

Laatste wijzigingen kavelpaspoort bouwblokken 2 en 3

Datum: 25-10-2024

Steller: Mark Koolhaas

Inleiding

In november 2024 start de aanbesteding voor de fietsenstalling én bouwblokken 2 & 3 van project Stationshart. Kaders hiervoor zijn door de raad vastgelegd in een Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en Bestemmingsplan. In aanvulling daarop wordt er bij de aanbesteding een Kavelpaspoort meegestuurd, met een nadere concretisering van de door de raad vastgestelde uitgangspunten.

De afdeling 'Stedenbouw' heeft een [concept Kavelpaspoort](#) (dd. 16-09-2024) opgesteld. Een aantal onderwerpen van het Kavelpaspoort is parallel uitgewerkt door de projectgroep. Hierdoor dient er nog een aantal wijzigingen doorgevoerd te worden om het Kavelpaspoort definitief te maken. Alle laatste voorgestelde wijzigingen zijn in voorliggend document opgenomen.

Voorliggend document met wijzigingen volgt de opbouw van het Kavelpaspoort:
Voorgestelde wijzigingen zijn in onderstaande tekst **groen gearceerd**

Inhoudsopgave (met verwijzing naar paragraaf met aanpassingen)

1. **[Inleiding en algemeen](#)**, *aanpassingen in:*
 - a. [Algemeen](#)
 - b. [1.1 Centrale ambities](#)
 - c. [1.2 Gebiedswaarden](#)
 - d. [1.3 Over dit kavelpaspoort](#)

2. **[Context van de blokken 2&3](#)**
 - a. [2.1 Afstemming op omliggende openbare ruimte](#)
 - b. [2.2 Aandachtspunt: uitzicht vanuit het Stationsgebouw](#)

3. **[Architectuur & beeldkwaliteit](#)**, *geen aanpassingen*

4. **[Overige onderwerpen](#)**, *aanpassingen in:*
 - a. [4.1 Programma](#)
 - b. [4.3 Wonen](#)
 - c. [4.5 Duurzaamheid](#)
 - d. [4.6 WKO](#)
 - e. [4.11 Parkeren](#)

5. **[Documenten en verwijzingen](#)**, *aanpassingen in:*
 - a. [Advies](#)

1. Inleiding en algemeen

Algemeen

In het hele Kavelpaspoort is 'bestemmingsplan' aangepast naar 'omgevingsplan'. Maar de afkorting is nog steeds: 'BP'. In het hele document 'BP' vervangen voor 'OP'

1.1 Centrale ambities

2^e alinea, laatste zin: hierin staat 2x woordje 'een'. 'een' verwijderen in laatste zin

1.2 Gebiedswaarden

1.2.2 einde 5^e zin staat een komma ipv een punt. Punt toevoegen

1.2.3 volgens Wim Voogt komen er geen 'lanen' in het Stationsgebied. In 3^e zin 'en lanen' verwijderen

1.3 Over dit Kavelpaspoort

2^e en 3^e alinea zijn dubbel. 2^e alinea laatste 2 regels verwijderen: *De in het kavelpaspoort (...) door de gemeente begeleid.*

Laatste alinea: 'ondergrondse' toevoegen voor 'fietsenstalling'

2. Context van de blokken 2 & 3

2.1 Afstemming op omliggende openbare ruimte

punt 1 – documentverwijzing ontbreekt. 166 toevoegen

2.2 Aandachtspunt: uitzicht vanuit het Stationsgebouw

in titel: 'bestaande' toevoegen voor 'stationsgebouw'

3. Architectuur & beeldkwaliteit

Gehele hoofdstuk (8 paragrafen): geen wijzigingen

4. Overige onderwerpen

4.1 Programma

Sweco heeft het programma op blokniveau uitgewerkt, maar vervolgens heeft het college op advies van Ryse het programma van Sweco weer iets aangepast. Voorstel om de gehele eerste alinea te vervangen door onderstaande cursief gedrukte tekst:

De bovengrenzen van het programma op gebiedsniveau liggen vast in het omgevingsplan. Hierbij is de verdeling van het programma wonen versus niet-wonen leidend. Voor het programma is in het verleden een programmastudie door Bureau Stedelijke Planning (Sweco, doc no 66) opgesteld. Hierin worden de contouren voor het programma op blokniveau geschetst. Mede op basis van deze studie heeft het college op 5 september 2023 het programma op blokniveau vastgesteld middels het collegebesluit "nadere uitgangspunten programma stationsgebied".

2^e alinea punt 2: Hier nog explicieter beschrijven dat je ontwerp **& exploitatie** verwacht die vanaf dag 1 ook succesvol gaat werken. **Aan laatste zin toevoegen: 'en werken'.**

Eerste Kolom, laatste zin: *'Bij beoordeling van (...) het uitgangspunt'* - Wim Voogt vindt deze zin cryptisch. We willen hier benadrukken dat het volume moet passen binnen de kaders van het Stedenbouwkundig plan denk ik? **Kunnen jullie dat in die zin benadrukken?**

Het is mogelijk om binnen de kaders van het Stedenbouwkundig plan ruimte te vinden voor extra programma. Bijvoorbeeld door het optillen van de binnentuin. Hier is in het bestemmingsplan rekening mee gehouden. De laatste alinea van 4.1 klopt daarom niet helemaal.

4.1 laatste alinea schrappen: 'Afhankelijk van de (...) mag zijn dan 17.500m²'

4.2 Bouwmassa

Pagina 14: in de eerste alinea is in de opsomming bij punt 2 een deel van de zin weggefallen: *'waarbij geldt dat 50% van het ...'*. **Zin bij punt 2 weer compleet maken**

4.3 Wonen

Zowel onder de tabel als onder de eerste alinea staat een sterretje met de tekst: ** de genoemde m² voorzieningen kunnen onderling uitgewisseld worden.* Hierin zit een risico, omdat het bestemmingsplan grenzen stelt aan het maximale m² horeca en detailhandel op het Stationsplein, inclusief blok 1. Verschuivingen in het programma van Blok 2 & 3 kunnen dus leiden tot beperkingen voor blok 1. **Voorstel is daarom om deze 2 zinnen te schrappen en te vervangen voor een meer algemene tekst: *aanpassingen zijn pas toegestaan van overleg met, en instemming van, de gemeente.*** Zie ook onderstaand voorstel tot aanpassing van de tabel

Tabel aanpassen met onderstaande cursieve tekst, zodat deze overeen komt met het collegevoorstel uit 2023. Het niet-wonen gedeelte staat goed:

- *minimaal 114 woningen, maximaal 140, waarvan:*
 - o *minimaal 37 in categorie: 'middenhuur hoog'*
 - o *minimaal 58 in categorie: 'betaalbare koop'*
 - o *maximaal 17% vrije sector*
 - o ** zowel 'middenhuur hoog' als 'betaalbare koop' mogen ook ingewisseld worden voor de categorie 'middenhuur laag'.*
 - o *** Aanpassingen zijn pas toegestaan na overleg met, en instemming van, de gemeente.*

4.4 Fietsenkelder

Geen wijzigingen

4.5 Duurzaamheid

Gehele hoofdstuk vervangen voor onderstaande (door Huibert Boer aangeleverde) cursieve tekst:

De gemeente Hilversum heeft bij gebiedsontwikkelingen een hoge ambitie voor wat betreft duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Zo is in de Omgevingsvisie Hilversum 2040 opgenomen dat gebiedsontwikkelingen bij voorkeur energiepositief en maximaal circulair zijn. Om deze reden heeft de gemeente besloten om deelnemer te worden in het [Convenant](#)

Toekomstbestendig Bouwen. In onze visie draagt de ontwikkeling van het Stationsgebied bij aan een duurzame, gezonde, sociale en toekomstbestendige leefomgeving.

Als opdrachtgever van dit project hecht de gemeente waarde aan een duurzame ontwikkeling en een duurzaam materiaalgebruik voor dit project, teneinde negatieve milieueffecten, waaronder CO₂-uitstoot, tot een minimum te beperken. In het bijzonder verwachten we het verschil te maken op de onderwerpen Energie en Circulariteit. Wij verwachten op deze twee onderwerpen een prestatie ten minste gelijk aan niveau zilver van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Daarnaast wordt een betere prestatie gewaardeerd doordat Energieprestatie en Circulair materiaalgebruik onderdeel zijn van het gunningscriterium. Hiervoor worden de score op BENG 3 en het massapercentage toegepast secundair of biobased materiaal gebruikt.

Andere deelonderwerpen van duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn elders in dit kavelpaspoort opgenomen.

4.6 WKO

Gehele hoofdstuk vervangen voor onderstaande (door Stefan Mol en Jan Wouter Humme aangeleverde) cursieve tekst:

De gemeente zet in op een collectief bodemenergiesysteem voor verwarming en koeling van het stationsgebied. De gemeente selecteert een warmtebedrijf dat zowel het collectieve bodemenergiesysteem als de systemen voor opwek en distributie van de warmte en koude naar de eindgebruikers zal realiseren en deze gedurende een periode van minimaal 30 jaar zal exploiteren. Elke ontwikkelaar wordt publiek- en/of privaatrechtelijk verplicht om de woningen en voorzieningen aan te sluiten op dit collectieve systeem en alleen van dit systeem warmte en koude af te nemen. Andere opwekkers van warmte of koude zijn niet toegestaan. De ontwikkelaar is verplicht de exploitant(en), huurders en/of eigenaren van de woningen en voorzieningen te verplichten een leveringsovereenkomst af te sluiten met het warmtebedrijf voor de afname van warmte en koude. De ontwikkelaars zullen deze verplichtingen privaatrechtelijk als zelfstandige rechtshandeling doorleggen naar de toekomstige eigenaren door middel van een kwalitatieve verplichting en/of een kettingbeding, conform een daartoe door de gemeente aan te leveren model.

Elk kavel wordt aldus verplicht aangesloten op het collectieve bodemenergiesysteem en regelt vanaf die aansluiting in zijn eigen in pandige technische ruimte met het geselecteerde warmtebedrijf de opwerking, opslag en distributie van de warmte en koude voor ruimteverwarming, -koeling en warm tapwater. In pandige ruimtes en/of dakruimte ten behoeve van de opwerking, opslag en distributie van de warmte en koude worden door ontwikkelaar "om niet" aan het warmtebedrijf ter beschikking gesteld. Voor eigendommen van het warmtebedrijf die zich binnen het kavel van ontwikkelaar bevinden zal een opstalrecht gevestigd worden.

Kosten en bijdrage

Er is voor het collectieve bodemenergiesysteem per kavel een indicatieve aansluitbijdrage berekend. De kavel-aansluitbijdrage kan teruggerekend worden naar circa € 2.500,- per FWeq (Fictieve Woning Equivalent) en zal naar rato van het BVO definitief toegerekend worden. (Voor de berekening van het aantal FWeq is uitgegaan dat 100 m² voorziening = 1 FWeq) Voor de eindgebruikers (woning-equivalent) moet de door het warmtebedrijf gekozen in pandige opwaardering, distributie en afgifte van de warmte en koude leiden tot tarieven (vastrecht en GJ-tarief) die binnen de maximale tarieven volgens de ACM liggen. Het te selecteren warmtebedrijf moet bevestigen dat dit haalbaar is.

De BAK voor aansluiting van de woningen op de in pandige installatie zal in de orde grootte van € 10.000,-- per FWeq liggen.

De systeem-COP voor levering van warmte ligt tussen 2,5 en 2,8.

SAMENGEVA

T

	Collectief bodemenergiesysteem
Kavel-aansluitbijdrage tbv collectief bodemenergiesysteem	circa € 2.500,- per FWeq
BAK tbv aansluiting op in pandige installatie	Circa € 10.000,- per FWeq
Vastrecht en GJ-tarieven	binnen ACM richtlijnen
COP warmtelevering	minimaal 2,5

Nader te bepalen is of de eenmalige Kavel Aansluit Bijdrage zal worden verhaald als onderdeel van de [Koopsom] of als onderdeel van het kostenverhaal in de zin van afdeling 13.6 en/of 13.7 van de Omgevingswet.

Overige aandachtspunten

1. Ontwikkelaars dienen hun energiesystemen exclusief aan te sluiten op het collectieve bodemenergiesysteem. Nadere afspraken zullen gemaakt worden over de vereiste vermogens en aanvoer- en retourtemperaturen op deze aansluiting. Er dienen lage-temperatuur warmte-afgiftesystemen te worden toegepast, die tevens (comfort)koeling kunnen leveren. De geleverde koeling dient ten goede te komen aan de regeneratie van het collectieve bodemenergiesysteem.
2. Indien van toepassing zal mogelijk een centrale technische ruimte voor dit collectieve bodemenergiesysteem worden gerealiseerd buiten het kavel van blok 2 & 3. Mogelijk zal er binnen het kavel van blok 2&3 ook nog een extra Technische ruimte gerealiseerd kunnen worden van ca 30 m²
3. De technische voorzieningen voor het opwaarderen, opslaan en distribueren van warmte en koude dienen per kavel in pandig gerealiseerd te worden.
4. Voor de thermische regeneratie van het collectieve bodemenergiesysteem is een voorziening nodig. De beoogde techniek is een droge koeler. Gegadigde voor kavel 2 en 3 dient hiervoor voldoende en geschikte ruimte beschikbaar te houden op het dak, en rekening te houden met gewicht, elektrische aansluiting, aanzicht, geluid en trillingen. Tevens dient er een geschikte schacht beschikbaar te zijn om de droge koeler aan te sluiten op de technische ruimte van het collectieve bodemenergiesysteem.
5. Het realiseren van de in pandige warmte- en koude voorzieningen zal met het geselecteerde warmtebedrijf afgestemd moeten worden. Zodra dit warmtebedrijf bekend is zullen wij dat kenbaar maken. Het aanbrengen van andere installaties voor de opwek van warmte of koude zal publiek- en/of privaatrechtelijk worden uitgesloten. De ontwikkelaars zullen deze verplichting privaatrechtelijk als zelfstandige rechtshandeling doorleggen naar de toekomstige eigenaren door middel van een kwalitatieve verplichting en/of een kettingsbeding, conform daartoe door de gemeente aan te leveren model.

4.7 Natuurinclusief bouwen

Geen wijzigingen

4.8 Water

Geen wijzigingen

4.9 Afvalverwerking voor bedrijven

Onder de eerste alinea wordt verwezen naar doc 176, waarin we problematiek hebben uitgewerkt. In dat document worden 2 oplossingen beschreven: ondergronds, of inpandig. Omdat er op gemeentegrond geen ruimte is voor ondergrondse containers, is dat in feite geen oplossing. Als we wel die suggestie wekken, dan veroorzaakt dat verwarring. Voorstel is om dat te schrappen:

Verwijzing naar doc 176 verwijderen

Na alinea 1 de volgende cursieve tekst toevoegen:

Het is aan de Inschrijver om hiervoor een oplossing uit te werken, met de volgende doelstellingen:

- *Geen afval in de openbare ruimte; geen zwerfafval en geen afvalcontainers*
- *Het aanbieden van bedrijfsafval aan de inzamelaar(s) vindt plaats:*
 - o *Op een (nader te bepalen) correcte, gecoördineerde en ordentelijke wijze;*
 - o *Binnen (nader te bepalen) venstertijden, zodat afval in het stationsgebied zo kort mogelijk aan de straat staat;*
- *De inzameling van bedrijfsafval in het Stationshart gebeurt duurzaam, met zo min mogelijk vervoersbewegingen.*

4.10 Inpandige trafo

Geen wijzigingen

4.11 Parkeren auto's

Volledige hoofdstuk vervangen voor onderstaande cursief gedrukte tekst:

Parkeren dient plaats te vinden conform geldend parkeerbeleid van de gemeente Hilversum. Hiervoor is medio 2023 een nieuwe parkeernormnota vastgesteld. Het parkeren voor de woningen en voorzieningen in blok 2&3 dient buiten de kavel opgelost te worden. Het is aan de ontwikkelaar om zijn parkeerbehoefte en parkeeroplossing voor blok 2&3 nader uit te werken.

De volgende mogelijke oplossingen zijn aanwezig (en kunnen worden gecombineerd) t.w.:

- *De Ontwikkelaar kan conform het parkeerbeleid van de gemeente Hilversum maximaal de helft van de parkeernorm afkopen middels een bijdrage aan het mobiliteitsfonds volgens de daarvoor geldende voorwaarden en regels.*
- *Er is een mogelijkheid om een extra laag toe te voegen van ca 80 plekken aan de parkeergarage Q-park Markt. Indien de Ontwikkelaar hier interesse in heeft moeten hierover nadere afspraken worden gemaakt met de eigenaar. Dit kan tijdens de dialoofase worden besproken. Indicatie koopprijs voor 1 parkeerplek is ca € 25K.*
- *Elk ander idee is tijdens de dialoofase te bespreken.*

5. Documenten en verwijzingen

Laatste alinea, kopje **advies**:

Projectleider voorbereiding & uitvoering: Eduard Dumas veranderen in Jeroen de Jong

Supervisie: Wim Voogd, d = t: Wim Voogt