

Doelgroepen 1221

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Hilversum

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Hilversum" d.d. 20 januari 2026

Besluit;

Artikel I

de ontwerp wijziging van "Omgevingsplan gemeente Hilversum" opgenomen in Bijlage A bekend te maken;

Artikel II

deze ontwerp wijziging met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie te leggen, een kennisgeving hierover volgt;

Aldus vastgesteld door Gemeente Hilversum, 20 januari 2026

20-01-2026

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 6.3 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.3 Aanvullende begripsbepalingen - voorrangsbepaling

In aanvulling op artikel 6.2 bevat bijlage II begripsbepalingen voor de toepassing van dit hoofdstuk van het omgevingsplan. Daar waar deze begrippen afwijkend zijn gedefinieerd ten opzichte van begrippen uit bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (cf. artikel 22.1 onder a Omgevingswet), gelden de begrippen zoals genoemd in dit artikel 6.3.

B

Na titel 6.2 worden twee titels ingevoegd, luidende:

Titel 6.3

[Gereserveerd]

Titel 6.4 Doelgroepen 1221

Afdeling 6.4.1 Algemene bepalingen en activiteitoverstijgende regels

Paragraaf 6.4.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.150 Toepassingsbereik

De bepalingen in afdeling 6.4.1 zijn van toepassing op werkingsgebied 1221 met betrekking tot woningbouwcategorieën en bijbehorende doelgroepen.

Artikel 6.151 Voorrangsbepaling

De bepalingen in afdeling 6.4.1 zijn van toepassing op werkingsgebied 1221 met betrekking tot woningbouwcategorieën en bijbehorende doelgroepen (zoals genoemd onder artikel 5 van het Chw bestemmingsplan 1221 uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan). Daar waar deze afwijkend zijn gedefinieerd ten opzichte van regels uit het Chw bestemmingsplan 1221 uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (cf. artikel 22.1 onder a Omgevingswet) gelden de regels uit afdeling 6.4.1. De overige regels uit Chw bestemmingsplan 1221 uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) blijven samen met de bepalingen in hoofdstuk 22 onverminderd van kracht.

Artikel 6.152 Oogmerken

De regels in deze titel zijn gesteld met het oog op:

- a. het bieden van voldoende gevarieerde woonruimte;
-

Paragraaf 6.4.1.2 Doelgroepen

Artikel 6.153 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op de sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen en de doelgroepen hiervan.

Artikel 6.154 Woningbouwcategorieën

Voor de woningbouwcategorieën gelden de volgende huur- en kooprijsgrenzen:

- a. sociale huurwoningen: sociale huurwoningen conform artikel 5.161c eerste lid sub a van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- b. middenhuurwoningen: middenhuurwoningen conform artikel 5.161c eerste lid sub c van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. sociale koopwoningen: koopwoningen conform artikel 5.161c eerste lid sub b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 6.155 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen als bedoeld in art. 6.154 sub a, worden aangemerkt, huishoudens met een maximaal inkomen tot de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen (DAEB-norm).
2. Als doelgroep voor middenhuurwoningen en voor sociale koopwoningen, als bedoeld in art. 6.154 sub b en c, worden aangemerkt huishoudens met een maximaal inkomen als genoemd in artikel 10 vierde lid van de Huisvestingswet 2014:
3. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen kan het college in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs) en/of aan ouderen met een AOW-gerechtigde leeftijd en/of een sociale huurwoning achterlaten.

Artikel 6.156 Instandhoudingstermijn

1. De sociale huurwoningen, zoals bedoeld in artikel 6.154 sub a, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 6.155 beschikbaar te blijven.
2. De middenhuurwoningen, zoals bedoeld in artikel 6.154 sub b, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 6.155 beschikbaar te blijven.
3. De sociale koopwoningen, zoals bedoeld in artikel 6.154 sub c, dienen gedurende een termijn van minimaal 3 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 6.155 beschikbaar te blijven.

Afdeling 6.4.2 Thematische activiteiten (Bouwen)

Paragraaf 6.4.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 6.157 Toepassingsbereik

De bepalingen in afdeling 6.4.2 zijn van toepassing op werkingsgebied 1221.

Artikel 6.158 Voorrangsbepaling

De bepalingen in afdeling 6.4.2 zijn van toepassing op werkingsgebied 1221 met betrekking tot te realiseren woningbouwcategorieën en bijbehorende doelgroepen. Daar waar deze afwijkend zijn gedefinieerd ten opzichte van regels uit het Chw bestemmingsplan 1221 uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (cf. artikel 22.1 onder a Omgevingswet) gelden de regels uit afdeling 6.4.2. De overige regels uit Chw bestemmingsplan 1221 uit het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet) blijven samen met de bepalingen in hoofdstuk 22 onverminderd van kracht.

Artikel 6.159 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het bieden van voldoende gevarieerde woonruimte;
-

Paragraaf 6.4.2.2 Gebouw bouwen

Artikel 6.160 Beoordelingsregels - woningen

1. Van het aantal toekomstige woningen zoals genoemd in artikel 12 van het Chw bestemmingsplan 1221 van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan dient niet minder dan 33% in werkingsgebied 1221 te worden gebouwd als sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 6.154 en artikel 6.156.
2. Van het aantal toekomstige woningen zoals genoemd in artikel 12 van het Chw bestemmingsplan 1221 van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan dient niet minder dan 50% in werkingsgebied 1221 te worden gebouwd als middenhuurwoningen zoals bedoeld in artikel 6.154 en artikel 6.156.
3. van het genoemde percentage onder het tweede lid mag maximaal de helft als sociale koopwoningen worden gerealiseerd zoals bedoeld in 6.154 en 6.156.

C

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Begripsbepalingen behorend bij artikel 6.3 van hoofdstuk 6 (Gebiedsontwikkeling en transformatie)

<i>aanvangshuurprijs</i>	de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst.
<i>bestaand gebouw</i>	een gebouw, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en gebouwd conform een vergunning, dan wel een gebouw zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning.
<i>bestaand gebruik</i>	het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan en in gebruik is genomen conform de geldende bestemmingsomschrijving, gebruiksregels of een verleende omgevingsvergunning.
<i>bouwlaag</i>	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. In geval van bovengrondse bebouwing zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Een bouwlaag kan verwijzen naar de verdiepingen van een gebouw (bouwlaag 1 en hoger), waarbij de begane grond wordt geteld als bouwlaag 0. Er kunnen ook ondergrondse verdiepingen zijn (bouwlaag -1 en lager).
<i>DAEB-norm</i>	Inkomensnorm op grond van de diensten van algemeen economisch belang conform de Woningwet.
<i>dakkapel</i>	een constructie ter vergroting van een gebouw die zich tussen de dakvoet en de daknok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de daknok is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.
<i>darkstore</i>	voor publiek beperkt toegankelijke bedrijfsmatige activiteit met overwegend opslagruimte/distributieruimte ten behoeve van flitsbezorging met overwegend consumentenartikelen (waaronder dagelijkse goederen) die op internet (of via een app) kunnen worden besteld en betaald, al dan niet met een afhaal-loket of afhaalbalie.
<i>detailhandelsactiviteiten</i>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
<i>dienstverleningsactiviteiten</i>	instelling gericht op het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel, reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen, maar met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
<i>eigenaar</i>	diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan.
<i>flitsbezorging</i>	bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten, met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn vanuit een darkstore te bezorgen, bij de besteller.
<i>gebruiksoppervlakte</i>	gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor beoogd gebruik.

<i>huishouden</i>	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.
<i>huurprijs</i>	de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats.
<i>inbrengwaarde</i>	de waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit onderscheiden in: - de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan; - de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten; - de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a; - de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder a;
<i>inkomen</i>	rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag.
<i>inrichting van de openbare ruimte</i>	aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen;
<i>inwoning</i>	bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door de eigenaar als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg).
<i>kostenverhaalsbeschikking</i>	beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.
<i>kostenverhaalsbijdrage</i>	geldsom die verschuldigd is op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet.
<i>kostenverhaalsgebied</i>	gebied als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet.
<i>kostenverhaalsplichtige activiteiten</i>	activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.
<i>maatschappelijke activiteiten</i>	het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.
<i>macro-aftopping</i>	het principe dat kosten slechts verhaald kunnen worden tot ten hoogste het bedrag van de opbrengstem, zoals vastgelegd in artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet;
<i>middelduur</i>	zowel middeldure koopwoningen als middeldure huurwoningen.
<i>onzelfstandige woonruimte</i>	woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte zoals badkamer, toilet en keuken, en waarvan de wezenlijke woonvoorzieningen niet voor eigen, maar voor gemeenschappelijk gebruik zijn.

<i>trillinggevoelig gebouw</i>	een gebouw of een gedeelte van een gebouw, niet zijnde een woonschip of een woonwagen, met een: - woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan; - onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan; - gezondheidszorgfuncties met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of - bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.
<i>trillinggevoelige ruimte</i>	een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een: - woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie; - onderwijsfunctie; - gezondheidszorgfunctie met bedgebed of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of - bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed.
<i>verkamering</i>	het omzetten van een woning (of een gebouw waar de activiteit wonen conform het omgevingsplan is toegestaan, niet zijnde een bedrijfswoning) naar meerdere onzelfstandige woonruimtes (o.a. voor kamergewijze verhuur).
<i>wonen</i>	activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte. <u>het met het oogmerk daar permanent verblijf te houden gebruiken van woonruimte door één huishouden;</u>
<i>woning</i>	een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. <u>zelfstandige woonruimte;</u>
<i>woningsplitsing</i>	het bouwkundig en/of functioneel toevoegen van één (of meer) woning(-en) binnen een bestaande woning(inclusief bijbehorende bouwwerken) of binnen een bestaand gebouw waarin wonen is toegestaan conform het omgevingsplan (niet zijnde een bedrijfswoning);
<i>woonruimte</i>	besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.
<i>zelf verrichte werkzaamheden</i>	door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet.
<i>zelfstandige woonruimte</i>	woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte.

D

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Informatieobjecten

<u>1221</u>	/join/id/regdata/gm0402/2025/cbd0d03bc-caf49ae9f65f50e5f285e58/nld@2026-01-27;14583451
<i>archeologische waarden 1</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/d71d2445057a44b5924a8f05dad79e3f/nld@2025-05-20;07431160
<i>bebouwingsgebied bestaand Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/7efb3a3aba6c4019b6dc419dbc256a70/nld@2025-05-20;07431160
<i>bebouwingsgebied Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/1f2551e1fb714f458f24e83f7c9fed04/nld@2025-05-20;07431160
<i>bedrijf Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/3b4e9cda305544e38415108dff-fa0775/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok A</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/f3bd608e47b64657a7e8c96dfab3ba93/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok A en B</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/3105abf867dd4468b1fe3e19c784cd5a/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok A torentje</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/b6ffe3a101b4279afb5c2ff8e97ba07/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok B bedrijf en kantoor vanaf tweede bouwlaag</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/33a22e420b4f45b09d1832f53a4c7087/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok B wonen vanaf eerste bouwlaag</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/83635e5a27314bcd85e225507e753e59/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok C</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/6d67fc2b37f34a598735ad3869c62703/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok C Achterterrein</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/b16a0511a61b48848a8c020605290c0a/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok C binnenterrein</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/b16a0511a61b48848a8c020605290c0a/nld@2026-01-27;14583451
<i>Blok C minus binnenterrein</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/b415f08855af426ab3ea6edf09a48d42/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok B voorgevel</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/178fc5ecc-ed94ed786ec79e5ebec7d/nld@2025-05-20;07431160
<i>Blok C straatgevel</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/178fc5ecc-ed94ed786ec79e5ebec7d/nld@2026-01-27;14583451
<i>Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/5cd5edb-fe2d84ad8b798438144d294be/nld@2025-05-20;07431160

<i>detailhandel Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/ab5f67ec45dd45079e1dc286b8a9bd7f/nld@2025-05-20;07431160
<i>dienstverlening Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/a8ccd7028f4542968f8c47d790e8177f/nld@2025-05-20;07431160
<i>hoogteaccent Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/fe5558693cf54a9289c7a38199d46284/nld@2025-05-20;07431160
<i>horeca Blok C</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/cc8788b3734a4a8bba7590928d8f6dbe/nld@2025-05-20;07431160
<i>horeca Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/e869501d92384dac87a1e1d2bf200257/nld@2025-05-20;07431160
<i>interferentiegebied Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/f9f477ff7f4647c7ac49a91f0ced2601/nld@2025-05-20;07431160
<i>kantoor Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/aaa5c5c6a78c488b99a8eefeb1820f4b/nld@2025-05-20;07431160
<i>maatschappelijk Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/b54c71a268d54f25a942b473dfb65091/nld@2025-05-20;07431160
<i>maximale bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/2af9f67782724a53b80d129b3627bec1/nld@2025-05-20;07431160
<i>maximale goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/cb7ea6e341f449608c4b762c806558c1/nld@2025-05-20;07431160
<i>maximum aantal bouwlagen</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/0260a089e7a64bbab-cfbf207fa1d8b8c/nld@2025-05-20;07431160
<i>maximum bvo detailhandel en dienstverlening</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/67877d44daa0460e943001f07f5d4f39/nld@2025-05-20;07431160
<i>maximum bvo horeca</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/e3f5f7045b1f44c1b37ca1fc43ce2cd4/nld@2025-05-20;07431160
<i>minimale bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/06f889ae2b1b4b4c97a4679243e94054/nld@2025-05-20;07431160
<i>ondergronds bouwen Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2025/3337bb2140a94e6d975fb2802926c31f/nld@2025-05-20;07431160
<i>ontwikkelgebieden</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/25cc79f12f964fc68e9230d84c1b639c/nld@2025-05-20;07431160 /join/id/regdata/gm0402/2024/25cc79f12f964fc68e9230d84c1b639c/nld@2026-01-27;14583451
<i>openbare ruimte Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/16916d59908541a385d8d862b41d51f2/nld@2025-05-20;07431160
<i>parkeergarage Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/a12a6f5b9e3141efb39dc-cf2dbc1b049/nld@2025-05-20;07431160

<i>spoorreserveringszone Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/e397d670b67741f7b15fbf0cd88d8187/nld@2025-05-20;07431160
<i>trillingen Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/405a4d7546c249dca53bacf56e5c752c/nld@2025-05-20;07431160
<i>verbinding Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/4f0dff1e47da46b4956a327d228a3f00/nld@2025-05-20;07431160
<i>vervoer gevaarlijke stoffen Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/1e7f2b86c007458ca8b7d0f5cf41f2a3/nld@2025-05-20;07431160
<i>wonen Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/50fee0dcae-fa45b79f32d74fc7a68d56/nld@2025-05-20;07431160
<i>woning bestaand Bruisend Hart</i>	/join/id/regdata/gm0402/2024/34c285bbf7b543d1a553694bcaff7465/nld@2025-05-20;07431160

E

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 6.3 Aanvullende begripsbepalingen - voorrangsbepaling

F

Na sectie ' Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten' worden vier secties ingevoegd, luidende:

Artikel 6.154 Woningbouwcategorieën

Dit artikel regelt de prijzen voor huur en sociale koop conform artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Indexering gebeurt op basis van dit besluit.

Artikel 6.155 Doelgroep

Dit artikel omschrijft de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middenhuurwoningen. De afbakening van de doelgroepen vindt plaats door middel van maximale inkomensgrenzen.

Artikel 6.156 Instandhoudingstermijn

Een verhuurder moet de woning gedurende de in dit artikel bepaalde termijn in stand houden en beschikbaar houden voor de genoemde doelgroep. Mocht er binnen de gestelde termijn toch een woning onttrokken worden aan de opgelegde categorie, dan kan er handhavend worden opgetreden.

Artikel 6.160 Beoordelingsregels - woningen

Het totaal aantal woningen dat volgens Chw bestemmingsplan 1221 mag worden gerealiseerd wordt via dit artikel verdeeld in woningcategorieën voor bepaalde doelgroepen. Hierbij wordt verwezen naar de artikelen voor woningcategorieën en doelgroepen. Van alle woningen moet volgens lid 2, 50% worden gerealiseerd als middenhuur. Bijvoorbeeld bij 1000 te realiseren woningen zou het dan gaan om 500 middenhuurwoningen. Volgens lid 3 van dit artikel mag tot maximaal 250 (=de helft) van deze 500 middenhuurwoningen ook worden gerealiseerd als sociale koopwoning in plaats van als middenhuurwoning.

Motivering

1 Inleiding Categorieën woningbouw 1221

1.1 Aanleiding

Voor het plangebied 1221 is het Chw-bestemmingsplan 1221 (onherroepelijk mei 2024) opgesteld. In de tussentijd is er veel veranderd op het gebied van woningbouw en landelijk woonbeleid en -regelgeving.

Vanwege marktontwikkelingen en aanpassingen in het landelijke woonbeleid staat de uitvoerbaarheid van woningbouwontwikkelingen in 1221 onder druk. De bouwkosten en de rentes zijn flink gestegen, waardoor de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk is komen te staan. Daarnaast is de Wet betaalbare huur op 1 juli 2024 ingegaan. De wet regelt dat het woningwaarderingssysteem van toepassing is voor middenhuurwoningen. Dit heeft ervoor gezorgd dat er veel minder interesse is van marktpartijen om dit woningbouwsegment af te nemen van ontwikkelende (bouwende) partijen.

Door de gevraagde 50% middeldure huur uit het Chw-bestemmingsplan 1221 aan te passen in het omgevingsplan naar de lijn van de Woonvisie 2021-2030 en aan te passen een de meest recente wetgeving worden de kansen op realisatie van de plannen vergroot.

1.2 Doelstelling

De woningbouwontwikkelingen in 1221 doorgang laten vinden met een woningbouwprogramma wat aansluit op nieuwe wetgeving, de marktbehoefte en de doelstellingen uit de Woonvisie 2021-2030.

1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader is per 1 januari 2024 vastgelegd in het 'Omgevingsplan gemeente Hilversum'. Dit omgevingsplan bestaat op dit moment nog uit het tijdelijk deel en een wijziging voor het project Bruisend Hart. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen en de bruidsschat (voorheen rijksregels over activiteiten).

Met dit planvoornemen wordt het Omgevingsplan ter plaatse van het plangebied 1221 gewijzigd. Als gevolg daarvan komt een deel van Chw-bestemmingsplan 1221 **te vervallen** na vaststelling van de wijziging het omgevingsplan.

2 Begrenzing plangebied en procedure

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van Hilversum en wordt globaal begrensd door de Huygensstraat/Hoge Lareneweg, de Jan van der Heydenstraat en de twee spoorlijnen Amsterdam - Zutphen (vanaf Hilversum takt deze af richting Baarn en Amersfoort) en Hilversum - Utrecht. De wijk 1221 bestaat uit vier buurten: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt, de Kleine Driftbuurt en Villa Industria. Het plangebied van dit voornemen is gelijk aan het plangebied van het Chw-bestemmingsplan 1221 in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.



plangebied

2.2 Procedure

2.2.1 Wijziging omgevingsplan (WOP)

Een wijziging omgevingsplan (wop) wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Algemene Wet Bestuursrecht. Dit betekent dat een ontwerp van de voorgenomen wijziging eerst ter inzage wordt gelegd en hierop zienswijzen kunnen worden ingediend. Na vaststelling met in achtneming van deze eventuele zienswijzen, kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. Voordat de wop in procedure wordt gebracht wordt eerst een 'kennisgeving voornemen' gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl. In deze kennisgeving wordt aangegeven op welke wijze participatie is voorzien en hoe ketenpartners worden betrokken in de procedure.

2.2.2 STOP/TPOD

Op grond van artikel 20.26 lid 2 Omgevingswet worden besluiten en andere rechtsfiguren op grond van die wet die bij ministeriële regeling zijn aangeduid als omgevingsdocument, ontsloten via DSO-LV. De bedoelde ministeriële regeling is de Regeling standaarden publicaties Omgevingswet. Deze regeling wijst besluiten en andere rechtsfiguren aan als omgevingsdocument en stelt het verplicht om die omgevingsdocumenten elektronisch vorm te geven conform de Standaard voor Officiële Publicaties, het Informatie Model Omgevingswet en het voor het betreffende omgevingsdocument voorgeschreven toepassingsprofiel. De Standaard voor Officiële Publicaties (verder: STOP) beschrijft hoe officiële publicaties moeten worden opgesteld en aangeleverd om te kunnen worden bekendgemaakt of gepubliceerd en om te kunnen worden geconsolideerd. STOP gaat daarbij niet over de inhoud van officiële bekendmakingen, maar beschrijft wel de mechanismen en bouwstenen om die inhoud digitaal vast te leggen.

Per domein kan een specificatie van STOP gemaakt worden. Voor het domein van de Omgevingswet is die specificatie gegeven in het ToepassingsProfiel voor OmgevingsDocumenten (TPOD). Daarbij behoort het InformatieModel Omgevingswet (verder: IMOW). IMOW is het logische model dat is toegespitst op de keten 'Van plan tot publicatie'. IMOW bepaalt hoe omgevingsdocumenten aan DSO-LV moeten worden aangeleverd. IMOW omvat implementatierichtlijnen en implementatie-afspraken voor de omgevingsdocumenten. IMOW is bedoeld voor bouwers van plansoftware en voor technisch ingestelde medewerkers van bevoegde gezagen en adviesbureaus.

Naast IMOW is er, als serviceproduct, het Conceptueel InformatieModel Omgevingswet (verder: CIMOW). CIMOW is het informatiemodel voor informatie-uitwisseling binnen DSO-LV. CIMOW is bedoeld voor de DSO-keten. Per omgevingsdocument is in een Toepassingsprofiel beschreven op welke wijze STOP en IMOW moeten worden toegepast. Een Toepassingsprofiel is een nadere invulling c.q. beperking van STOP en bevat domein- en omgevingsdocument-specifieke afspraken. De toepassingsprofielen geven de informatiekundige specificaties conform STOP en IMOW voor de (inhoudelijke) onderwerpen, de regels en richtlijnen die gelden voor het betreffende omgevingsdocument. Het is in feite de schakel tussen de juridisch(-inhoudelijke) bepalingen in de Omgevingswet en de technische specificaties voor het opstellen van de afzonderlijke omgevingsdocumenten en de data die daarin wordt vastgelegd en het ontwikkelen van software daarvoor. Het TPOD is primair bedoeld voor beleidsmedewerkers en juristen van de bevoegde gezagen, die de omgevingsdocumenten volgens de standaard inhoud en vorm zullen geven.

De STOP/TPOD-standaard legt vast hoe tekst moet worden ingedeeld en geannoteerd, hoe tekst aan locaties moet worden gekoppeld, welke waardenlijsten van toepassing zijn en hoe het resultaat vervolgens uitgewisseld moet worden. Het is aan de bevoegde gezagen om de inhoud te bepalen.

2.2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het Omgevingsplan moet leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) (art. 4.2 lid 1 Ow).

Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Ow. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat met het aanpassen van de categorieën woningbouw in het plangebied 1221 sprake is van een ETFAL.

3 Beleidskaders en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en -regelgeving

3.1.1 Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving

Als een gemeente een doelgroepenverordening had voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de doelgroepenverordening van kracht gebleven na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit volgt uit artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet.

De doelgroepenverordening kan vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer als zodanig worden gewijzigd. Wil een gemeente de regels uit de doelgroepenverordening wijzigen, dan moet de gemeente deze regels gewijzigd opnemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Daarbij moet worden voldaan aan de voorschriften uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving, waaronder artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Verder dient de doelgroepenverordening ten minste voor de overgangsfase van het tijdelijk omgevingsplan in het (nieuwe deel van het) omgevingsplan te zijn verwerkt.

Dit mag alleen als het omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat die vallen in de categorie van bouwactiviteiten waarvoor de kosten moeten worden verhaald. Het is niet van belang of er nog daadwerkelijk kosten moeten worden verhaald. Het betreft alleen de aanwijzing van bouwactiviteiten waarvoor de instructieregel geldt. Deze lijst van bouwactiviteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Een deel van de bouwactiviteiten moet het bouwen van een bepaald type woningen zijn. Het gaat dus niet over bestaande woningen.

Er mogen regels worden vastgelegd over de volgende te realiseren categorieën:

- sociale huurwoningen: woningen onder de huurtoeslaggrens (artikel 13 Wet op de huurtoeslag) (artikel 5.161c, lid 1, onder a, Besluit kwaliteit leefomgeving)
- sociale koopwoningen: koopprijs onder de kostengrens in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie, zoals aangewezen in bijlage II bij de Omgevingsregeling (artikel 5.161c, lid 1, onder b, Besluit kwaliteit leefomgeving)
- middenhuurwoningen: aanvangshuurprijs ten minste de huurtoeslaggrens en ten hoogste de jaarlijks te indexeren huurprijsgrens die het omgevingsplan bepaalt (artikel 5.161c, lid 1, onder c, Besluit kwaliteit leefomgeving)
- woningen die in individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd (artikel 5.161c, lid 1, onder d, Besluit kwaliteit leefomgeving).

De gemeente mag de koopprijzen voor sociale koopwoningen lager vaststellen dan de in artikel 5.161c, lid 1, onder b, Besluit kwaliteit leefomgeving benoemde maximale koopprijs. De gemeente kan geen regels stellen over te bouwen woningen die buiten deze categorieën vallen.

Aanwijzing doelgroepen

De sociale huur- en koopwoningen en middenhuurwoningen zijn bestemd voor doelgroepen. Het omgevingsplan omschrijft de doelgroepen. Ook voor middenhuurwoningen moet de doelgroep dus worden

aangewezen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand worden gehouden voor de doelgroep. Artikel 5.161c Bkl stelt randvoorwaarden voor het vaststellen van de termijnen.

De termijn voor instandhouding voor de doelgroep is na ingebruikname:

- voor sociale huurwoningen ten minste 10 jaar
- voor sociale koopwoningen minimaal een jaar en maximaal 10 jaar
- voor middenhuurwoningen ten minste 10 jaar

3.1.2 Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is ingegaan op 1 juli 2024. De Wet betaalbare huur wijzigt de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders. De bedoeling van de wet is om hiermee voor meer mensen een betaalbare huurwoning mogelijk te maken met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning.

Met de wet is het woningwaarderingsstelsel (WWS) uit de sociale huursector verplicht voor de vrije huursector tot een huurwaarde van € 1.123 (regulering middenhuur). De geregleerde huur is met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment van 144 punten tot en met 186 punten. Huurders in het middensegment krijgen hiermee toegang tot de Huurcommissie voor geschillen over onder meer de huurprijs, servicekosten of het onderhoud aan de woning. De regulering van de middenhuur geldt voor nieuwe huurcontracten zolang daar noodzaak toe is en wordt iedere vijf jaar geëvalueerd.

Beoordeling en conclusie

De regulering van de middenhuur heeft gevolgen voor de woningbouwprogrammering die in de Woonvisie van Hilversum is vastgelegd. De lage middenhuurcategorie die is opgenomen in de Woonvisie 2021 tot 2030 vervalt.

De Wet betaalbare huur is ook van invloed op het woningbouwprogramma in 1221 en andere nieuwbouwontwikkelingen in Hilversum. De Wet betaalbare huur is landelijke wetgeving die boven de lokale woonvisie gaat. Dit betekent dat de eis van 25% lage middenhuur niet langer aan ontwikkelaars kan worden gesteld, omdat deze categorie landelijk niet meer bestaat. Het woningbouwprogramma voor de middenhuur wordt daarom als volgt:

50% van de nieuwbouwwoningen moet in het middeldure segment vallen. Dit is middenhuur tussen de € 932,93 en de € 1228,07 (prijsspeil 2026) waarvan maximaal 50% koop tot de NHG-grens (€ 470.000,-, prijspeil 2026).

3.2 Provinciaal / regionaal beleid

3.2.1 Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek

De visie op de ontwikkeling van de Regio Gooi en Vechtstreek is vastgelegd in de regionale woonvisie. De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdagingen voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Beoordeling

De Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek, waar Hilversum deel van uitmaakt, is een parapluvisie die de lokale woonvisies en prestatieafspraken overkoepelt. Het doel is om de regionale woningvoorraad te verbeteren, met name door nieuwbouw en transformatie, en om de leefbaarheid in de regio te waarborgen. Voor Hilversum betekent dit dat de gemeente samen met andere gemeenten in de regio werkt aan een gezamenlijke aanpak van de woningvraagstukken, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken en behoeften van Hilversum.

Conclusie

Het mogelijk maken van sociale koopwoningen en middenhuurwoningen is van toepassing op nieuwbouw en transformatie. Het onderhavig planvoornemen is in lijn met de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek.

3.2.2 Koersdocument regio Gooi en Vechtstreek

Het Koersdocument Regio Gooi en Vechtstreek beschrijft de richting waarin de regio zich de komende 20 jaar kan ontwikkelen. Het document biedt houvast en inspiratie bij het omgaan met de regionale uitdagingen.

Het Koersdocument Gooi en Vechtstreek is een regionaal document dat de visie en ambities voor de toekomst van de regio beschrijft. Het is geen blauwdruk, maar een kompas dat richting geeft aan de ontwikkeling van de regio op het gebied van onder andere ruimte, mobiliteit, duurzaamheid en economie.

Sturing op de woningmarkt:

Het document geeft aan hoe de regio de woningmarkt kan sturen om te voldoen aan de vraag naar woningen en hoe het de diversiteit aan woningtypen en -milieus wil stimuleren, zodat er voor iedereen een passende woning is. Het benadrukt het belang van samenwerking tussen de zes gemeenten in de regio (Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren en Wijdemeren) om de woningopgave gezamenlijk aan te pakken. Het koersdocument kijkt ook naar de leefbaarheid van de regio, waarbij wonen een belangrijk onderdeel is.

Beoordeling

Het document geeft richting aan hoe Hilversum de woningbouw kan aanpakken en kan inspelen op de behoeften van haar inwoners. Het benadrukt de noodzaak van samenwerking met andere gemeenten in de regio om de regionale woningopgave te realiseren.

Conclusie

De diversiteit van woningtypen wordt door het mogelijk maken van sociale koopwoningen aan het middensegment gestimuleerd. Het aansluiten van criteria voor middenhuur op nationale regelgeving zorgt ervoor dat hierover afspraken kunnen worden gemaakt met ontwikkelaars. Onderhavig planvoornemen is in lijn met het Koersdocument regio Gooi en Vechtstreek.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Hilversum 2040

De Omgevingsvisie Hilversum 2040 beschrijft een toekomstbeeld voor de gemeente Hilversum. In Hilversum is een vrij eensgezind toekomstbeeld van toepassing: een gezonde, luchtige, mooie en afwisselende leefomgeving, waar het voor iedereen goed wonen en werken is, op een schaal die het sociale leven stimuleert.

Hilversum mag nog groener, met behoud van het dorps karakter (rustig wonen en sterke sociale netwerken) en stadse voorzieningen (gezondheid, sport, cultuur, centrum). Met een goed evenwicht tussen rust en reuring, afgestemd op de verschillende (woon)behoeften en met respect voor Dudok. Een ruimtelijke opzet met plek voor spelen, ontmoeten, lopen en fietsen. Een stad die goed bereikbaar is. Waar veel aandacht is voor gezondheid en duurzaamheid, ingericht op het veranderende klimaat en waar verbinding in de buurt belangrijk is: bij elkaar betrokken zijn en kunnen meedoen.

De 6 belangrijkste ruimtelijke hoofdkeuzes van de Omgevingsvisie zijn op dat toekomstbeeld gebaseerd:

- a. Het beste van twee werelden (dorp en stad)
- b. Vooral binnen de bestaande stad ontwikkelen
- c. Gematigd groeien om sterk te blijven
- d. Gebiedsgericht werken met de samenleving
- e. De ruimte in de stad vaker meervoudig gebruiken
- f. Een gezonde leefomgeving als basis

De hoofdkeuzes zijn langs 3 invalshoeken uitgewerkt in opgaven, normen, doelen en de belangrijkste maatregelen:

- a. Duurzaam: verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Het gaat om de grote ontwikkelingen op het gebied van energie, klimaat, mobiliteit en grondstoffen: verbeteringen voor de volgende generatie.
- b. Meedoen: zorgen dat mensen grip hebben op het leven en omgeving en kunnen meedoen. Het gaat om bestaanszekerheid, passende woningen en gezonde, sterke buurten met voorzieningen om elkaar te ontmoeten.
- c. Actief: een toekomstbestendige economie. Het gaat om een veelzijdige en weerbare economie, zonder negatieve effecten voor de leefomgeving. We spelen in op de veranderende demografie.

Beoordeling

De opgave voor de toekomst is het beter afstemmen van het woningaanbod op de veranderende bevolking, zodat doorstroming op gang komt. Dat betekent meer woningen en een divers aanbod voor doelgroepen: betaalbare woningen voor (alleenstaande) starters en senioren. Het doel is het realiseren van voldoende geschikte en betaalbare woningen en het goed benutten van de woningen (passend bij doelgroep). De Omgevingsvisie heeft in de totstandkoming al rekening gehouden met de uitvoering van het Chw bestemmingsplan 1221. De wijziging van het omgevingsplan heeft betrekking op het bieden van kansen voor betaalbare koopwoningen en het kunnen mogelijk maken van woningen in de middenhuur.

Conclusie

Met het mogelijk maken van sociale koopwoningen aan de doelgroep en met het aansluiten van criteria voor middenhuur op nationale regelgeving worden voldoende geschikte en betaalbare woningen gerealiseerd. Het onderhavige planvoornemen is in lijn met de Omgevingsvisie Hilversum 2040.

3.3.2 Gebiedsagenda 1221

De Gebiedsagenda is het resultaat van een bijzonder gebiedsproces. Een intensief proces waarin bewoners, ontwikkelende partijen, ondernemers, maatschappelijke organisaties én gemeente open en transparant de dialoog met elkaar zijn aangegaan, op basis van gelijkwaardigheid. De agenda verbindt het hier en nu met de verdere toekomst en sociale met fysieke thema's. Doel is het versterken van het woon-, werk- en leefklimaat in de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt.

De opgaven voor het postcodegebied zijn het resultaat van dit bijzondere proces en die zijn wezenlijk van belang voor de wijk. Deze opgaven zijn verschillend van aard. De opgave identiteit is de grondslag voor de agenda. Er wordt voortgebouwd op de ontwikkelgeschiedenis van de wijk en op de gewenste kwaliteiten van de drie buurten. De identiteit is het vertrekpunt voor de ambities op de vier andere inhoudelijke opgaven:

- a. Wonen en werken
- b. Leefbaarheid, ontmoeten en spelen
- c. Groen en duurzaamheid
- d. Verkeer, verbinding en parkeren

Beoordeling

Zowel op het niveau van afzonderlijke ontwikkellocaties als op het niveau van de hele wijk wordt gewerkt aan de ambities uit de Gebiedsagenda. De agenda schetst de vervolgstappen voor de ontwikkellocaties en doet suggesties voor sleutelprojecten (langere termijn) met bijbehorende pilots (korte termijn). Sleutelprojecten dragen bij aan verschillende opgaven in het gebied en verbinden de verschillende buurten. Pilots geven op kleine schaal concreet invulling aan deze sleutelprojecten.

Conclusie

Met het mogelijk maken van sociale koopwoningen aan de doelgroep wordt bijgedragen aan de ambities van de Gebiedsagenda. Het onderhavige planvoornemen is in lijn met de Gebiedsagenda 1221.

3.3.3 Woonvisie 2021 - 2030

Op 8 juni 2021 is de Woonvisie 2021 - 2030 'Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen' vastgesteld. De gemeente heeft hierin haar ambities op het vlak van het woonbeleid voor de periode tot 2030 vastgelegd. In de woonvisie ligt de focus op thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. De thema's zijn:

- a. Hilversumse woningmarkt onder druk;
- b. Ontbrekende schakels in de woningmarkt;
- c. Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag;
- d. Duurzame en energiezuinige woningen.

In het eerste thema wordt ingezet op de realisatie van 3.000 extra woningen in heel Hilversum, de samenwerking met ontwikkelende partijen en op een goede benutting van de bestaande woningvoorraad. Het tweede thema gaat in op het goed benutten van de bestaande woningen door kansen voor doorstroming te vergroten, door aanvullend woningen toe te voegen in segmenten die het meest onder druk staan (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en door ruimte te bieden aan de behoefte van bijzondere groepen. Het derde thema voorziet in het bieden van meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen voor ouderen, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving, en voor het zorg dragen voor andere zorgvragers voor voldoende aanbod verspreid over de stad, zodat mensen prettig kunnen wonen en buurten ook mensen kunnen opvangen. Voor wat betreft het vierde en laatste thema wordt verwezen naar de Transitievisie Warmte (TVW) die voor de gehele bebouwde omgeving in Hilversum is opgesteld.

Voor een goede benutting van de bestaande woningvoorraad is een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte uitgangspunt. Hiervoor worden zo veel mogelijk beschikbare instrumenten ingezet. In de eerste plaats gaat het dan om de huisvestingsverordening die we al hebben. Daarnaast moeten nieuwe woningen, die voor een specifieke doelgroep worden ontwikkeld, optimaal bij die doelgroep terecht laten komen. In de woonvisies is vastgelegd dat er via het bestemmingsplan de woningmarktsegmenten worden geregeld en via een doelgroepenverordening hoe lang deze woningen beschikbaar moeten blijven in het betreffende segment.

Beoordeling

De ontwikkeling van het plangebied 1221 draagt bij aan de ambitie van de gemeente Hilversum om jaarlijks 250 extra woningen te realiseren om een passende woningvoorraad te bewerkstelligen. Momenteel geldt vanuit het Chw bestemmingsplan 1221 dat in het plangebied 1221 er niet minder dan 33% sociale huur en niet minder dan 50% middeldure huur mag worden gebouwd. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt dit aangepast. Niet minder dan 50 % van alle woningen moet worden gerealiseerd als middenhuur (cf. begrip in Bkl). Van deze 50% mag maximaal de helft worden gerealiseerd als sociale koopwoning (cf. Bkl).

Conclusie

Dit planvoornemen regelt dat 50% van de nieuwbouwwoningen in het middeldure segment (middenhuur en sociale koop) kunnen worden gerealiseerd. Dit is in lijn met de Woonvisie Hilversum 2021-2030.

3.3.4 Doelgroepenverordening

Met de doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De Hilversumse verordening ziet op de doelgroepen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en 'middeldure huurwoningen plus'. Met de verordening heeft de gemeente een middel om woningen die voor deze doelgroepen op de markt komen ook voor deze doelgroepen beschikbaar te houden.

Beoordeling

De doelgroepenverordening is eerder geïntegreerd in de regels van het Chw-bestemmingsplan 1221. Met dit planvoorstel wordt de regeling aangepast voor het gebied 1221. Door het regelen van middenhuur en sociale koop ontstaat een gevarieerder aanbod aan woningen in 1221.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen vervangt 'de doelgroepenverordening' die in de regels van het Chw bestemmingsplan 1221 is opgenomen.

4 Ruimtelijk plan Doelgroepen 1221

4.1 Algemeen

Het postcodegebied 1221 is aan een kwaliteitsimpuls toe. De wijk moet veiliger, gezonder, duurzamer en leefbaarder worden. Om dit te bewerkstelligen, wordt de wijk tot 2040 op een geleidelijke en op organische wijze getransformeerd in een gemengd woongebied. Om richting te geven aan de toekomst van de wijk is de Gebiedsagenda, het Beeldkwaliteitsplan+ en het Chw-bestemmingsplan 1221 opgesteld.

De behoefte aan woningen in Hilversum is hoog. Nieuwe woningen kunnen vrijwel alleen worden gebouwd op plekken waar nu andere functies gevestigd zijn, zoals bestaande werklocaties. 1221 is echter altijd de plek geweest waar eenieder kon wonen én werken. Het realiseren van nieuwe woningen is daarom een centrale opgave in de Gebiedsagenda. In lijn met de gedachte van uitnodigingsplanologie zijn in het plangebied maximaal 1.550 woningen tot 2040 mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal.

In het Chw bestemmingsplan 1221 is in artikel 12 opgenomen dat niet minder dan 50% van de toekomstige woningen in het plangebied (1221) mag worden gebouwd als middeldure huurwoning.

Door de invoering van de Wet betaalbare huur en de gestegen bouwkosten en rentes zijn ontwikkelingen niet meer haalbaar als de helft van de nieuwbouwwoningen middeldure huurwoningen moeten zijn. Middeldure huurwoningen zijn momenteel in de doelgroepenverordening van Hilversum op een zodanige wijze begrensd dat deze in strijd met de begrenzing voorkomend uit de Wet betaalbare huur (via het woningwaarderingssysteem) zijn. Daarom wordt aansluiting gezocht met de terminologie uit nationale wetgeving (middenhuur met bijbehorende prijsstelling op basis van het aantal punten uit het woningwaarderingssysteem). Daarnaast blijkt dat marktpartijen veel minder interesse hebben om dit woningbouwsegment af te nemen van ontwikkelende partijen en is het wenselijk om koopwoningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma in 1221. Indien woningen in het middensegment ook als koopwoningen tot de NHG grens mogen worden verkocht (sociale koopwoningen), worden de kansen op haalbare plannen sterk vergroot. Deze lijn sluit aan op de Woonvisie 2021-2030 en het regionale woonakkoord.. Maximaal de helft van de woningen in het middensegment mag dan worden gerealiseerd als sociale koopwoning.

Met dit planvoornemen Categorieën woningbouw 1221 worden aan de ontwikkeling van nieuwe woningen enkele voorwaarden gekoppeld.

4.2 Woningbouwprogramma

In de Woonvisie is het woningbouwprogramma voor nieuwbouwwontwikkelingen opgenomen. Hierin staat dat 33% van de woningen een sociale huurwoning van een woningcorporatie moet zijn. Daarnaast is opgenomen dat 50% van de nieuwbouwwoningen in het middeldure segment moet vallen.

De Wet betaalbare huur is van invloed op het woningbouwprogramma dat in de woonvisie staat. De Wet betaalbare huur is landelijke wetgeving die boven de lokale Woonvisie gaat. Dit betekent dat het woningbouwprogramma met 25% lage middenhuur niet langer meer kan worden gevraagd aan ontwikkelaars, want deze lage midden categorie is landelijk niet benoemd. Het woningbouwprogramma voor de middenhuur wordt daarom vastgelegd door te stellen dat minimaal 50% van de nieuwbouwwoningen moet worden gerealiseerd als middenhuurwoning cf. de begripsbepaling van artikel 5.161c sub c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Van deze 50% mag maximaal de helft worden gerealiseerd als sociale koopwoning cf. de begripsbepaling van artikel 5.161c sub b van het Bkl.

4.3 Meer samenwerkingen met woningcorporaties

Doordat beleggers op dit moment minder interesse hebben in middeldure huurwoningen, hebben veel ontwikkelaars hun contacten met woningcorporaties geïntensiveerd. Ze zijn in de nieuwe marktsituatie een betrouwbare partner geworden om de huurwoningen (zowel sociale huur als middenhuur) af te nemen. Ook worden er door corporaties gesprekken gevoerd om locaties geheel of gedeeltelijk over te nemen van ontwikkelaars.

Een uitgangspunt van de woonvisie is dat in alle nieuwbouwprojecten 33% een sociale huurwoningen van een woningcorporatie is. We zien dat dit beleid vruchten afwerpt. Dit komt mede door de samenwerking

van gemeente en woningcorporaties in de 'Taskforce betaalbare woningbouw'. In dit overleg wordt de voortgang van de ontwikkeling van nieuwbouw woningen besproken. Zowel de locaties in eigendom van woningcorporaties als de locaties van ontwikkelaars waar de woningcorporaties woningen willen overnemen.

4.4 Toevoegen van koopwoningen voorziet in de behoefte van woningzoekenden

Door het toevoegen van het middeldure koopsegment in de vorm van sociale koopwoningen ontstaat een gevarieerder aanbod aan woningen in 1221. Hiermee sluit het aan op de ambitie uit de Woonvisie voor een evenwichtige woningmarkt met voor elke groep die in Hilversum wil komen wonen passend aanbod en een gevarieerde wijkopbouw. Door het toevoegen van betaalbare koop worden woningen toegevoegd in één van de segmenten die het meest onder druk staat in Hilversum.

Met het mogelijk maken van sociale koopwoningen voorziet dit plan in een behoefte van woningzoekenden. In het in juli 2024 verschenen Wimra rapport (factsheet Hilversum) wordt bevestigd dat er behoefte is aan koopwoningen tot de NHG grens in Hilversum. Van de huishoudens die in/naar Hilversum willen verhuizen is 24% op zoek naar een dergelijke koopwoning. Voor de context: 27% zoekt naar een sociale huurwoning en 31% naar een dure woning met een prijs boven de NHG-grens. Het aanbieden van sociale koopwoningen draagt daarnaast bij aan een gevarieerd en evenwichtig aanbod van woningen in Hilversum. Met dit koopproduct kan de doelgroep van mensen die in een andere levensfase komen en hun gezinswoningen in de huur- en koopsector willen verruilen voor een meer toegankelijke woning worden bereikt. Hiermee komt de doorstroming op gang. Daarnaast faciliteren we met koopwoningen ook de middeninkomens die niet in aanmerking komen voor de huur van een sociale huurwoning of die door willen stromen vanuit een particuliere huurwoning.

Wijziging omgevingsplan noodzakelijk voor vergunningverlening

Het is wenselijk om het verplichte woningbouwprogramma uit artikel 12 van het vastgestelde Chw bestemmingsplan 1221 aan te passen in lijn met nieuwe wetgeving en de Woonvisie 2021-2030. Sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is het Chw bestemmingsplan 1221 onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan. Om ervoor te zorgen dat er voor de geplande woningbouw van maximaal 1.150 woningen tot 2030 ook een omgevingsvergunning kan worden verleend, is een aanpassing noodzakelijk.

De 1.150 woningen tot 2030 zijn bekend bij de regio en behoren tot de harde plancapaciteit van de gemeente Hilversum tot aan 2030. Tot 2040 worden met het Chw-bestemmingsplan maximaal 1.550 woningen (inclusief de 1.150 woningen tot 2030) toegestaan.

4.5 Toetsing ETFAL

In het plangebied 1221 worden tot 2040 maximaal 1.550 woningen mogelijk gemaakt. Door deze wijziging van het omgevingsplan verandert dit aantal woningen niet. De evenwichtige toedeling van functies aan locaties is grotendeels al eens afgewogen in het kader van de Chw bestemmingsplan 1221. De planwijziging van het omgevingsplan die hier voorligt zorgt ervoor dat de woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden voor de beoogde doelgroepen.

5 Haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

5.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Het toetsen van de financieel-economische uitvoerbaarheid vindt plaats om te bepalen of het voornemen niet leidt tot onevenredig nadelige gevolgen voor belanghebbenden omdat het voornemen op financieel-economisch gebied onuitvoerbaar blijkt. Onder het systeem van de Omgevingswet gaat het bij het toetsen van dit aspect vooral om een toets aan het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4, lid 2) uit de Algemene wet bestuursrecht.

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel van de Omgevingswet over de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan staat: *'Alleen als evident is dat een functie onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven.'* Het gaat vooral om een onuitvoerbaarheid die aan het licht komt bij het beoordelen van de omgevingsplanwijziging en om belemmeringen die zich niet op redelijke termijn op laten lossen. Een omgevingsplanwijziging moet zekerheid geven over de toegestane ontwikkelingen. De omgevingsplanwijziging hoeft echter geen zekerheid te bieden over het moment waarop de ontwikkelingen plaats gaan vinden.^[3] Dit benadrukt de toets op de niet evidente onuitvoerbaarheid van ontwikkelingen die de

Omgevingswet vraagt. Deze toets geldt voor zowel de financieel-economische aspecten, als milieuaspecten, als ruimtelijke aspecten van een ontwikkeling.

Het wijzigen van het omgevingsplan is het gevolg van nieuwe nationale wetgeving over middenhuur in combinatie met een betere aansluiting op de woningmarktsituatie als gevolg van nieuwe wetgeving. Het mogelijk maken van sociale koopwoningen in het middensegment en het mogelijk maken van midden-huurwoningen die voldoen aan de nationale wetgeving leidt niet tot nadelige effecten op de financiële haalbaarheid.

5.1.2 Kostenverhaal

Voorliggend voorstel vergroot de kansen dat de plannen voor de ontwikkellocaties tot uitvoering komen. Indien dit het geval is kunnen via het Programma kostenverhaal opbrengsten worden gegenereerd voor investeringen in het gebied. De inkomsten uit kostenverhaal kunnen alleen worden besteed aan posten die genoemd worden in de investeringslijsten in de bijlage van het Programma kostenverhaal. De aanwending van deze bijdragen vindt plaats op basis van een dekkingsvoorstel dat hoort bij een investeringsbesluit.

In de privaatrechtelijke overeenkomsten worden onder meer afspraken gemaakt over kostenverhaal. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie over 1221 heeft al eens plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan. De benodigde wijziging omgevingsplan is eigenlijk veroorzaakt door externe factoren zoals de Omgevingswet en de Wet betaalbare huur. Inhoudelijk verandert er weinig aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan en van de Woonvisie. Nieuwe participatie is daardoor niet noodzakelijk.

5.3 Vaststellingsprocedure

Terinzagelegging ontwerp wijziging omgevingsplan (wop)

Het ontwerp van deze wijziging omgevingsplan (wop) wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Op grond van artikel 16.23, lid 1 van de Omgevingswet kan gedurende deze periode eenieder een zienswijze tegen het ontwerp van de wop en onderliggende stukken indienen. Het ontwerp van deze wop en bijbehorende stukken zijn digitaal te bekijken via de applicatie regels op de kaart die te vinden is op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Van de start van de terinzageleggingstermijn wordt kennis gegeven door het plaatsen van een publicatie op internet en in het HilversumNieuws.

Vervolproces na terinzagelegging

Na afloop van de terinzagelegging worden de eventuele zienswijzen die ingediend zijn op het ontwerp van de wop samengevat en beantwoord. Daarbij wordt beoordeeld of (delen van) de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van (delen van) de wop. Waar nodig wordt de wop of een gedeelte daarvan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast kunnen (delen van) de wop door de gemeente Hilversum uit eigen beweging 'ambtshalve' aangepast worden.

In de vast te stellen wop wordt verslag gedaan van de inhoud van de ingediende zienswijzen. In de vast te stellen wop wordt tevens verslag gedaan van de wijzigingen in het besluit als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Vaststelling wop

De wop met eventuele ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Hilversum. Als de gemeenteraad de wop vaststelt, wordt het vaststellingsbesluit met alle bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Ook van de start van deze terinzageleggingstermijn wordt kennis kennisgegeven door het plaatsen van een publicatie op internet en in het HilversumNieuws.

Rechtsbescherming en beroepsmogelijkheid

Na vaststelling van de wop kunnen belanghebbenden tijdens de periode dat het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage is gelegd beroep tegen het vaststellingsbesluit instellen bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State. Tijdens die periode kan de Afdeling bestuursrechtsspraak van

de Raad van State ook gevraagd worden een voorlopige voorziening te treffen. Daarna zal een uitspraak op het beroep of verzoek om voorlopige voorziening volgen.

Inwerkingtreding wop

Deze wop treedt in beginsel vier weken na de dag van de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking.

6 Conclusie

6.1 Conclusie

Het beoogde plan is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan. Om het plan mogelijk te maken wordt er een wijzigingsbesluit omgevingsplan (wop) gerealiseerd. Om de wijziging te kunnen indienen dient er aangetoond te worden dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van sociale koopwoningen aan de categorieën woningen en het aanpassen aan nationale wetgeving van de categorie middenhuur binnen 1221 zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu-en/of omgevingsaspecten.

Het ontwerp van deze wijziging omgevingsplan (wop) wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Op grond van artikel 16.23, lid 1 van de Omgevingswet kan gedurende deze periode eenieder een zienswijze tegen het ontwerp van de wop en onderliggende stukken indienen. Het ontwerp van deze wop en bijbehorende stukken zijn digitaal te bekijken via de applicatie regels op de kaart die te vinden is op omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Van de start van de terinzageleggingstermijn wordt kennis gegeven door het plaatsen van een publicatie op internet en in het HilversumNieuws.