

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1581103
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Inge van der Meer
telefoonnummer: 035 629 2941

onderwerp: Planuitwerkingskader (PUK) gebiedsontwikkeling Olivier van Noortstraat e.o.

Voorstel

1. Het Planuitwerkingskader (PUK) gebiedsontwikkeling Olivier van Noortstraat e.o. vast te stellen als onderzoeksopgave voor het opstellen van een Locatieontwikkelplan door de initiatiefnemer;

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Commissie en raadsvergadering		20 november 2024	27 november 2024	11 december 2024

Samenvatting

Woningcorporatie De Alliantie heeft in 2021/2022 een ontwerpstudie laten uitvoeren op de herontwikkeling van de percelen gelegen tussen de Olivier van Noortstraat, Willem Bontekoestraat en Jacob Roggeveenstraat. De gemeente heeft een positieve grondhouding t.a.v. de voorgelegde plannen en had ook een aantal vragen en kanttekeningen. Vanuit de gemeente is daarnaast het verzoek gekomen om de realisatie van een buurtvoorziening voor het Van Riebeeckkwartier te onderzoeken.

De gemeente Hilversum heeft in overleg met De Alliantie afgesproken om voor deze ontwikkeling een Planuitwerkingskader (verder: PUK) op te stellen. Het PUK is opgesteld door de gemeente Hilversum op kosten van de Alliantie Ontwikkeling. Met het PUK geeft de gemeente ruimtelijke kaders en onderzoeksopgaven mee aan de Alliantie Ontwikkeling, zodat zij een Locatieontwikkelplan (verder: LOP) kunnen opstellen. Het LOP en de daaropvolgende omgevingsplanprocedure worden beide ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Deze werkwijze zorgt voor het aan de voorkant betrekken van de gemeenteraad bij het meegeven van kaders aan een ontwikkelaar. Het zorgt voor een helder kostenverhaal, de inzet van de gemeente wordt in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Het geeft de initiatiefnemer snel duidelijkheid op basis waarvan zij aan de slag kunnen gaan. De verwachting is dat dit het planproces als geheel versnelt.

Inhoudelijk wordt in het PUK weergegeven welke kansen en randvoorwaarden de gemeente ziet om op deze locatie extra woningbouw te realiseren. Een goede inpassing van deze verdichting kan de

ruimtelijke kwaliteit als geheel versterken van deze plek. Om die redenen staat de gemeente ook positief ten op zichten van het initiatief.

Inleiding

Woningcorporatie De Alliantie heeft in 2021/2022 een ontwerpstudie laten uitvoeren op de herontwikkeling van de percelen gelegen tussen de Olivier van Noortstraat, Willem Bontekoestraat en Jacob Roggeveenstraat. Het ontwerponderzoek was gericht op:

- vervanging van bestaande grondgebonden woningen,
- toevoeging van sociale huurwoningen,
- verbeteren van de kwaliteit van de groene buitenruimten voor de buurt,
- en een betere verbinding tussen de woningen, hun privé buitenruimten en die groene buitenruimten.

De gemeente heeft een positieve grondhouding t.a.v. de voorgelegde plannen en had ook een aantal vragen en kanttekeningen. Vanuit de gemeente is daarnaast het verzoek gekomen te onderzoeken of een buurtvoorziening gerealiseerd kan worden voor het Van Riebeeckkwartier. De gemeente Hilversum heeft in overleg met De Alliantie afgesproken om voor deze ontwikkeling een PUK op te stellen.

Het doel van het PUK is kaderstellend en geeft aan welke onderzoeksopgaven er liggen voor de initiatiefnemer bij het opstellen van een LOP. Het PUK bevat opgaven geformuleerd als doelen met betrekking tot planontwikkeling, ruimtelijke en functionele kaders op hoofdlijnen. Binnen deze opgaven is er flexibiliteit voor verdere uitwerking. Met deze functionele kaders op hoofdlijnen geeft de gemeente de richting aan waarbinnen de uitwerking van ontwikkeling plaats moet vinden.

Omdat het PUK opgave formulerend is, staan er in dit document geen ruimtelijke modellen. Deze moet worden opgesteld in de volgende fase, in het door de initiatiefnemer op te stellen LOP. Het PUK is daarmee een eerste stap voor een nog te volgen juridisch-planologische procedure die uiteindelijk kan leiden tot een omgevingsplan en omgevingsvergunning. In het PUK vindt een afweging van gemeentelijk beleid plaats. Er wordt gekeken naar wat er locatie specifiek mogelijk is binnen het geldende beleid en indien gewenst worden afwijkingen voorgesteld. In aanvulling hierop dient toetsing aan Rijks- en provinciaal beleid plaats te vinden en de uitvoering van diverse onderzoeken. Het PUK omvat alleen de ruimtelijke en functionele kaders. Afspraken over onder andere kostenverhaal, participatie en communicatie worden vastgelegd in de intentie- en anterieure overeenkomst.

Participatie is een essentieel onderdeel bij het opstellen van het LOP door de initiatiefnemer. Het LOP wordt vervolgens voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraad. De uitkomsten hiervan kunnen tot gevolg hebben dat de kaders nog worden aangepast. Het PUK wordt na vaststelling door de gemeenteraad van Hilversum onlosmakelijk onderdeel van de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer.

Probleemstelling/doel

Met dit raadsvoorstel stelt de gemeente het PUK vast met daarin kaders en onderzoeksopdrachten voor het opstellen van een LOP door de Alliantie Ontwikkeling inclusief participatie. Na het LOP volgt de verdere juridische ruimtelijke procedure (omgevingsplanprocedure), waarbij de gemeenteraad wederom aan zet is.

Argumenten

1.1 Vroegtijdig betrekken gemeenteraad

Het PUK zorgt ervoor dat de gemeenteraad in een vroeg stadium betrokken wordt bij ruimtelijke initiatieven. De gemeenteraad wordt hierdoor in de mogelijkheid gesteld om kaders mee te geven aan de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bij het opstellen van het LOP verantwoordelijk voor de participatie en communicatie.

1.2 Ambtelijke kosten gedragen middels voorschotovereenkomst

De kosten voor het opstellen van het PUK zijn via een voorschotovereenkomst belegd bij de initiatiefnemer.

1.3 Er worden duidelijke onderzoeksopdracht en brede stedenbouwkundigen kaders meegeven

Het PUK geeft duidelijk aan welke onderzoeksopdrachten er liggen voor de initiatiefnemer bij het opstellen van het LOP. De opgave voor deze locatie is om, voortbouwend op de cultuurhistorische karakteristieken en ruimtelijke structuur van deze plek, te komen tot een toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling waarbij betaalbare woningen en zo mogelijk een buurtvoorziening worden toegevoegd. Een ontwikkeling die de gebruiks- en verblijfskwaliteit van de buitenruimte verbetert. Een goed bereikbare groene plek in de buurt, verbonden met de buurt. Tevens worden er in het PUK brede stedenbouwkundigen kaders meegegeven waarmee de initiatiefnemer, kan komen tot een LOP.

1.4 De locatie biedt mogelijkheden voor de bouw van 50-80 nieuwe betaalbare woningen waarbij voor een mix aan doelgroepen ruimte is.

In Hilversum is de druk op de woningmarkt groot en zijn er niet zoveel mogelijkheden voor de bouw van betaalbare woningen. Deze locatie is in eigendom van de Alliantie en de gemeente Hilversum en biedt kansen voor het toevoegen van betaalbare woningen, waar grote behoefte aan is. Hierbij is specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en senioren (kleine huishoudens). Aanvullend kan daarbij gedacht worden aan spoedzoekers, leraren, agenten, verplegers. Hierdoor kan ook weer doorstroming in de bestaande woningvoorraad optreden.

1.5 De locatie Olivier van Noortstraat biedt de mogelijkheid om in de volgende fase te onderzoeken of een buurtvoorziening op deze locatie gewenst en haalbaar is.

De huidige buurtvoorziening 'ZO samen' is in 2023 verhuisd van de Riebeeckgalerij (Buurtkamer) naar de huidige locatie aan de Oosterengweg 44. (275 m2 BVO). Deze locatie is niet ideaal (Niet zichtbaar, slecht bereikbaar, te klein om de gestelde doelen te bereiken). Onderzoek moet uitwijzen of een nieuwe locatie, die wel voldoet aan de wensen van een volwaardige buurtvoorziening, binnen het project Olivier van Noortstraat past of elders in de omgeving van de Riebeeck Galerij.

1.6 Het PUK versterkt de ruimtelijke kwaliteit

Het PUK geeft kaders waarbinnen een nieuwe ontwikkeling ook de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het plangebied versterkt. In deze ontwikkeling is het essentieel voor de beleving van het gebied dat de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt wordt verbeterd. Dit zijn in de huidige situatie veelal grasvelden. Een nieuwe herinrichting van de buitenruimte waarbij ruimte is voor goed begaanbare paden naar entrees van gebouwen en voorzieningen, buitenruimte ingericht als park met ruimte voor verblijven, ontmoeten en spelen is van wezenlijk belang om de locatie ook op straatniveau te verbeteren.

1.7 Het Planuitwerkingskader zorgt voor een toekomstbestendige buurt.

Uiteindelijk zal deze ontwikkeling leiden tot een wijziging van het huidige bestemmingsplan, waarbij op de ene plek meer bebouwingsmogelijkheden worden geboden maar op een aantal plekken de huidige bouwmogelijkheden teruggeschoefd zullen worden. Het totale plan moet leiden tot verbinding met de wijk, verbeteren van de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt, versterken klimaatbestendigheid en ecologie van de collectieve groene ruimte en verruimen en het meer toekomstbestendig maken van het woningaanbod. het locatie ontwikkelplan is een van de onderzoeksvragen om het gewenste beeld n de

1.8 Positieve advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten

Op 12 september 2024 is het PUK voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten. De commissie heeft met enkele opmerkingen over het vervolgproces positief geadviseerd op het Planuitwerkingskader. Dit advies is onderdeel van de raadsstukken.

Kantttekeningen

1.1 Participatie met de buurt wordt in de volgende fase georganiseerd

In lijn met de omgevingswet is het primair aan de initiatiefnemer om een participatietraject te doorlopen. In de intentieovereenkomst worden de werkafspraken met betrekking tot de participatie vastgelegd. Participatie en communicatie met de omgeving worden bij het LOP georganiseerd door de initiatiefnemer. In het PUK is expliciet opgenomen dat de uitkomsten van de participatie door de gemeente wordt meegewogen bij besluitvorming over het LOP. De bestaande bewoners zijn na collegebehandeling van het PUK door de Alliantie geïnformeerd.

1.2 Stedenbouwkundigen kaders zijn nog relatief globaal

Met het PUK worden de randvoorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemer. De uitwerking hiervan ligt binnen de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De kaders uit het PUK worden door de initiatiefnemer, mede op basis van participatie, verder uitgewerkt in het LOP. Het LOP wordt wederom voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Het LOP kan bijvoorbeeld door de participatie-inbreng afwijken van het PUK.

1.3 De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte

Het plan is een initiatief van de Alliantie Ontwikkeling. Alliantie Ontwikkeling heeft de gronden in eigendom van de bestaande woningen. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte. Bij de uitwerking van het LOP kan het zijn dat er gronden met de Alliantie geruild of verkocht moeten worden. In een volgende fase komt hier meer duidelijkheid over.

Financiën, middelen & capaciteit

Met initiatiefnemer is overeengekomen dat de gemeente voor deze locatie een Planuitwerkingskader (PUK) opstelt. Hiervoor is voorschotovereenkomst gesloten en betaalt de initiatiefnemer een voorschot ter hoogte van €30.000,- (dertigduizend euro). Dit bedrag is betaald.

Uitvoering

Indien de raad akkoord gaat, stellen we initiatiefnemer op de hoogte van het besluit. We stellen samen met initiatiefnemer een Intentieovereenkomst op over het vervolgproces waarin de planning, kostenafwikkeling, participatie en communicatie worden vastgelegd. Na het aangaan van de intentieovereenkomst door het college stelt de Alliantie Ontwikkeling een LOP op.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

15 oktober 2024
de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. PUK Olivier van Noortstraat e.o. incl. bijlagen
2. 20241010 Advies CRK&M - Formeel advies - PUK Olivier van Noortstraat

