

VOORSTEL

zaaknummer: 1214488
afdelingsnaam: Leefomgeving/Ruimtelijke kwaliteit
steller: V. (Vincent) van Rossum
telefoonnummer 035 629 2079

onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Werf 35

Voorstel

1. de 'Anterieure Overeenkomst herontwikkeling Werf 35' aan te gaan in verband met het bestemmingsplan Werf 35;
2. in te stemmen met de 'Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Werf 35';
3. het 'Ontwerpbestemmingsplan Werf 35' en het 'Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Werf 35' ter inzage te leggen (6 weken) voor het doorlopen van de wettelijke zienswijzenperiode;
4. geen milieueffectrapport voor het bestemmingsplan Werf 35 op te stellen;
5. het ontwerp 'Besluit Hogere grenswaarde geluid Werf 35' ter inzage te leggen (6 weken) voor het doorlopen van de wettelijke zienswijzenperiode;
6. de hogere grenswaarde geluid conform bijgevoegd ontwerp 'Besluit Hogere grenswaarde geluid Werf 35' vast te stellen indien in de zienswijzenperiode van 6 weken geen zienswijzen worden ingediend;
7. de raad te informeren door middel van bijgaande raadsinformatiebrief.

Samenvatting

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. Om dit te kunnen realiseren is het bestemmingsplan Werf 35 opgesteld. Ter aanvulling op de Welstandsnota is het Beeldkwaliteitsplan Werf 35 opgesteld.

Voorgesteld wordt om de anterieure overeenkomst aan te gaan. Daarnaast wordt voorgesteld de procedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp 'besluit hogere grenswaarde geluid' en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan ter inzage (6 weken) te leggen. Op basis van de aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

Inleiding

Het bestemmingsplan Werf 35 voorziet in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de herontwikkeling 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 Werf35

een woon- werkgebied. In mei 2020 is een intentieovereenkomst (IOK) voor het plangebied Werf 35 getekend, hierin zijn programmatische uitgangspunten vastgelegd. Daarnaast heeft het college op 25 mei 2021 ingestemd met de '[Stedenbouwkundige visie Werf 35](#)'. Deze is behandeld in de [Raadscommissie \(1 september 2021\)](#), de raadsleden waren overwegend positief ten aanzien van deze ontwikkeling. De stedenbouwkundige visie (bijlage 1, bestemmingsplan) dient als basis voor het onderhavige bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en heeft als doel om het plangebied verder te laten groeien als 'creatieve hotspot' in Hilversum. In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan Werf 35 opgesteld en toegezonden aan de bestuurlijke partners.

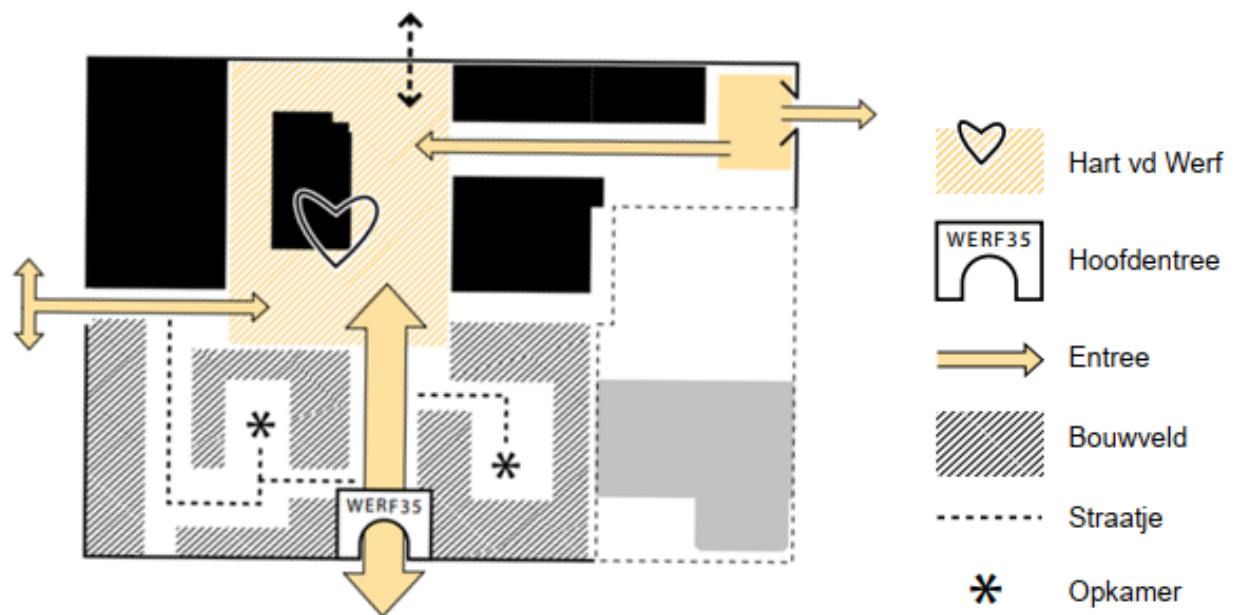
Participatie (bijlage 20, bestemmingsplan)

Voor de ontwikkeling van de Werf 35 heeft de initiatiefnemer een participatietraject opgezet waarin bewoners en ondernemers konden meedenken over de nieuwe ontwikkelingen. Via onder andere persberichten, flyers en berichten op de website/ facebookpagina van Werf 35 is een ledenbestand opgebouwd van omwonenden, wervers en ondernemers die geïnformeerd blijven over de ontwikkelingen op de Werf. Het participatietraject (zie <https://werf35.nl/plan/>) is opgebouwd in 3 stappen waarin bewoners en ondernemers hun ideeën en initiatieven naar voren konden brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan 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 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 (veelal) monumentale gebouwen zijn gelegen in het noordelijke deel van het plangebied.

In het zuidelijke deel vindt de nieuwbouw (bouvveld) plaats en wordt in tweeën gedeeld door 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 zijn gebaseerd op de karakteristieke industriële gebouwen en sluit 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.



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

Programma

In totaal bestaat Werf 35 uit 13.000 m² programma. Het bestaande programma omvat reeds ca. 4.700 m². Dit betekent dat er ca. 8.300 m² aan nieuwbouw wordt toegevoegd. Op hoofdlijnen bestaat het programma uit werken (totaal minimaal 60%), wonen (totaal minimaal 30%) en overige voorzieningen. In het plangebied wordt het campusmodel gehanteerd. Dit model geeft richting aan de ambitie om Werf 35 in de komende jaren op een gecontroleerde manier te laten uitgroeien tot een 'creatieve hotspot'. Het campusmodel wordt gebruikt als afwegingskader bij de invulling van gebouwen. Dit varieert van startups (1 tot 10 werknemers) tot grown-ups (meer dan 20 werknemers). De kleine beginnende bedrijven, groei-bedrijven en grote(re) bedrijven versterken elkaar. De verdeling bestaat naar verwachting uit 20% startups, 40% scale-ups en 40% grown-ups. De beoogde evenementen sluiten aan bij de creatieve bedrijvigheid in het gebied. De drie soorten aanvullende voorzieningen zijn een hotel special, conceptstore en horeca.

Woningen

De woningsegmenten sluiten aan op het campusmodel. In totaal worden maximaal 41 woningen gerealiseerd, waarvan 16 co-living units. In een unit geschikt voor co-living zijn maximaal vier bewoners woonachtig. Er is hierdoor geen sprake van een woning volgens de in dit bestemmingsplan opgenomen begripsomschrijving (zie 1.87) maar van een unit. Een co-living unit (zie 1.30) bestaat uit meerdere onzelfstandige woonruimtes en de unit wordt bewoond door meerdere (eenpersoons)huishoudens. In het plangebied ontstaat een "co-living community" van circa 64 bewoners. De co-living units hebben naar verwachting een oppervlakte van 80 à 90 m² gbo. De huurprijzen liggen naar verwachting tussen de €500 en €600 per bewoner. Met de co-living units wordt ingezet op de huisvesting van 'young professionals' die op zoek zijn naar een dynamische plek om te wonen en zich in verbinding met anderen willen ontwikkelen. De co-living units passen goed bij de unieke, creatieve plek en vormen een synergie met de andere functies op Werf 35. De overige woningen worden in het middensegment (middeldure huurwoning plus) gerealiseerd. Er wordt ingezet op de huisvesting van 'young professionals' die op zoek zijn naar een dynamische plek om te wonen en zich in verbinding met anderen willen ontwikkelen.

Parkeren

Recentelijk is de gemeentelijke Nota parkeernormen 2023 vastgesteld. Het plangebied Werf 35 valt conform de gemeentelijke nota in de zone 'Rest Bebouwde Kom'. Zowel woon- als werkmilieu wijken hier echter sterk af van de gemiddelde woon- en werkmilieus in een doorsnee buiten het stadscentrum gelegen gebied. De stedelijke zone en bijbehorende vraag naar parkeerplaatsen kan volgens CROW worden bepaald door de locatie van de functie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. De Werf komt als toekomstig gemengd stedelijk gebied, met een relatief hoge dichtheid, een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte, eigen voorzieningen en een goede bereikbaarheid voor openbaar vervoer (treinstations, HOV), meer overeen met categorie 'schil centrum'.

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. Daarvoor wordt een anterieure overeenkomst aangegaan ten behoeve van het zekerstellen van het wettelijk kostenverhaal en het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan Werf 35.

Argumenten

1.1. de anterieure overeenkomst regelt de samenwerking en het kostenverhaal.

Op basis van art. 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht het wettelijk kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst te regelen wanneer zij medewerking wil verlenen aan het initiatief. De anterieure overeenkomst betreft een overeenkomst met afspraken vanwege het verzoek om planologische medewerking voor de ontwikkeling. In de overeenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in procedure brengt. Daarnaast omvat het de voorwaarden waaronder exploitant tot herontwikkeling van het plangebied wil en kan overgaan, het wettelijke kostenverhaal en de verdeling van de werkzaamheden. Eventuele planschadeclaims als gevolg van het vast te stellen bestemmingsplan komen voor rekening van exploitant. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst is het wettelijk verplichte kostenverhaal verzekerd en is het niet nodig een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 het bestuurlijk vooroverleg heeft plaatsgevonden.

Voor de herontwikkeling van het terrein is een voorontwerpbestemmingsplan Werf 35 opgesteld. De bestuurlijke partners zijn in het kader van het bestuurlijk vooroverleg in de gelegenheid gesteld te reageren. Na de beoordeling van de bestuurlijke partners is het bestemmingsplan geoptimaliseerd en aangepast. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de 'Reactienota voorontwerp Bestemmingsplan Werf 35' (bijlage 19, bestemmingsplan). Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het project Werf 35 is behandeld in [Portefeuillehoudersoverleg](#) fysiek domein van de Regio Gooi en Vechtstreek. De gemeente Hilversum heeft de ontwikkeling ingebracht in het kader van de regionale afspraak om elkaar te informeren over ontwikkelingen op werklocaties, waarbij er (deels) sprake is van transformatie naar een andere functie. Het behoud van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat is bij deze herontwikkeling gewaarborgd.

3.1. het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn gereed voor ter inzage legging.

De 'Stedenbouwkundige visie Werf 35' vormt de basis voor het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast is het beeldkwaliteitsplan Werf 35 (bijlage 2, bestemmingsplan) opgesteld. Dit beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de gebiedsontwikkeling. De Commissie Welstand en Monumenten heeft op 17 maart 2022 een positief advies gegeven over het Beeldkwaliteitsplan Werf 35. Na vaststelling is het 'Beeldkwaliteitsplan Werf 35' een aanvulling op het welstandsbeleid. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Werf 35 en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Werf 35 start de formele bestemmingsplanprocedure. Na publicatie liggen de ontwerpplannen zes weken ter inzage. Iedereen kan tijdens de terinzagelegging zienswijzen bij de gemeenteraad indienen.

3.2. de omgeving is betrokken.

Bij de ontwikkeling van de locatie Werf 35 is de omgeving via een participatietraject betrokken. Hoewel de bijeenkomsten niet druk zijn bezocht, was de algemene reactie overwegend positief. Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage gelegd.

3.3. het plan voorziet in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan laten zien dat de ontwikkeling tot een multifunctionele plek waar creatieve bedrijvigheid gecombineerd wordt met wonen en horeca, met behoud van de industriële identiteit en uitstraling voldoet aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor zijn de noodzakelijke onderzoeken gedaan. Het maatwerk ten aanzien van de parkeervraag is aangetoond in het mobiliteitsonderzoek. Daarnaast voldoet het plan aan de gewenste beeldkwaliteit voor de gebiedsontwikkeling. Aan het initiatief kan worden meegewerkt.

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

In de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. (bijlage 4, 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 milieu effecten naar aanleiding van de ontwikkeling verwacht hoeven te worden. Het bevoegd gezag wordt verzocht het besluit te nemen dat er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is. Door het uitblijven van belangrijke nadelige gevolgen kan worden geconcludeerd dat er geen mer-beoordelingsprocedure hoeft te worden doorlopen en dat er geen milieueffectrapport nodig is.

5.1. het plan voorziet in realisatie van geluidgevoelige functies.

In het plangebied worden geluidgevoelige functies gerealiseerd binnen de onderzoeksfase van het weg- en railverkeer. In het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat op basis van overwegingen (genoemd in het ontwerp 'besluit hogere grenswaarde geluid') een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. De overwegingen zijn benoemd in het Besluit Hogere grenswaarde geluid Werf 35 (bijlage 9, bestemmingsplan)

6.1. het plan vaststellen indien er geen zienswijzen worden ingediend.

Het vaststellen van het besluit hogere grenswaarde geluid is een zelfstandig besluit. Indien tegen dit besluit geen zienswijzen worden ingediend, is het overbodig dit besluit nogmaals ter besluitvorming te brengen.

7.1 gemeenteraad informeren over ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan.

Met bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Werf 35.

Kanttekeningen

3.1 er wordt afgeweken van de woonvisie en parkeernota

Het plan voorziet in de realisatie van het plangebied tot een 'creatieve hotspot'. Dit concept is vastgelegd in de 'Stedenbouwkundige visie Werf 35'. Met deze visie heeft het college op 25 mei 2021, na advies van de raadscommissie, ingestemd en dient als basis voor het bestemmingsplan. Binnen dit concept wordt rekening gehouden met een specifiek woonprogramma en afwijkende parkeernormering. In dit concept worden o.a. co-living units gerealiseerd. Het campusmodel wijkt af van de reguliere woningen en percentages uit de Woonvisie. Ter motivering van de parkeernormen is een mobiliteitsonderzoek opgesteld.

5.1. het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet (zelfstandig) vatbaar voor bezwaar en beroep.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze beslissing is niet zelfstandig vatbaar voor bezwaar en beroep. Indien van een zienswijze is ook niet mogelijk. Belanghebbenden kunnen hun bezwaren tegen het

besluit kenbaar maken in het kader van de wettelijke procedure waarvoor het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen. In dit geval in het kader van de ter inzagelegging van de bestemmingsplanprocedure van bijbehorende ontwerpbestemmingsplan Werf 35.

7.1 Bevoegd gezag

Het college beslist over ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan. De gemeenteraad is bevoegd gezag ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan omstreeks de zomer van 2024 aangeboden ter besluitvorming aan de raad. Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Ontwerp bestemmingsplannen die op dat moment ter visie liggen mogen nog worden afgerond onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gezien de wenselijke voortgang van het project heeft het de sterke voorkeur om de bestemmingsplanprocedure onder Wro af te ronden en na de ontwerp ter visielegging ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Financiën, middelen & capaciteit

De voorgestelde ontwikkeling is een particulier initiatief, de kosten en het risico zijn geheel voor de aanvrager. Gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de ruimtelijke procedures, daarvoor wordt leges betaald. De gemeente faciliteert de ontwikkeling, de exploitant is verantwoordelijk voor de realisatie van het project. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd. De gemeenteraad hoeft dan ook geen exploitatieplan vast te stellen voor dit initiatief. De benodigde ambtelijke capaciteit (exclusief leges) is geraamd en deze plankosten zijn meegenomen in de exploitatiebijdrage. In de anterieure overeenkomst is een bankgarantie opgenomen tot zekerheid voor het planschaderisico.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming door het college wordt de 'Anterieure Overeenkomst herontwikkeling Werf 35' ondertekend. De overeenkomst wordt (op grond van het Mandaatbesluit) ondertekend door de wethouder Ruimtelijke Ordening. Vervolgens zal de uitvoering van de overeenkomst ter hand worden genomen.

Na positieve besluitvorming wordt het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Werf 35, ontwerpbestemmingsplan Werf 35 en het ontwerp 'Besluit Hogere grenswaarde geluid Werf 35' 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 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)

1. Anterieure Overeenkomst herontwikkeling Werf 35
2. Toelichting Ontwerpbestemmingsplan Werf 35
 - Beeldkwaliteitsplan Werf 35 (bijlage 2)
 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. (bijlage 4)
 - Besluit Hogere grenswaarde geluid Werf 35 (bijlage 9)
 - Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Werf 35 (bijlage 19)
3. Regels Ontwerpbestemmingsplan Werf 35
4. Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Werf 35
5. Raadsinformatiebrief