

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1118339
afdelingsnaam: Leefomgeving/ Projecten
steller: Leonard Silva
telefoonnummer: 035 629 2665

onderwerp: Gebiedsontwikkeling Zeverijnstraat

Voorstel

1. Besluiten om het Planuitwerkingskader vast te stellen als onderzoekopgave voor het opstellen van een Locatieontwikkelplan door de initiatiefnemer.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Commissie en raadsvergadering		Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 12 april 2023	Commissie Ruimtelijke Ordening en Projecten 12 april 2023	Gemeenteraad 17 mei 2023

Samenvatting

In 2021 heeft de Alliantie Ontwikkeling (initiatiefnemer) een volumestudie laten uitvoeren voor een deel van het bestaande woningbouwcomplex aan de Zeverijnstraat in de wijk Hilversum Zuidwest. Dit initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Het voorstel van de Alliantie Ontwikkeling gaat uit van het plaatsen van een woongebouw, tussen de twee bestaande Zeverijn flats. De gemeente Hilversum heeft daarop ambtelijk aangegeven dat het toevoegen van extra (sociale) woningen op deze locatie goed denkbaar is, maar dat het voorstel ruimtelijk verbetering behoeft.

De gemeente Hilversum heeft daarom samen met de Alliantie Ontwikkeling besloten om voor deze ontwikkeling, een Planuitwerkingskader op te stellen. Het Planuitwerkingskader is opgesteld door de gemeente Hilversum op kosten van de Alliantie Ontwikkeling. Met het Planuitwerkingskader geeft de gemeente ruimtelijke kaders en onderzoekopgaven mee aan de Alliantie Ontwikkeling zodat zij een Locatieontwikkelplan kunnen opstellen. Het Locatieontwikkelplan en de daaropvolgende bestemmings-/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 Planuitwerkingskader 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

In 2021 heeft de Alliantie Ontwikkeling (initiatiefnemer) een voorstel ingediend voor het toevoegen van een woontoren tussen de twee bestaande Zeverijn flats. De gemeente Hilversum heeft daarop ambtelijk aangegeven dat het toevoegen van extra (sociale) woningen op deze locatie goed denkbaar is, maar dat het voorstel ruimtelijk verbetering behoeft. Om de Alliantie Ontwikkeling te duiden welke visie / ontwikkelrichting voor de gemeente de gemeente voor ogen heeft is het voorliggende Planuitwerkingskader opgesteld.

Het doel van het Planuitwerkingskader is kaderstellend en geeft aan welke onderzoeksopgaven er liggen voor de initiatiefnemer bij het opstellen van een Locatieontwikkelplan. Het Planuitwerkingskader 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 Planuitwerkingskader 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 Locatieontwikkelplan. Het Planuitwerkingskader is daarmee een eerste stap voor een nog te volgen juridisch-planologische procedure die uiteindelijk kan leiden tot een bestemmingsplan / omgevingsplan en omgevingsvergunning. In het Planuitwerkingskader vindt een afweging van gemeentelijk beleid plaats. Er wordt gekeken naar wat er locatiespecifiek 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 Planuitwerkingskader 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 Locatieontwikkelplan door de initiatiefnemer. Het Locatieontwikkelplan wordt vervolgens voorgelegd ter vaststelling aan de gemeenteraad. De uitkomsten hiervan kunnen tot gevolg hebben dat de kaders nog worden aangepast. Het Planuitwerkingskader wordt na vaststelling door de gemeenteraad van Hilversum onlosmakelijk onderdeel van de intentieovereenkomst met de initiatiefnemer.

Probleemstelling/doel

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

Argumenten

1.1 Het Planuitwerkingskader zorgt ervoor dat de gemeenteraad in een vroeg stadium betrokken wordt bij ruimtelijke initiatieven.

Door het vroegtijdig betrekken wordt de gemeenteraad in de mogelijkheid gesteld om kaders mee te geven aan de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bij het opstellen van het Locatieontwikkelplan verantwoordelijk voor de participatie en communicatie.

1.2 Ambtelijke kosten gedragen middels voorschotovereenkomst

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

1.3 Er worden duidelijke onderzoeksopdracht en brede stedenbouwkundigen kaders meegeven

Het Planuitwerkingskader geeft duidelijk aan welke onderzoeksopdrachten er liggen voor de initiatiefnemer bij het opstellen van het Locatieontwikkelplan. Het gaat daarbij om de (technische) omgevingseffecten van de nieuwbouw zoals windhinder, schaduwwerking, uitzicht en privacy. Ook dienen er nog onderzoeken gedaan te worden op het gebied van onder andere mobiliteit en duurzaamheid. Tevens worden er in het Locatieontwikkelplan brede stedenbouwkundigen kaders meegegeven waarmee de initiatiefnemer, kan komen tot een Locatieontwikkelplan.

1.4 De locatie biedt mogelijkheden bouw sociale huurwoningen en woonruimte voor bijzondere doelgroepen

In Hilversum is de druk op de woningmarkt groot en zijn er niet zoveel mogelijkheden voor de bouw van sociale huurwoningen op kavels in eigendom van de corporaties. Deze locatie is in eigendom van de Alliantie en biedt kansen voor het toevoegen van circa 30-40 sociale huurwoningen en 30-40 woningen in de midden huur laag, 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. Daarnaast biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid voor woonruimte voor bijzondere doelgroepen zoals begeleid wonen.

1.5 Het Planuitwerkingskader versterkt de ruimtelijke kwaliteit

Het Planuitwerkingskader 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 begane grond verdiepingen aanzienlijk wordt verbeterd. Dit zijn in de huidige situatie veelal blinde muren van bergingen of parkeergarages. Een nieuwe open en levendige begane grond bij zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw is voor de Zeverijnstraat-locatie van wezenlijk belang om de locatie ook op straatniveau te verbeteren.

1.6 Het Planuitwerkingskader verplaatst bestaande bouwmogelijkheden.

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 terugschroefd zullen worden. Hierdoor is er feitelijk eerder sprake van een verplaatsing van bestaande bebouwingsmogelijkheden dan van het uitbreiden van bebouwingsmogelijkheden.

1.7 De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten heeft positief geadviseerd op het Planuitwerkingskader

Op 2 februari 2023 is het Planuitwerkingskader 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.

Kanttekeningen

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 Locatieontwikkelplan georganiseerd door de initiatiefnemer. In het Planuitwerkingskader is expliciet opgenomen dat de uitkomsten van de participatie door de gemeente wordt meegewogen bij besluitvorming over het

Locatieontwikkelplan. De bestaande bewoners van de Zeverijn woontorens zijn na collegebehandeling van het Planuitwerkingskader door de Alliantie geïnformeerd.

1.2 Stedenbouwkundigen kaders zijn nog relatief globaal

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

1.3 Impact van de bouwhoogte op illusielandchap

In het coalitieakkoord is opgenomen dat bij nieuwbouw rekening wordt gehouden met het illusielandchap. Dat betekent bijvoorbeeld dat bebouwing vanaf de heide zo min mogelijk zichtbaar is. Om onderdeel uit te maken van het cluster van hogere bebouwing rond de vijver en rekening te houden met het Illusielandchap ligt een te onderzoeken hoogte tot 39 meter (ongeveer 14 bouwlagen) voor de hand. Deze hoogte komt overeen met de hoogste Zeverijnflat en is circa 10 meter lager dan de hoge flats in Kerkelanden. Dit is in het Planuitwerkingskader met een illustratie, gezien van het hoogste punt van de Hoorneboegse Heide in de winter, nader toegelicht.

Financiën, middelen & capaciteit

Het Planuitwerkingskader is bekostigd via een voorschotovereenkomst. Het voorschotovereenkomst dekt €20.000,- ambtelijke kosten ten behoeve van het opstellen van het Planuitwerkingskader. Er is geen verdere dekking gevraagd.

Uitvoering

Indien akkoord 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 Locatieontwikkelplan op.

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

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Planuitwerkingskader Zeverijn 2023
2. Advies CRKM PUK Zeverijnstraat 20230202.