werf 35' en het ontwerp 'Besluit Hogere grenswaarde geluid Werf 35' van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 (zes weken) ter inzage te leggen. U bent hierover geïnformeerd middels [Raadsinformatiebrief 2023-103 inzake Ontwerpbestemmingsplan Werf 35](#). In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Op 7 februari 2024 heeft een Beeldvormende sessie over Werf 35 plaatsgevonden en zijn de raadsleden geïnformeerd over het bestemmingsplan en de daaraan voorafgaande planvorming en besluiten voor Werf 35.

Het plan Werf 35

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 (gemeentelijk monument) 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 monumentale gebouwen zijn gelegen in het noordelijke deel van het plangebied.

Op het zuidelijk deel van het terrein is nog ruimte voor de ontwikkeling van twee gebouwen (bouwvelden), met daar tussen 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 worden gebaseerd op de karakteristieke industriële gebouwen en sluiten 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. Het beeldkwaliteitsplan Werf 35 beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de gebiedsontwikkeling en is na vaststelling een aanvulling op het welstandsbeleid.



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

Probleemstelling/doel

Het doel van het Bestemmingsplan Werf 35 is het tot stand brengen van een juridisch-planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het borgen van de integrale ruimtelijke kwaliteit, zowel van de architectuur als de buitenruimte.

Argumenten

1.1. *het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.*

Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemers, waarin de samenwerking is geregeld, de gemeentelijke kosten zijn gedekt en het planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemers.

2.1 *het bestemmingsplan is gebaseerd op de ‘Stedenbouwkundige visie Werf 35’.*

Op 1 september 2021 is de raadscommissie gevraagd het college te adviseren over de stedenbouwkundige visie, zodat de visie als basis kon worden gehanteerd voor het bestemmingsplan. Het programma bestaande uit creatieve bedrijvigheid met bijpassende ondersteunende functies (zoals een specifiek woonmilieu en kleinschalig functies als horeca en hotel) sluiten aan bij het gemeentelijk beleid en ambitie voor het gebied en maken een levendig “creatief werklandschap” op Werf35.

2.2. *het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen.*

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Werf 35 kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.

2.3. *de omgeving is betrokken.*

Bij de ontwikkeling van de locatie Werf 35 is de omgeving via een participatietraject betrokken. De initiatiefnemer heeft de omgeving op meerdere momenten betrokken bij de ontwikkeling van de plannen. Hoewel de bijeenkomsten niet druk zijn bezocht, was de algemene reactie overwegend positief. Daarnaast heeft het ontwerp van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan formeel ter inzage gelegen.

2.4. *het plan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan laten zien dat de ontwikkeling tot een multifunctionele plek voldoet aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan. Aan het initiatief kan worden meegewerkt.

2.5. er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op.

In de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. (bijlage 4 bij het bestemmingsplan) is op objectieve wijze de informatie verzameld en gepresenteerd om een afweging te maken zodat het milieu een volwaardige plaats in de besluitvorming heeft. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat er geen nadelige milieueffecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht hoeven te worden. Door het uitblijven van belangrijke nadelige gevolgen is ([collegebesluit](#)) geconcludeerd dat er geen mer-beoordelingsprocedure hoeft te worden doorlopen en dat er geen milieueffectrapport nodig is.

2.6. het plan voorziet in realisatie van geluidgevoelige functies.

In het plangebied worden geluidgevoelige functies gerealiseerd. In het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat op basis van overwegingen (genoemd in het 'besluit hogere grenswaarde geluid') een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. De overwegingen zijn benoemd in het Besluit Hogere grenswaarde geluid Werf 35 (bijlage 9 bij het bestemmingsplan).

3.1 het beeldkwaliteitsplan geeft richting.

In de vigerende welstandsnota zijn voor het gebied richtlijnen opgenomen, die passen bij een bedrijventerrein. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de gebiedsontwikkeling en de nieuwbouw. De Commissie Welstand en Monumenten heeft op 17 maart 2022 een positief advies gegeven over het beeldkwaliteitsplan Werf 35. Na vaststelling is het beeldkwaliteitsplan een aanvulling op het welstandsbeleid.

Kanttekeningen

2.1 het instellen van beroep.

Na het besluit van de gemeenteraad kan beroep worden ingesteld door degenen die zich tijdig met zienswijze tot de gemeenteraad hebben gewend, belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden en een ieder als het gaat om een wijziging die de gemeenteraad heeft aangebracht in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp.

Financiën, middelen & capaciteit

Als een bestemmingsplan (o.a.) de bouw van 1 of meerdere woningen mogelijk maakt dan moet een exploitatieplan worden vastgesteld als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Er is een anterieure overeenkomst gesloten voor het plangebied. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten gedekt en is het planschaderisico afgewenteld op de initiatiefnemers. Daardoor is geen exploitatieplan nodig.

Uitvoering

Na het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Werf 35 wordt dat bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. In die periode is beroep bij de Raad van State mogelijk. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan van de gemeenteraad treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is ingediend. Is een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening ingediend dan treedt het besluit van de gemeenteraad niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

19 maart 2024
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Toelichting bestemmingsplan Werf 35 (incl. bijlagen)
2. Regels bestemmingsplan Werf 35 (incl. bijlagen)
3. Verbeelding bestemmingsplan Werf 35