

zaaknummer: 393768
afdelingsnaam: Beleid en Ontwikkeling, team Advies
stellers: dhr. G.J.J. Ruighaver, mw. M.P.Müller, dhr. E. Heerschop

onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Monnikenberg, Ontwerpbesluit hogere waarden en Masterplan Monnikenberg,

Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplan Monnikenberg’;
2. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan ‘Partiële herziening bestemmingsplan Monnikenberg’;
3. In te stemmen met het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg.
4. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit over het Masterplan Monnikenberg over te nemen;
5. De bestemmingsplanprocedure te starten met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en het Masterplan Monnikenberg voor de duur van 6 weken;

Samenvatting

Na het vaststellen van het masterplan Monnikenberg in 2012 en het bestemmingsplan Monnikenberg in 2013 zijn de inzichten van de eigenaren over de ontwikkelingen in het gebied Monnikenberg gewijzigd. De afgelopen jaren hebben de samenwerkende partijen samen met de gemeente Hilversum onderzocht op welke wijze de gewijzigde ontwikkeling het best opgezet kan worden. Deze wijzigingen zijn vastgelegd in een geactualiseerd Masterplan Monnikenberg. Om het geactualiseerde Masterplan uit te voeren is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

Doel

De gewijzigde bouw- en ontwikkelplannen voor de realisatie van het zorgpark Monnikenberg, zoals vastgelegd in het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg, faciliteren door het bestemmingsplan Monnikenberg partieel aan te passen.

Inleiding

Het gebied Monnikenberg ligt aan de oostkant van Hilversum en heeft meerdere eigenaren. Gezamenlijk willen de eigenaren het huidige gebruik van het gebied als ziekenhuis, zorgcentrum, Mytyschool en landgoed versterken en aanpassen aan de wensen van de tijd. Ook worden woningen en parkeervoorzieningen binnen dit gebied mogelijk gemaakt.

Korte historie

Vanaf de zomer van 2010 hebben de partijen gewerkt aan een gezamenlijk Masterplan Monnikenberg. In 2011 besloot Tergooi om haar hoofdvesting te realiseren op haar locatie in Hilversum. Op 28 november 2011 hebben de samenwerkende partijen van Monnikenberg, zijnde Tergooi, Merem Behandelcentra, HPG projectontwikkeling en Goois Natuur Reservaat de gemeente Hilversum een Masterplan voorgelegd waarin is weergegeven hoe zij de ontwikkeling van Monnikenberg zagen. Dit masterplan is op 1 februari 2012 unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. Het Masterplan Monnikenberg is, in samenspraak met de gemeente vertaald naar een bestemmingsplan gecombineerd met een milieueffectrapportage (MER). Het bestemmingsplan Monnikenberg is op 12 juni 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk vanaf 18 december 2013.

Naast het masterplan en het bestemmingsplan is er nog een aantal andere overeenkomsten gesloten die nog steeds van kracht zijn en van kracht blijven. Dit zijn de navolgende:

- de Participantenovereenkomst Groenfonds Monnikenberg van 16 mei 2012;
- de Exploitatieovereenkomst Monnikenberg van 16 mei 2012;
- de Inrichtingsovereenkomst Plangebied Monnikenberg van 16 mei 2012;
- de Overeenkomst inzake Bomenkap en Terugplanting van 5 juni 2013.

Ontwikkelingen

In de afgelopen vijf jaar heeft een groot aantal ontwikkelingen plaatsgevonden op het gebied van zorg, financiering, onderwijs en wonen die op onderdelen hebben geleid tot veranderde inzichten bij de samenwerkende partijen. Door deze inzichten is een aantal noodzakelijke aanpassingen in het plan Monnikenberg nodig, zonder de essentie en kwaliteit van het plan te wijzigen. Sinds 2016 is, in een intensieve samenwerking met de gemeente, door de samenwerkende partijen gewerkt aan een geactualiseerd Masterplan. Dit plan is op 27 januari 2017 aan de gemeente Hilversum aangeboden.

Om tot uitvoering van het masterplan te komen is ook een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig en dienen hogere grenswaarden Wet geluidhinder verleend te worden. Er is sprake van een partiële wijziging van het bestemmingsplan Monnikenberg uit 2013, omdat voor grote delen van het plangebied Monnikenberg uit 2013 de bestemmingen niet worden aangepast. De bestemmingen van het gehele natuurdeel (eigendom GNR) en grote delen van het beoogde gezondheidspark blijven ongewijzigd en liggen niet in het plangebied van de voorliggende partiële herziening.

De samenwerkende initiatiefnemers vragen de gemeente Hilversum om medewerking door het in procedure brengen van het geactualiseerde Masterplan, de partiële herziening bestemmingsplan Monnikenberg en het verzoek om hogere waarden Wet geluidhinder.

De wijzigingen komen in hoofdlijnen op het onderstaande neer:

- De beoogde bouwplannen voor huisvesting voor zorg en onderwijs zijn minder massief en de zorgboulevard is vervangen door boskamers. Hierdoor blijft er per saldo meer groen in het plangebied gehandhaafd. Conform de afgegeven kapvergunning van 5 juni 2013 mogen er 1473 bomen worden gekapt in het plangebied Monnikenberg. Het totale aantal te kappen bomen in het gebied Monnikenberg zal verminderen en tegelijkertijd dienen bomen gekapt te worden die nu buiten de verleende kapvergunning vallen. Voor deze laatste categorie wordt een nieuwe kapvergunning aangevraagd, ter aanvulling op de reeds verleende kapvergunning.
- Verplaatsing van de nieuwe Mytylschool van Tergooi naar het terrein van Merem.
- In het gebied worden per saldo 30 woningen minder gerealiseerd. Er worden meer grondgebonden (eengezins-)woningen en minder gestapelde woningen gerealiseerd.
- De ontsluitingsstructuur op de Soestdijkerstraatweg en de Van Linschotenlaan is ongewijzigd. De interne ontsluitingsstructuur is op de bovenstaande ontwikkelingen aangepast voor de woongebieden op de terreindelen van HPG projectontwikkeling en Merem Behandel Centra. Beide woongebieden sluiten aan op het kruispunt voor de ontsluiting van Tergooi. De Mytylschool krijgt een eigen aansluiting op de Soestdijkerstraatweg.

Argumenten

- 1.1 *De samenwerkende partijen Monnikenberg hebben vooraf met omwonenden overleg gevoerd over de actualisatie van het Masterplan en het bestemmingsplan.* Met diverse omwonenden zijn door de initiatiefnemers gesprekken gevoerd over de aanpassingen van de plannen en de gevolgen hiervan voor de omgeving. Ook de gemeentelijk projectleider en de projectwethouder zijn bij enkele gesprekken betrokken geweest.

Op 6 maart 2017 is een inloopavond gehouden in het MBO College voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Op deze avond, waar ongeveer 100 geïnteresseerden waren, werd het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg gepresenteerd en was er ruimte voor vragen en discussie. Ook zijn plannen voor de ontwikkeling van het HOV en de verbreding van de A27 getoond.

Voornaamste zorgpunt bij de aanwezigen is de afstemming van de diverse ontwikkelingen in het gebied Monnikenberg en afstemming op andere ontwikkelingen in deze omgeving. Alle ontwikkelingen zijn bij de gemeente in beeld en hierop wordt geanticipeerd.

De partijen Monnikenberg hebben inmiddels ook maandelijks regulier voortgangsoverleg met omwonenden, waaronder de bewoners van de ABC-buurt.

- 1.2 *Het ontwerpbestemmingsplan is compleet en gereed voor de procedure* In het geldende bestemmingsplan Monnikenberg uit 2013 passen niet alle gewijzigde bouwplannen van de initiatiefnemers. Daarom is aan de samenwerkende partners voorgesteld om voor een deel van het plangebied van het bestemmingsplan Monnikenberg uit 2013 een partiele herziening voor te

bereiden. De initiatiefnemers hebben een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen en de benodigde onderzoeken laten uitvoeren. Het ontwerpbestemmingsplan is compleet en gereed voor het doorlopen van de wettelijke vereiste zienswijzenprocedure. Ook kan het wettelijk vereiste vooroverleg nu plaatsvinden.

- 2.1 *Het ontwerpbesluit hogere waarden is compleet en gereed voor de procedure*
Ten behoeve van het bestemmingsplan Monnikenberg 2013 is destijds ook akoestisch onderzoek uitgevoerd en heeft uw college hogere waarden Wet geluidhinder verleend. Door de voorgestelde aanpassingen van de woningbouwplannen in het plangebied (HPG locatie en Merem Wonen locatie) is nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Nabijgelegen belangrijkste geluidsbronnen zijn de spoorlijn tussen Baarn en Hilversum en de rijksweg A27. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van deze bronnen geen geluidsbelastingen veroorzaakt die hoger zijn dan de hoogste toelaatbare grenswaarde volgens de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ten gevolge van de A27 is plaatselijk hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste berekende geluidsbelasting bedraagt 53 dB, inclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g Wgh. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoortraject 370 is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. De hoogste berekende geluidsbelasting bedraagt 57 dB. Het is nodig om voor in het totaal 10 woningen als gevolg van de geluidsbelasting van het spoor een hogere waarde van maximaal 57 dB te verlenen. Daarnaast is het nodig om voor in het totaal 136 woningen als gevolg van de geluidsbelasting van de A27 een hogere waarde van maximaal 53 dB te verlenen. Alle nieuwe woningen voldoen hiermee aan de wettelijke regelgeving.

- 3.1 *Het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg geeft een goed totaalbeeld.*
De samenwerkende partijen Monnikenberg hebben de afgelopen periode gewerkt aan een actualisatie van het Masterplan Monnikenberg. In dit Masterplan zijn, met behoud van de kwaliteit van het Masterplan uit 2011, de gewijzigde bouwplannen opgenomen en de gewenste ruimtelijke kwaliteit hiervan.

Met het aanleveren van het geactualiseerde Masterplan aan de gemeente Hilversum maken de initiatiefnemers inzichtelijk wat het totale eindbeeld is van de diverse gefaseerde ontwikkelingen op Monnikenberg.



3.2 *Het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg wordt het nieuwe toetsingskader voor welstandsbeoordelingen.*

Het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg is een beeldkwaliteitsplan. Het Masterplan is het kader voor het maken van afwegingen door Welstand en de Advies Commissie Ruimtelijk Kwaliteit (ARK).

Bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt dit beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen. Daarnaast zal het Masterplan als beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee wordt het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg het wettelijke toetsingskader voor welstandbeoordelingen in dit gebied. Met de welstandscommissie, alsmede met de ARK, zijn afspraken gemaakt over de kwaliteitsbewaking van de bouwplannen en ontwikkelingen in het gebied Monnikenberg. De welstandscommissie is positief over de ambitie zoals deze is vastgelegd in het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg.

3.3 *De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft geadviseerd over het Masterplan.*

Uw college heeft 3 maart 2017 de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) gevraagd een advies te geven over het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg. Dit advies heeft u 10 maart 2017 ontvangen en het advies is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Het advies moet gelezen worden als “positief ten aanzien van de ambitie, met zorg over de verdere kwaliteit van de uitwerkingen gezien de complexiteit van de opgave”. Uw college kan dit advies overnemen. De ambities van het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg worden bewaakt door onder andere reguliere besprekingen in de ARK en behandeling van individuele aanvragen (bouwplannen) in de Welstandscommissie.

3.4 *De actualisatie is een wenselijke ontwikkeling met meer ruimte voor groen*
Door het anders positioneren van de gebouwen en het laten vervallen van de zorgboulevard blijft per saldo meer groen gehandhaafd in het gebied Monnikenberg.

Er zijn zogenaamde boskamers gemaakt, wat leidt tot het meer kunnen handhaven van de bestaand bomen.

In het gehele gebied zijn de bestaande bomen geïnventariseerd. Zoveel mogelijk worden de waardevolle bomen gespaard en ingepast in de nieuwe ontwikkelingen.



Financiën

Een exploitatieplan is voor dit ontwerpbestemmingsplan niet nodig en ook niet verplicht. Dit project is een particulier initiatief van een aantal samenwerkende partijen en geheel voor rekening en risico van deze partijen. Voor wat betreft de opbrengst bouwleges worden momenteel berekeningen gemaakt. Naar verwachting zijn in het 2^e kwartaal de hierop betrekking hebbende bouwleges bekend. Deze worden verwerkt in de eerste bestuursrapportage 2017. Het planschaderisico wordt gedekt door middel van een overeenkomst met de partners Monnikenberg.

Uitvoering

De gemeenteraad is reeds geïnformeerd over de inhoud en de voorgesteld te volgen procedure van het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg en het ontwerpbestemmingsplan in een tweetal wethoudersbrieven van wethouder Van der Want (kenmerken 376847 en 322068). Na een positief besluit van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan, na publicatie, 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kan iedere belanghebbende een reactie geven hierop. Ook wordt het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter inzage gelegd en hierop kan door belanghebbenden worden gereageerd. Gelijktijdig hiermee wordt het vooroverleg met diverse instanties gevoerd. Ook het geactualiseerde Masterplan Monnikenberg wordt gelijktijdig ter inzage gelegd. Een ieder kan hierop reageren. In de publicatie wordt duidelijk aangeven op welke wijze op de verschillende producten kan worden gereageerd. Na ontvangst van eventuele reacties wordt een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd om het bestemmingsplan en het Masterplan Monnikenberg vast te stellen. Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 27 september 2017 worden vastgesteld door de gemeenteraad, wanneer er geen of weinig zienswijzen worden ingediend. Bij geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan het plan rond medio november 2017 onherroepelijk zijn.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris a.i., de burgemeester,

mr. P.G. Schulten P.I. Broertjes

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Monnikenberg' (toelichting, regels en verbeelding)
2. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Monnikenberg' en twee akoestische onderzoeken.
3. Advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit over het Masterplan Monnikenberg, d.d. 10 maart 2017
4. Masterplan Monnikenberg, 26 januari 2017, versie 3.0