Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1655692
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2025 - 14
Portefeuillehouder	J.E.G.M. Göbbels	Datum	7 maart 2025
Informatie bij	Rob van den Boer	Tel. nr.	(035) 629 2223

Onderwerp
Locatieontwikkelplan en Anterieure overeenkomst Larenseweg 30.

Kernboodschap
Het college heeft op 4 maart 2025 ingestemd met het locatieontwikkelplan Larenseweg 30 en besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met Dudok Wonen.

Aanleiding
Dudok Wonen heeft in augustus 2022 bij de gemeente kenbaar gemaakt dat ze graag het bestaande kantoorgebouw aan de Larenseweg 30 in Hilversum willen transformeren tot woon-werkcomplex. De transformatie van deze locatie naar een combinatie van wonen en werken past binnen de ambities van de Gebiedsagenda 1221. Om deze reden heeft het college op 21 februari 2023 besloten de intentieovereenkomst Larenseweg 30 met Dudok Wonen aan te gaan. Vervolgens is op 27 september 2023 het gebiedspaspoort Larenseweg 30 vastgesteld door de gemeenteraad. Nadien heeft Dudok Wonen het locatieontwikkelplan (hierna; LOP) uitgewerkt. Om de uitgangspunten en voorwaarden voor de planuitvoering te borgen is het wenselijk om een anterieure overeenkomst (hierna; AOK) met de initiatiefnemer te sluiten.

Consequenties
Woon- en werkprogramma vastgelegd in AOK
Er worden 39 sociale huurwoningen gerealiseerd (60%) en 26 huurwoningen (40%) in het middensegment (tot en met de maximale middenhuurgrens van € 1.184,82 prijspeil januari 2025). Het plan bevat geen vrije sector woningen omdat dit buiten de kerntaken van Dudok Wonen als woningcorporatie valt. Naast het woonprogramma van 65 woningen voorziet het plan in 1.629 m^2 BVO werkruimte. Het bestaande kantoorgebouw voorziet momenteel in circa 129 werkplekken. Uitgaande van 15 m^2 per werknemer is het wenselijk om 1.935 m^2 BVO werkruimte terug te brengen in het plan. Door de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar een gemengde invulling met wonen en werken kunnen niet alle arbeidsplaatsen terug worden gebracht op deze locatie. Om deze reden is in de AOK vastgelegd dat er nog 306 m^2 BVO werkruimte op locatie Larenseweg 32 (binnen bestaande Melkfabriek) of elders in postcodegebied 1221 binnen twee jaar na ondertekening van de AOK moet worden toegevoegd. Hiermee is toezegging T23/76 afgedaan.

Er is uitvoering gegeven aan amendement A23/129
Bij de vaststelling van het gebiedspaspoort Larenseweg 30 is amendement A23/129 “Aandachtspunten voor uitwerking gebiedspaspoort Larenseweg 30” aangenomen. Hierin heeft de raad het college

opdracht gegeven om bij de uitwerking van het LOP toe te zien op de volgende aandachtspunten bij de uitwerking van het LOP:

a. *Voldoende en betaalbare parkeerruimte voor auto's en fietsen, waarbij auto's voornamelijk ondergronds worden geparkeerd*. Er komen 18 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 9 op het achterterrein, hiermee wordt voldaan aan de minimale behoefte van 20 parkeerplaatsen conform de gemeentelijke normen. Er is een ruime fietsenstalling op het achterterrein aanwezig.
b. *Voorkomen van geluidsoverlast en hinder in de binnentuin.* Naar aanleiding van de zorgen van de omwonenden is een geluidsonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 2.10 van het LOP is het advies te lezen uit dit onderzoek, de maatregelen worden overgenomen in het plan.
c. *Voldoende privacy voor omwonenden.* Door het planten van bomen en het vergroenen van de binnentuin wordt zoveel mogelijk privacy geboden aan alle huidige en nieuwe bewoners. Op verzoek van omwonenden is besloten om geen doorgang te maken van de Larenseweg naar de Eemnesserweg, om de binnentuin zo rustig mogelijk te houden.
d. *Een groene inrichting waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden.* Er blijven 23 van de 26 bomen behouden, 3 bomen worden verwijderd in verband met de slechte staat waarin ze verkeren. 2 bomen worden verplaatst om ze te kunnen behouden. Langs de Larenseweg en tussen Larenseweg 30 en 32 worden diverse nieuwe bomen aangeplant, waardoor er per saldo meer bomen aanwezig zullen zijn.

In paragraaf 8.1 van het LOP is het participatieverslag terug te lezen, onder andere van de bijeenkomst die in september 2024 is gehouden voor buurtbewoners. De gemeente was hierbij aanwezig.

Financiële afspraken
In het kader van het Programma kostenverhaal is een financiële bijdrage opgenomen in de AOK. De bijdrage wordt, conform Programma kostenverhaal, later in het jaar gestort in door de raad nog in te stellen bestemmingsplanreserve 'Gebiedseigen kosten 1221-gebied' bij de voorjaarsnota 2025.
Er zijn geen plankosten van fysieke ingrepen die verhaald moeten worden, omdat de werkzaamheden door Dudok Wonen worden uitgevoerd. De aanwezige inritten voldoen als ontsluiting van het terrein. De herinrichting, beheer en onderhoud van het groen is volledig voor rekening en risico van Dudok Wonen. Eventuele planschadeclaims als gevolg van het plan komen ook voor rekening van Dudok Wonen, zo is opgenomen in de AOK. De tot op heden gemaakte ambtelijke uren worden per kwartaal gefactureerd, zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst. Na het afsluiten van de AOK worden ambtelijke kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning verhaald conform de legesverordening.

Vervolgtraject

Na ondertekening van de AOK zal Dudok Wonen begin 2025 een omgevingsvergunning aanvragen. Omdat de plannen binnen het vastgestelde gebiedspaspoort passen betreft dit een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa). Er kan dus ook snel met uitvoering worden gestart omdat direct de stap naar aanvragen omgevingsvergunning kan worden gezet. In de tweede helft van 2025 worden de eerste werkzaamheden aan het pand verwacht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n):
1. Locatieontwikkelplan Larenseweg 30

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 4 maart 2025.

Locatie Ontwikkelplan
Larenseweg 30 in Hilversum



bureau bos

samen creëer je meer

DUDOK WONEN

d.d. 21-10-2024

Inhoudsopgave

1. Samenvatting

2. Algemeen

2.1 Introductie

2.2 Planning

2.3 Financieel-economisch

2.4 Cultuurhistorie

2.5 Ligging

2.5a Eigendomssituatie

2.6 Quickscan omgevingsaspecten

2.7 Doorsnede bestaande situatie

2.8 Hoogtebestand bestaande situatie

2.9 Bodemonderzoek

2.10 Geluidsonderzoek

3. Identiteit

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

3.2 Regels vanuit het Gebiedspaspoort

3.3 Beeldkwaliteit

4. Wonen en werken

4.1 Programma gebouw

4.2 Plattegronden

4.3 Gevels/renders

4.4 Doorsneden

5. Leefbaarheid, spelen en ontmoeten

5.1 Inrichting terrein

5.2 Openbare ruimte

6. Groen en duurzaamheid

6.1 Groenontwerp

6.2 Klimaatbestendigheid

6.3 Natuurinclusiviteit

6.4 Circulariteit

6.5 Energieneutraliteit

7. Verkeer en verbinden

7.1 Parkeren en duurzame mobiliteit

7.2 Verkeer

8. Samenwerken

8.1 Communicatie en participatie

8.2 Vervolg

Bijlagen en colofon

Bijlagen

Bijlage 1 - Gebiedspaspoort

Bijlage 2 - Onderzoek Flora en Fauna

Bijlage 3 - Advies CRK Hilversum

Bijlage 4 - Verslag informatieavond

Bijlage 5 - Bodemonderzoek

Bijlage 6 – bouwbesluit berekening

Bijlage 7 – Natuurkansenscan

Bijlage 8 – Groenplan

Bijlage 9 – Beeldkwaliteitsplan 1221

Bijlage 10- Geluidsonderzoek

Bijlage 11 - Tekeningen

Colofon

document	49641100_LOP.pptx
datum	7-11- 2024
auteurs Bureau Bos	Raban Haaijk
	Martijn de Ruiter
auteurs Dudok Wonen	Menno van Dijk
	Martin Hordijk
bijdrage Frisia Groep	Linda Dekker

1. Samenvatting



1. Samenvatting

Aan de Larenseweg 30 in Hilversum, ontwikkelgebied 1221, wordt een kantoorgebouw uit 1973 (rechterdeel) en 1992 (linker-, trommel- en rechterdeel) circulair getransformeerd tot 39 sociale huurwoningen en 26 middeldure huurwoningen. In de plint zal plaats zijn voor een ca. 567m2 maatschappelijke ruimte en ca. 712m2 kantoorruimte en in de trommel 2 lagen kantoor van in totaal ca. 350m2. Het achter terrein, nu parkeerplaats, wordt onder het trommeldeel toegankelijk gemaakt als groene ontmoetingsplaats voor de toekomstige bewoners en de buurt, in de avond zal deze afgesloten worden.

Het plan draagt bij aan de gebiedsagenda 1221 van de gemeente Hilversum. Op 25 maart 2023 is de intentieovereenkomst getekend met daarin de uitgangspunten. Daarna is op 27 september 2023 het gebiedspaspoort vastgesteld en hier voor u ligt het Locatie Ontwikkelplan (LOP) voor de Larenseweg 30. Het LOP is een verdere verdieping van het plan en geeft in meer detail aan wat we willen realiseren. Na vaststelling hiervan zal er een Anterieure overeenkomst worden opgesteld gevolgd door het indienen van de omgevingsvergunning.

Voorliggende plan is ontwikkeld in opdracht van woningbouwvereniging Dudok Wonen door:

- Bureau Bos (architect)
- Hegeman Bouwgroep (bouwkundig bouwteamlid)
- InnQ (installatietechnisch bouwteamlid)
- DGMR (bouwteamlid bouwfysica)
- Frisia Groep (bouwteamlid landschapsontwerp)

Het plan wordt door het bouwteam verder ontwikkeld tot een Definitief Ontwerp.

Er heeft overleg plaatsgevonden met:

- De stedenbouwkundige (opsteller van het gebiedspaspoort)
- De omwonenden
- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten
- Gebiedsmanager
- Verkeerskundige

De overleggen hebben geleid tot breed draagvlak bij de gemeente.

Niet alle omwonenden zijn positief, maar een meerderheid wel. De zorgen die omwonenden hebben geuit zijn wat ons betreft zo ver mogelijk weggenomen door aanpassingen die verwerkt zijn in voorliggend plan.

Het plan wat hier voor ligt draagt bij aan de wijk door de toevoeging van groen en verblijfskwaliteit, vergroot de bestaande voorraad aan betaalbare huurwoningen van Hilversum en activeert weer een stuk van de wijk 1221.

En dit alles zonder de ruimte voor werkgelegenheid te verkleinen. Het totaal aantal fte werkplekken in het gebouw vermindert, maar deze afname wordt naar verwachting gecompenseerd door in de naastgelegen melkfabriek de parkeercarroussel die er nu zit om te bouwen tot kantoren. Wat ook weer zal bijdragen aan een levendigere plek.

2. Algemeen



2.1 Introductie

De locatie van de Larenseweg is een ca. 4.092 m2 groot terrein. Momenteel is het een bedrijfsverzamelgebouw en het ligt tussen twee gemeentelijke monumenten in. Aan de achterzijde sluiten we aan op de appartementen en rijwoningen aan de Eemnesserweg. Vandaag de dag is ca. 45% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot van 15-18 meter. De niet bebouwde ruimte is volledig versteend met enkele bomen.

Het huidige gebouw wordt getransformeerd tot appartementen, we gaan aan de achterzijde van de linkervleugel 7,5m aanbouwen en bovenop wordt een opbouw voor 11 woningen gerealiseerd. De plint wordt geactiveerd met kantoorfuncties en een maatschappelijke functie. Uitgangspunt is een circulaire transformatie van het bestaande kantoorgebouw.



2.2 Planning

Het plan is nu in de fase definitief ontwerp. In november zal de aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden. Dat betekent dat er eind februari een onherroepelijke bouwvergunning zou kunnen zijn. Het nader onderzoek naar flora en fauna is afgerond, op dit moment verwerken wij de aandachtspunten vanuit dit onderzoek. De start van de sloopwerkzaamheden zullen dan in april 2025 starten. De hele transformatie zal ca. 12 maanden in beslag gaan nemen. De oplevering staat voor april 2026 gepland.

2.3 Financieel-economisch

Door de transformatie van het kantoorpand naar woningen, kantoor, maatschappelijke functie en de toevoeging van een groen verblijfsgebied heeft het project een positieve invloed op wijk, buurt en omgeving. De nieuwe ontwikkeling voegt daarmee kwaliteiten toe aan de bestaande woonomgeving ten opzichte van de bestaande bedrijfsfunctie.

Met het voorliggende plan is het project financieel haalbaar.

Dudok Wonen heeft geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De inschatting van Dudok Wonen is dat er een nihil risico is op planschade. Mocht dit zich toch voordoen dan is Dudok Wonen daarvoor verantwoordelijk en daarvoor hebben we een post onvoorzien opgenomen.

.

2.4 Cultuurhistorie

De Electrobuurt in Hilversum kenmerkt zich door een combinatie van wonen en werken in een buurt vol historische gebouwen.

Aan het begin van de 20e eeuw was de locatie onderdeel van een rij villa's langs de Larenseweg. Daarna werd het onderdeel van de Melkfabriek.

Aan de zuidkant van het perceel ligt "Villa Pampedia". Dit gebouw was vanaf 1921 een huishoudschool voor meisjes. In 2003 is de villa gerestaureerd en omgebouwd tot appartementen.

In de jaren '50 zijn verschillende villa's langs de Larenseweg gesloopt om plaats te maken voor de Melkfabriek. Het hoofdgebouw van de melkfabriek bevindt zich nog steeds aan de noordkant van de Larenseweg 30. Na 50 jaar te hebben gefunctioneerd is de fabriek in eigendom van Dudok Wonen in 2010 omgebouwd tot een multifunctioneel complex met een kinderdagverblijf, een woningcorporatie en appartementen.

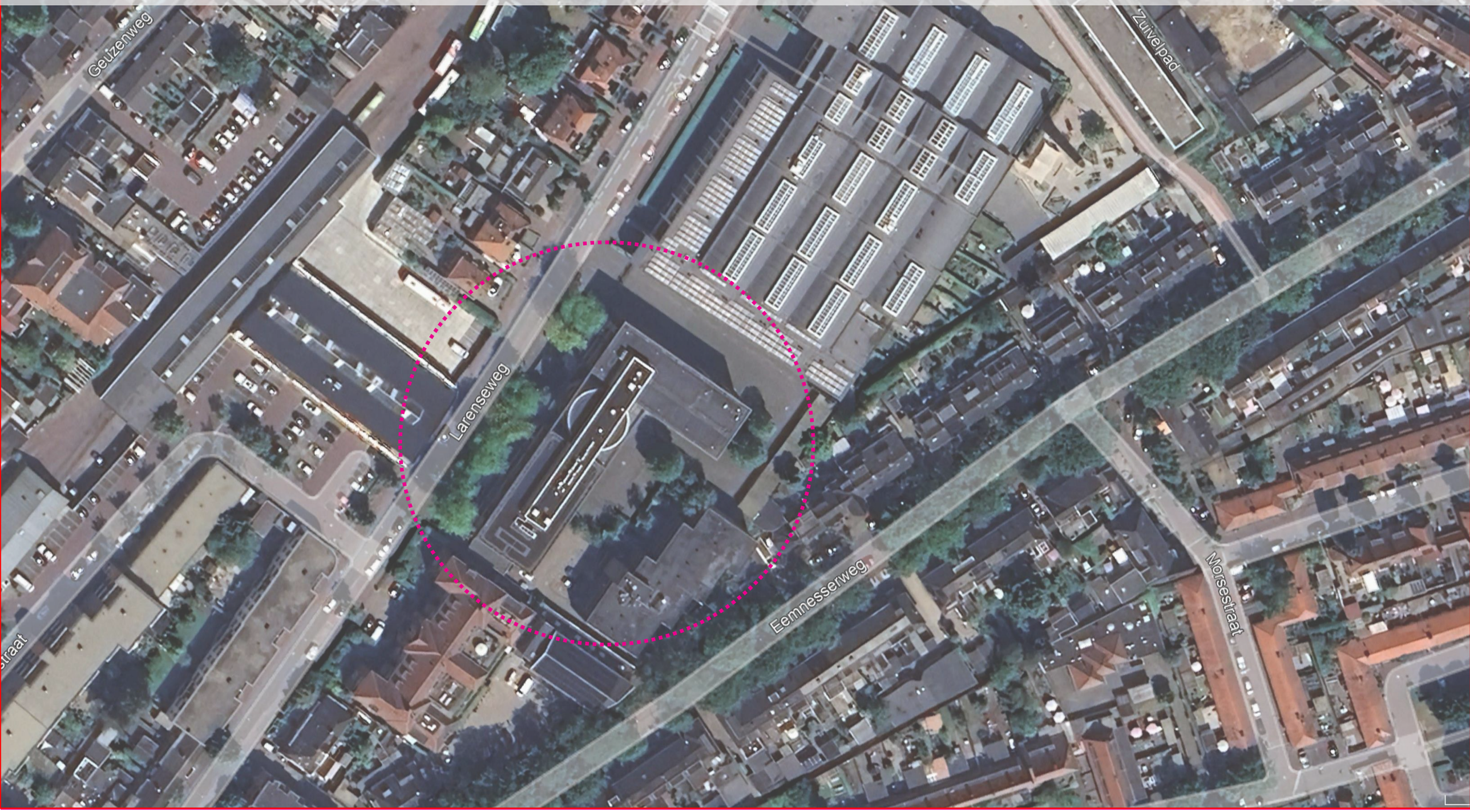
De Electrobuurt ligt in ontstaansgebied het Gegroeide Dorp. Het Gegroeide Dorp van Hilversum bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een kleinstedelijk karakter en bebouwing van rond 1900. Zoals de naam zegt, zijn dit de vroege dorpsuitbreidingen die niet planmatig zijn aangelegd. De bebouwing is overwegend pandsgewijs gebouwd en uitgevoerd in diverse stijlen.

Binnen het Gegroeide Dorp ligt de locatie in gebied Over 't Spoor. Het gebied Over 't Spoor kent lintbebouwing met woningen, bedrijven en winkels en is grotendeels in de periode tot 1900 gebouwd. De structuur bestaat met name uit radialen zonder dwarsstraten. De buurt heeft geen grote openbare ruimten zoals pleinen en plantsoenen. De lange, smalle straten zijn aan beide kanten bebouwd met lage eengezinswoningen, één tot twee verdiepingen met kap. Het achterterrein is in principe ruim, maar er staan veel bijgebouwen. Hieronder worden niet alleen schuren verstaan, in veel gevallen zijn de bijgebouwen als bedrijfsruimte in gebruik. Rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met woningen, bedrijven en nieuwere bebouwing. De voorgevellijn verspringt en is bij rijen in samenhang. De bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De bebouwing heeft een individueel karakter, mede door de vele individuele wijzigingen. Bij hellende daken is de nokrichting in het algemeen evenwijdig aan de weg. De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd van sober tot rijk. Met name oudere panden zijn fijn gedetailleerd met onder andere siermetselwerk, gootklossen, daklijsten en kozijnprofileringen. Het materiaal en kleurgebruik is wisselend en overwegend traditioneel. Ook in de overige linten is hier en daar seriematige nieuwbouw toegevoegd. In deze clusters en rijen is de individuele woning onderdeel van het geheel. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende grootschalige (voormalige) bedrijfsgebouwen.

De Electrobuurt is een Tuinwijk. Deze gebieden hebben een kleinschalige tuindorpbebouwing uit de periode 1900-1920. De volkswoningbouwcomplexen hebben een vrij sobere opzet met langgerekte woningblokken in een open verkaveling. Kenmerkend is de sterke samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit uit zich in hoekoplossingen, asbeëindigingen en rooilijnverspringingen, kleine omzoomde pleintjes, accenten bij achterpaden en bijzondere functies. Binnen de rijen komen hier en daar poorten voor. In het zuidelijke deel van deze wijk zijn door zowel particuliere woningbouwverenigingen als de gemeente volkswoningbouwcomplexen gebouwd. Deze complexen sluiten in architectuur en stedenbouw veelal op elkaar aan en vormen zodoende een eenheid. De architectuur van de complexen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid waarbij bijzonderheden in de structuur vertaald worden naar accenten in de architectuur, zoals hoogteverschillen, topgevels, poorten en rooilijnverspringingen. De complexen vormen afgewogen composities met herhalingen, accenten en symmetrie. De woningen hebben één tot twee lagen met veelal een nadrukkelijke kap. De voorgevellijn is per cluster in samenhang. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De rand van het dak is benadrukt door overstekken en nadrukkelijke dakgoten. De overgang tussen openbaar en privé is met zorg vormgegeven met portieken, luifels en tuinmuurtjes.

2.4a Ligging

Beeld: google earth



2.5 Eigendomssituatie

Percelen 7736, 3518, 7539 en 7541 zijn eigendom van Dudok Wonen. Op het huidige terrein aan de achterzijde zijn parkeerplaatsen verkocht aan de bewoners van het woongebouw aan de Eemnesserweg. Voor voorliggend plan wordt overleg gevoerd met deze bewoners om tot een passend terreininrichtingsplan te komen. Beeld: pdok viewer



2.6 Quickscan omgevingsaspecten

Binnen de projectlocatie is een uit baksteen opgetrokken gebouw met plat dak aanwezig. De buitengevels bestaan uit metselwerk, een geventileerde geïsoleerde spouw en kalkzandsteen. De afwerking rond kozijnen is strak vormgegeven waardoor hier geen noemenswaardige spleten of kieren zichtbaar zijn. In het centrum van het gebouw is een rond deel van het gebouw aanwezig die voorzien is van metalen gevelbekleding.

De ruimte rondom het gebouw bestaat grotendeels uit bestrating. Aan de straatkant zijn bomen geplaatst en is onder de bomen sprake van gecultiveerd groen in de vorm van lage hagen en klimop. Aan de achterzijde van het projectgebouw zijn bomen aanwezig.

De directe omgeving rondom de projectlocatie is stedelijk opgezet, waarbij er kantoorgebouwen en woningen aanwezig zijn.

Toekomstig gebruik van de projectlocatie en voorgenomen ingrepen

Binnen de voorgenomen ontwikkeling gaan we het pand herbestemmen van kantoorgebouw naar een woongebouw met in de plint ruimte voor kantoren en een consultatie bureau. De onderste twee lagen van het ronde middengedeelte zal gesloopt worden, zodat er een verbinding ontstaat naar de achterzijde van het gebouw. Bestaande kozijnen worden vervangen en voorzien van een nieuwe indeling. Om aan de linker achterzijde uit te kunnen breiden zullen 2 bomen verplaatst worden en er zal een bouwlaag op komen.

Nader onderzoek

Op basis van het uitgevoerd veld- en bureauonderzoek ten behoeve van wet Natuur Bescherming, is geconstateerd dat in het onderzoeksgebied geschikt habitat aanwezig is voor een aantal beschermde soorten. Er verblijven mogelijk beschermde soorten binnen en rondom de aanwezige bebouwing.

Het nader onderzoek is afgerond. Op dit moment wordt beoordeeld welke maatregelen passend zijn binnen deze voorgenomen ontwikkeling. De uitkomst hiervan zal te zijner tijd ter beoordeling worden voorgelegd.

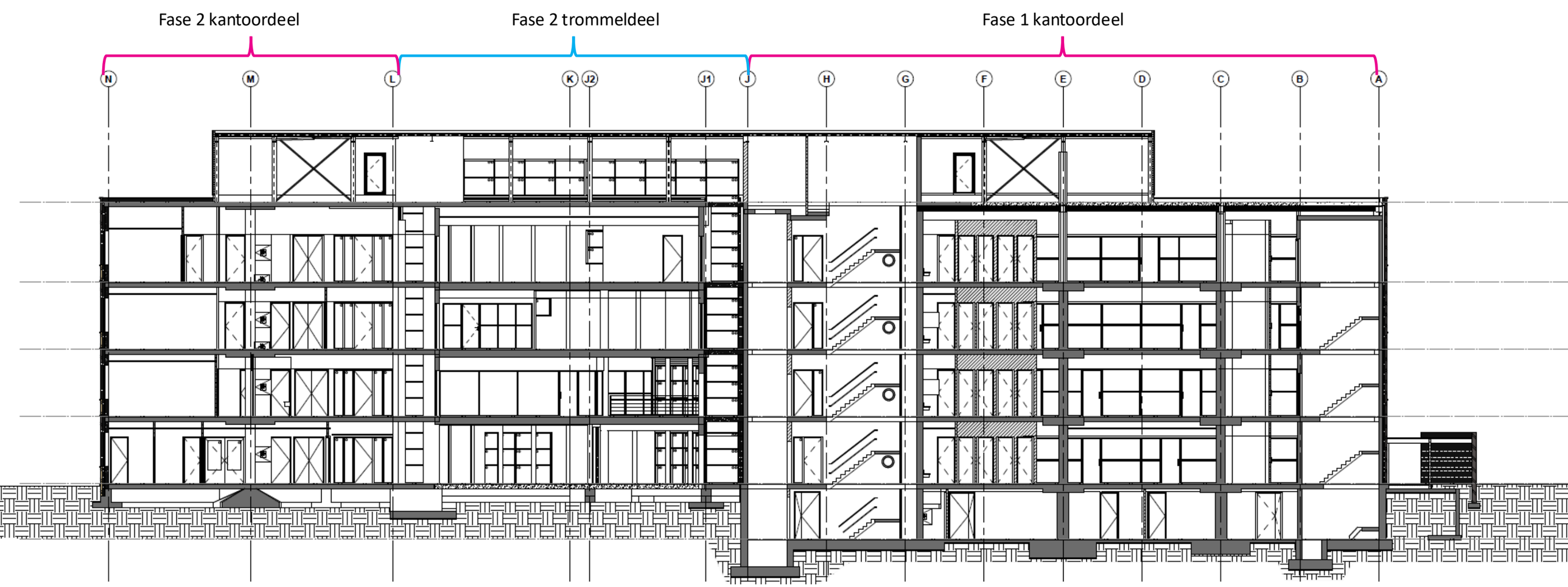


2.7 Doorsnede bestaande situatie

Op onderstaande aanzicht (Larenseweg) en bijbehorende doorsnede van het bestaande gebouw is het bestaande hoogteverschil met de naastgelegen gemeentelijk monumenten goed zichtbaar.

De bouwfases van de bouwdelen zijn daaronder weergegeven met in fase 1 het kantoordeel en de parkeerkelder en in de 2e fase de trommel en linkerdeel van het gebouw.

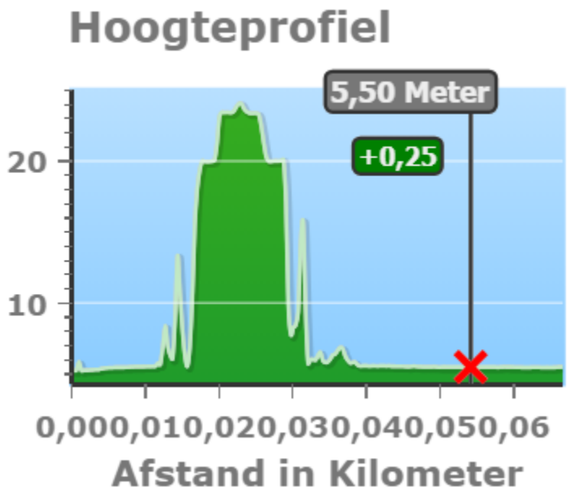


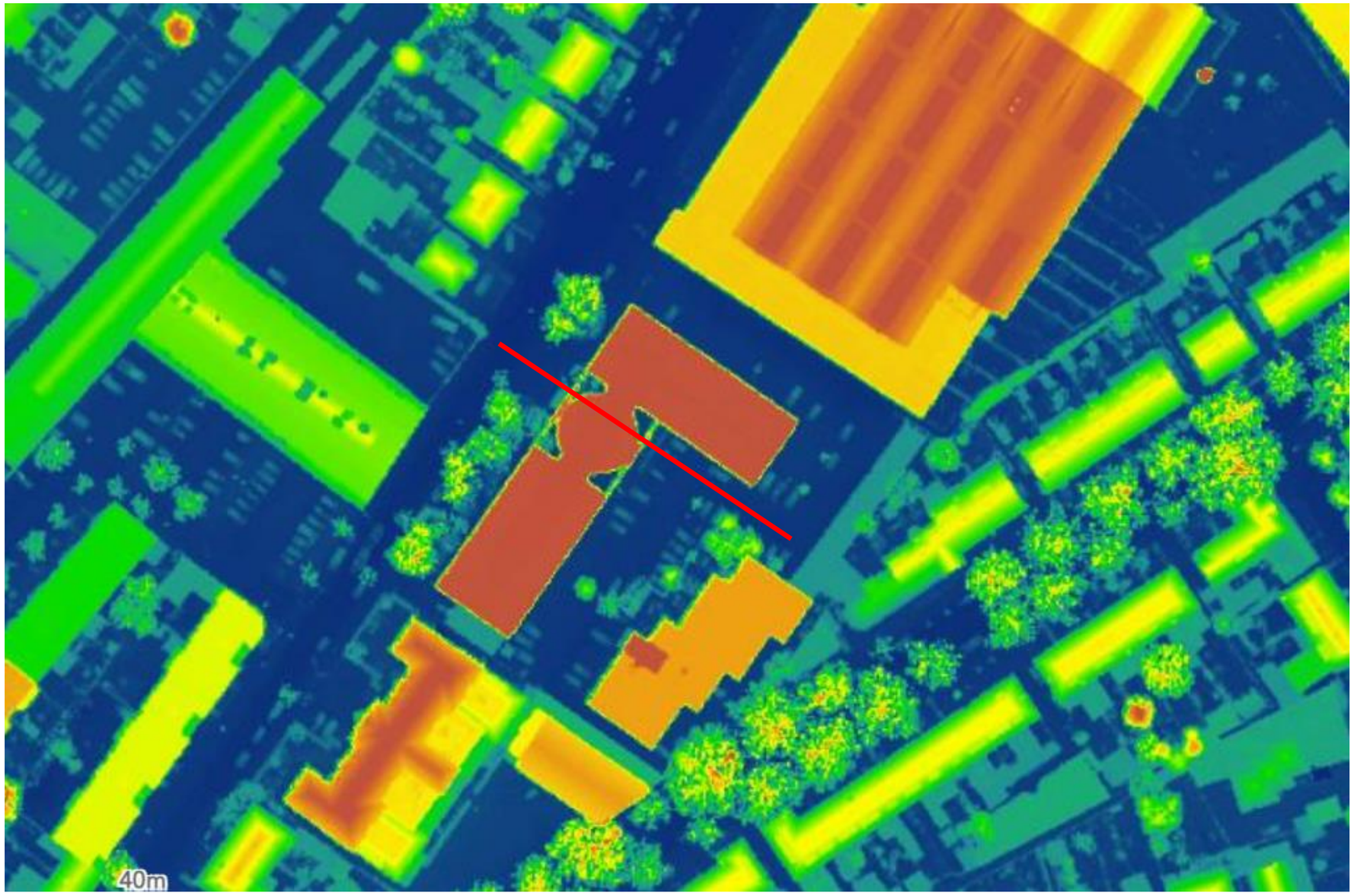


2.8 Hoogtebestand bestaande situatie

Op www.ahn.nl is de hoogte van terrein, gebouwen en begroeiing zichtbaar. Duidelijk is dat het gebouw hoger is dan zijn omgeving en dat er geen wezenlijke hoogteverschillen zijn op niveau van het maaiveld.

Beeld: ahn





2.9 Bodemonderzoek

In 2005 en in 2009 is een bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat er bodemverontreiniging aanwezig is en dat er mogelijk gesaneerd moet worden. In dit stadium is echter nog niet zeker hoe en of dat moet gebeuren. Een en ander is afhankelijk van de inrichting van de buitenruimte.

Uitgangspunt is in dit stadium dat we sanering willen voorkomen. In de volgende fase zal een update van het bodemonderzoek worden uitgevoerd. In bijlage 5 is het onderzoek uit 2009 na te lezen.



2.10 Geluidsonderzoek

De direct aangrenzende bewoners van het binnenterrein aan de Eemnesserweg verwachten een toename van geluid. Dudok Wonen heeft LBP|SIGHT gevraagd advies te geven over hoe zij het binnenterrein zo goed mogelijk kunnen inrichten om de verwachte toename te verbeteren of zelfs te verminderen.

Nieuwe situatie
Maatregelen die worden getroffen om het (nu harde) akoestisch klimaat op het binnenterrein te verbeteren en te verzachten:

- Geluidemissie beperkende maatregelen omvatten:
  - Geadviseerd wordt om geen speelruimte te creëren voor sport- en spelactiviteiten.
  - Het inrichten van verblijfsplekken op het binnenterrein waar samenscholing van grotere groepen niet wordt aangemoedigd.
  - Het vermijden van banken, zitplekken en ander straatmeubilair bij bestaande woningen langs de galerijen, waar meerdere mensen kunnen verblijven.
  - Toegang tot het binnenterrein voor aanwonenden en gebruikers van de plint, zonder aanmoediging en met beperking voor mensen van buitenaf. Bijvoorbeeld: ’s avonds de toegang van mensen van buitenaf tegengaan.
- Geluidverstrooiende maatregelen omvatten:
  - Het toevoegen van zachte bodemelementen die geluid via de bodem minder reflecteren.
  - Het plaatsen van voldoende elementen op grondniveau waarmee het geluid meer wordt verstrooid, wat resulteert in een meer diffuus geluidveld en onderbreking van geluidstralen.
  - Aanbrengen van geluiddiffractie- en absorptie-elementen in de vorm van plantenbakken en -plateaus op het binnenterrein.
  - Extra beplanting en bomen aanbrengen en deze ruig laten groeien. Mogelijk inpassen van heg/haag-begroeiingen daar waar mogelijk. Variëren in hoogte kan een voordeel zijn (wel mogelijk veiligheidsaspect).
  - Het plaatsen van geluidverstrooiende elementen aan en bij de gevels, zoals bloembakken, die geluid naar andere richtingen weerkaatsen.
  - Het gebruik van geluidabsorberende materialen (niet steenachtig) aan de gevel om de reflectie van geluid te verminderen.
  - Het breken van de gevels door middel van openingen aan te brengen.

Zie voor meer informatie Bijlage 10 d.d. 15-02-2024

3. Identiteit



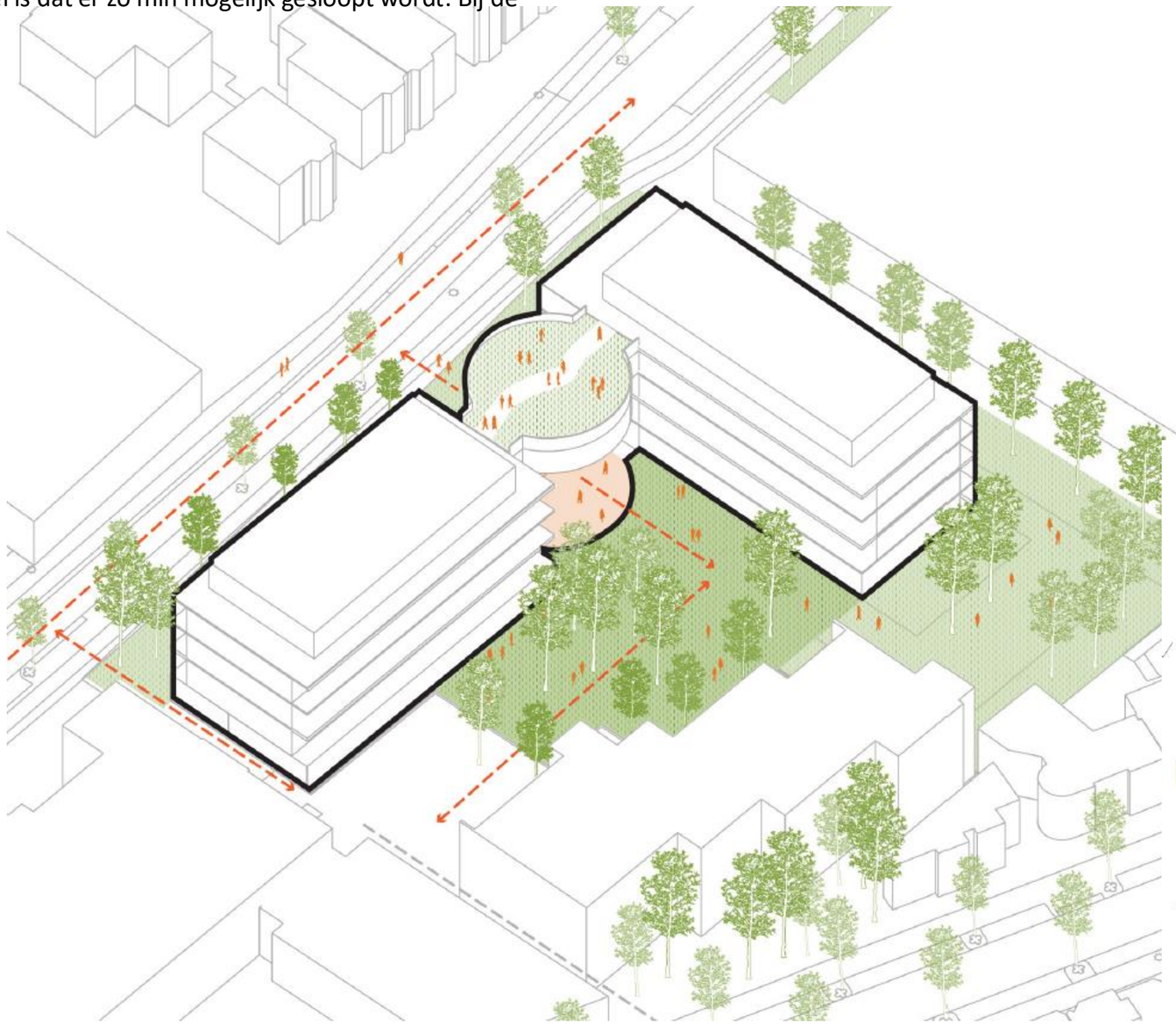
3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Uitgangspunt van de circulaire transformatie is

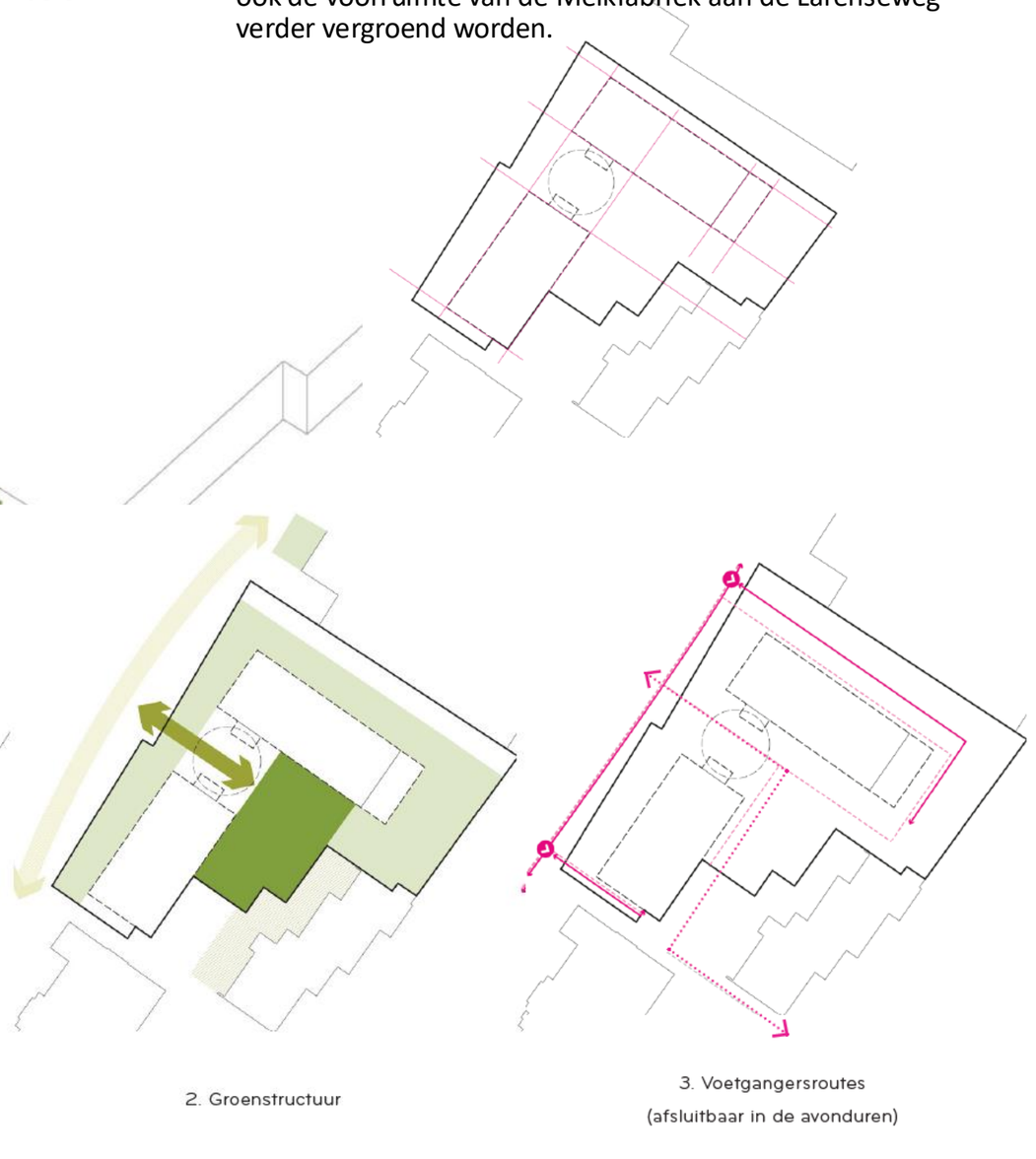
- Het gebiedspaspoort dat is vastgesteld op d.d. 23-06-2023 en is bijgevoegd als bijlage 1.
- We hebben d.d 23-03-2024 overleg met CRK gehad (zie bijlage 3). De bevindingen uit dit overleg zijn verwerkt in het plan.

Doel is dat er zo min mogelijk gesloopt wordt. Bij de circulaire transformatie is er ook de verplichting om in maat en schaal met het nieuwe bouwvolume zorgvuldiger aan te sluiten op de bestaande stedelijke context met twee naastgelegen monumenten.

Hiertoe biedt het gebiedspaspoort de mogelijkheid om conform onderstaande Indicatieve 3D-impressie het cilindervolume voor 50% te amoveren met behoud van de verbinding/ontmoetingsplek tussen beide bouwdelen.



Door de parkeergarage onder de eerste bouwfase weer in gebruik te nemen kan het gebied tussen LW30 en de Melkfabriek en het gebied aan de achterzijde overwegend ingericht worden als een groene autovrije leefomgeving, met ruimte voor spelen. Deze leefomgeving is voor voetgangers en deels fietsers toegankelijk vanaf de Larenseweg. De binnentuin is in de avonduren afsluitbaar van de openbare ruimte. Met de transformatie van LW30 zal ook de voorruimte van de Melkfabriek aan de Larenseweg verder vergroend worden.



2. Groenstructuur

3. Voetgangersroutes
(afsluitbaar in de avonduren)

3.2 Regels vanuit het Gebiedspaspoort

Het gebiedspaspoort biedt ruimte voor een bredere optopping met woningen ter vervanging van de huidige optopping met technische en ondersteunende ruimten. En tevens voor een beperkte uitbreiding aan achterzijde van de linkervleugel.





3.3 Beeldkwaliteit

Het gebouw zelf heeft een vlakke gevel zonder detaillering of profilering, met sterke licht-donker contrasten in baksteen. De cirkelvormige entree is een accent welke het ritme van da façade doorbreekt.

Het gebouw heeft geen tot weinig cultuurhistorische waarde en detoneert in schaal en hoogte met de twee gemeentelijke monumenten aan weerszijde. In het Gebiedspaspoort worden voor de aansluiting op de maat en schaal van de omgeving een drietal principes vastgelegd.

Allereerst wordt ter plaatse van het cirkelvormige bouwdeel een visuele en functionele relatie met het binnengebied bewerkstelligd.

Ten tweede wordt de gevelritmiek ter plaatse van de cilinder onderbroken, zodat optisch twee afzonderlijke bouwdelen ontstaan.

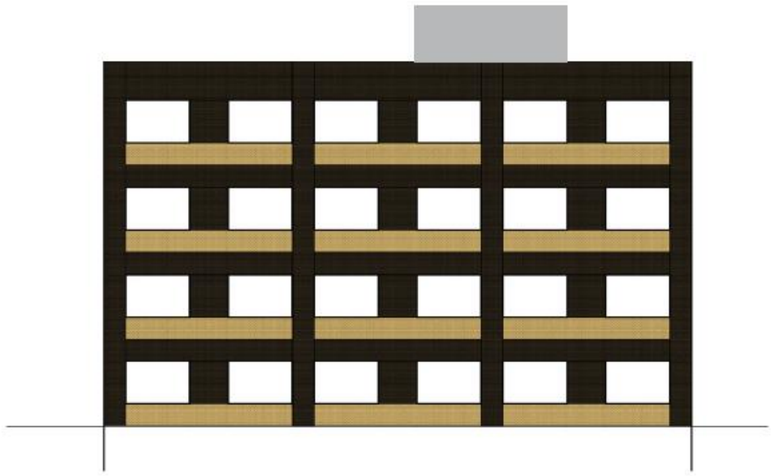
Ten derde wordt gevraagd om in de verdere uitwerking van de gevelritmiek zorg te dragen voor een zorgvuldige geleding van de massaopbouw met meer plastiek en meer menselijke maat.

Naast het gebiedspaspoort (bijlage 1) is ook het Beeldkwaliteitsplan+ ontwikkellocaties 1221 Hilversum (bijlage 9) en de bespreking met CRK (bijlage 3) van toepassing. In de omschrijving van de visie worden de volgende punten genoemd:

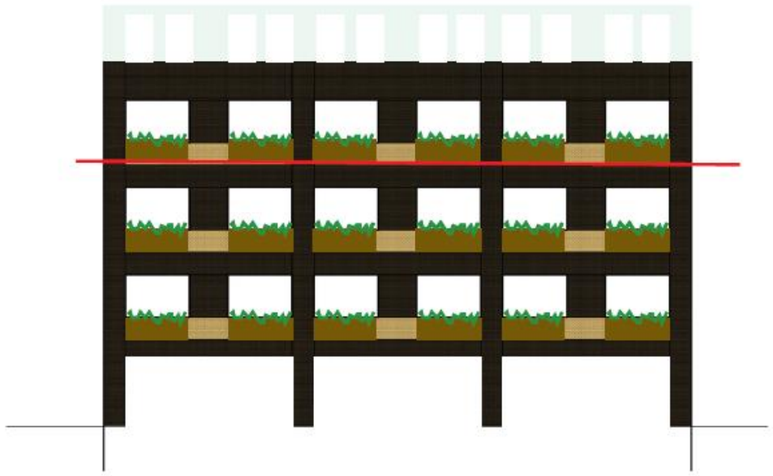
- Kansen benutten om het achterterrein te openen.
- Wandel- en fietsroutes in het gebied versterken.
- Kansen voor een autovrij maaiveld en vergroening van de openbare ruimte benutten.

Ook wordt een omschrijving van de gewenste beeldkwaliteit van het gebouw gegeven. Hieruit en van toepassing op voorliggende herbestemming van een bestaand gebouw:

- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en sluit aan op omringende bebouwing in ritme, oriëntatie en ontsluiting.
- De bebouwing staat stevig op de grond.
- De gebouwdelen zijn individueel herkenbaar, maar behoren wel tot een familie.
- Kopgevels die in het zicht gelegen zijn worden vormgegeven als voorgevel en hebben een open karakter.



Principe-aanzicht gevelvlak van de huidige situatie met rigide grid en vlakke gevel, met plaatselijk dakopbouwen..



Principe-aanzicht gevelvlak van de nieuwe situatie met transparante plint, terugliggende lichtkleurige dakopbouw en individuele expressie en detaillering woonunits. Variatie mogelijk in loggia's, Frans balkon en gevelvergroening per raampartij. Plus de horizontale geleding van het gevelvlak op de rand van de derde bouwlaag.

4. Wonen en werken



4.1 Programma gebouw

Parkeren:
Het parkeren zal voor een deel 18 parkeerplaatsen plaats gaan vinden in de kelder.

Wonen:
Volgens het gebiedspaspoort dient de verdeling
van het woningprogramma ongeveer een verhouding
te hebben van 33% sociale huur, 50% lage middenhuurwoningen te zijn.

Er is een breed pallet van diverse woningen aanwezig met kleinere woningen zoals studio's van ca.
40-45 m2 GO (sociale huur) en twee/drie kamerappartementen van ca. 45-60
m2. (lage middenhuurwoningen)

Een uitgebreide weergave van het voorlopige
woonprogramma inclusief de aanduiding van de
woningtypes is te zien op de volgende bladen.

Werken:
Het werkprogramma speelt een belangrijk rol in
het woon- en werkgebiedconcept. Het bestaat uit
712 m2 kantoorruimte (rechter vleugel) een consultatie bureau 567m2 en 2 kantoorruimtes van
175m2 in de trommel op de 2e en 3e verdieping.

Er wordt in volgende fases aandacht besteed
aan het zoeken naar geschikte partijen die de kantoorruimtes kunnen invullen.

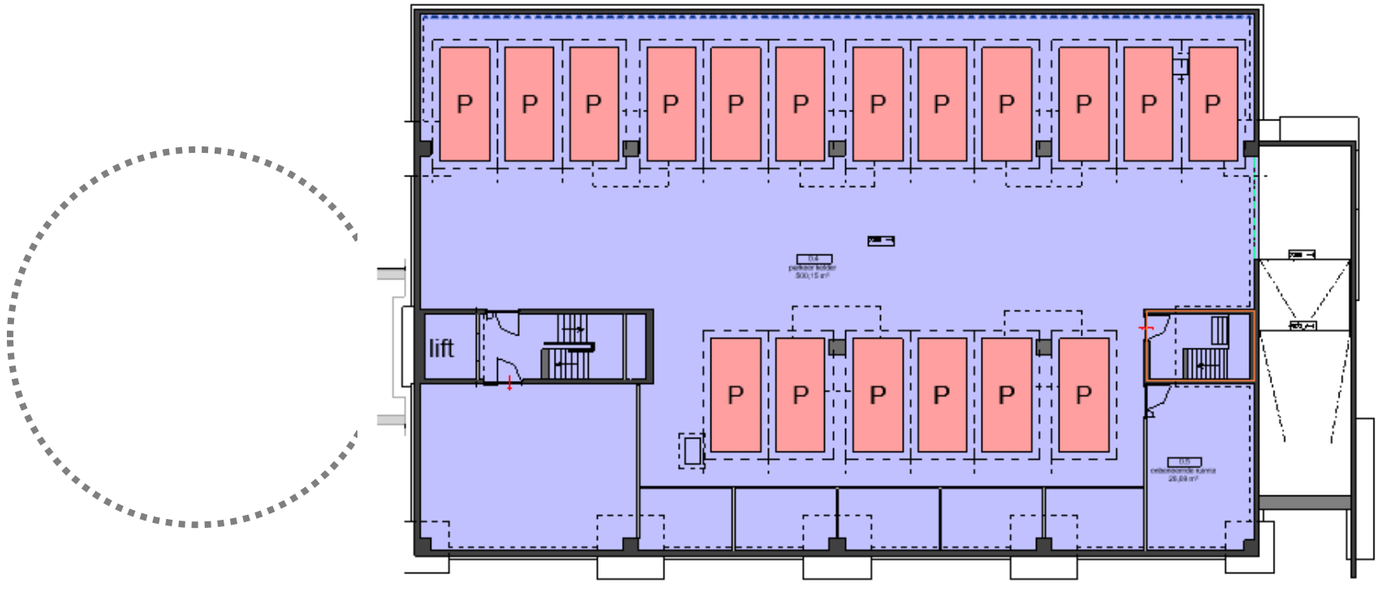
4.2 Plattegronden

Kelder

Kelder met daarin plaats voor 18 parkeerplaatsen t.b.v. de woningen en 7 algemene bergingen.

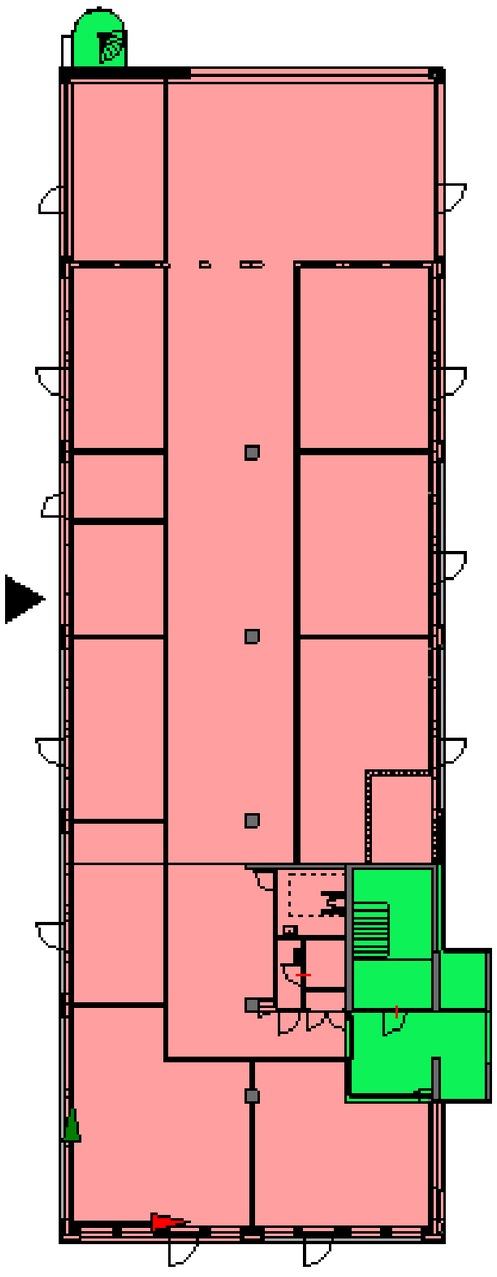
Deze zullen voor fietsen/wasruimte/installaties gebruikt gaan worden.

Zie voor vergrote versie incl. Maatvoering etc. in bijlage 11



4.2 Plattegronden

Begane grond



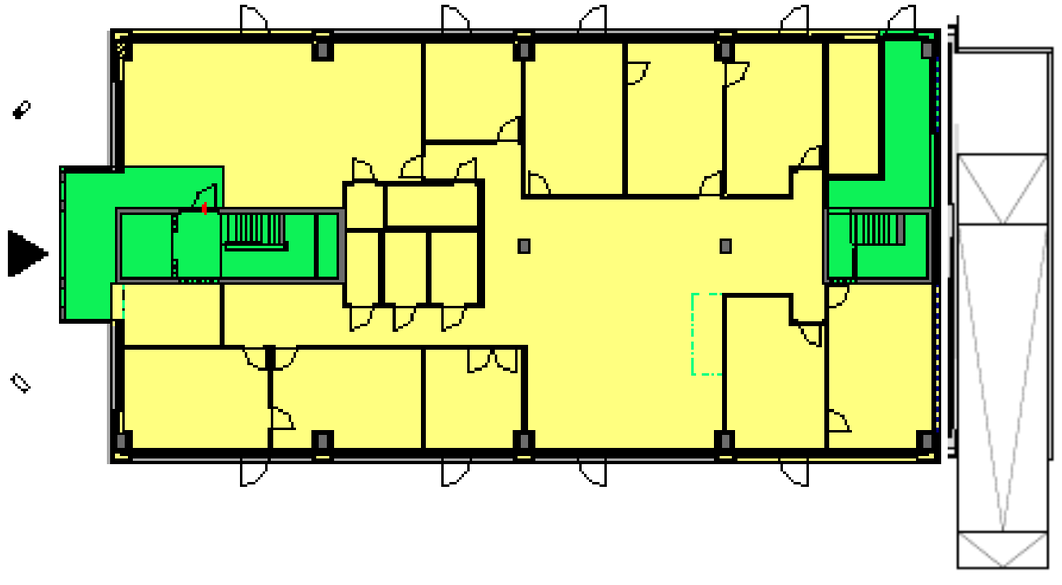
Onderstaand is de begane grond zichtbaar

Aan de linkerzijde gaat het om 8 kantoorruimten van ca. 25-55m2 incl. Algemene voorzieningen (rood)

En aan de rechterzijde (gele vlak) wordt een consultatie bureau met 8 behandelkamers gehuisvest.

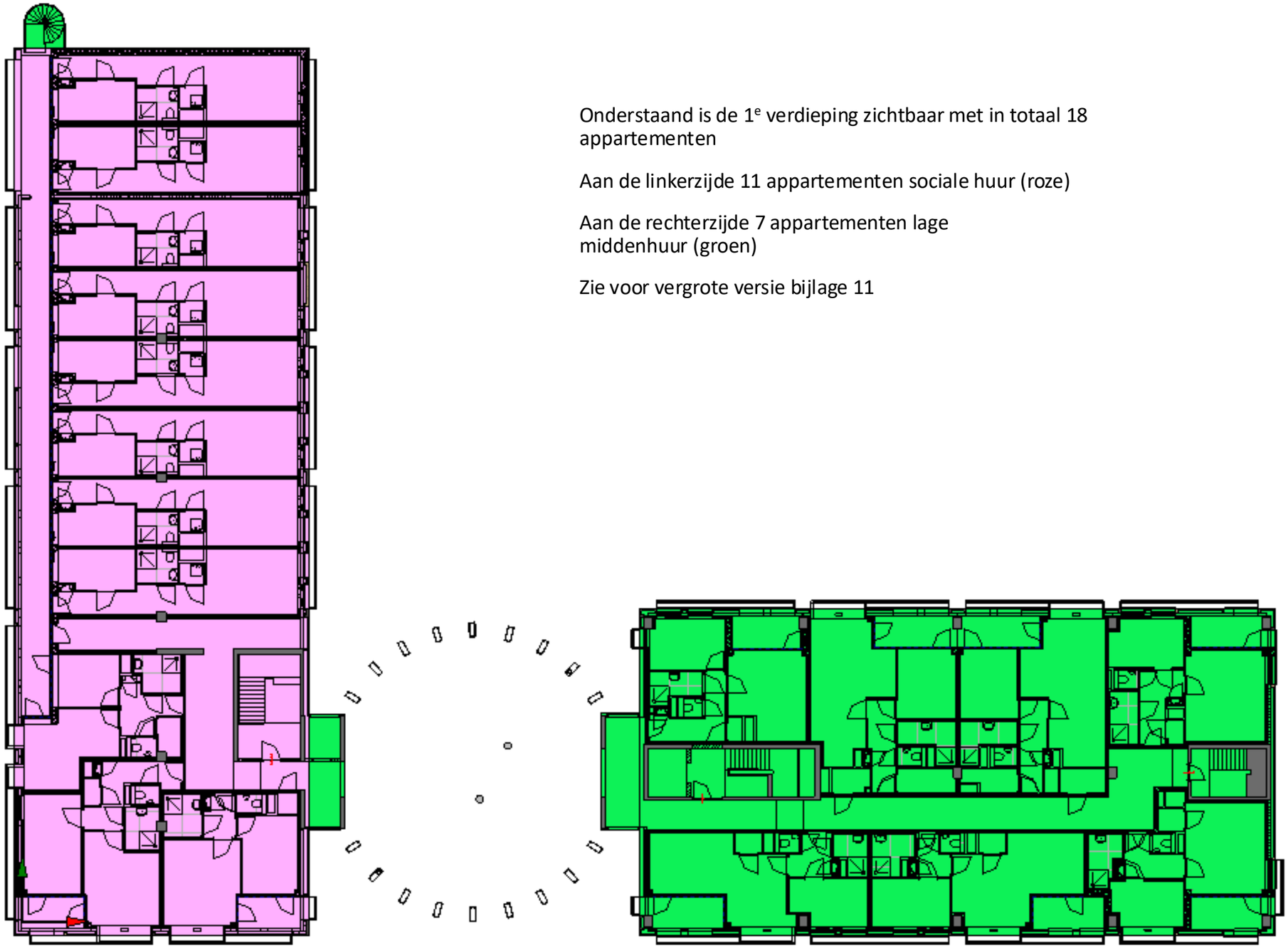
Het groene gedeelte zijn de trappenhuizen t.b.v. woonfuncties en bovengelegen kantoorunits.

Zie voor vergrote versie bijlage 11



4.2 Plattegronden

1e Verdieping



Onderstaand is de 1e verdieping zichtbaar met in totaal 18 appartementen

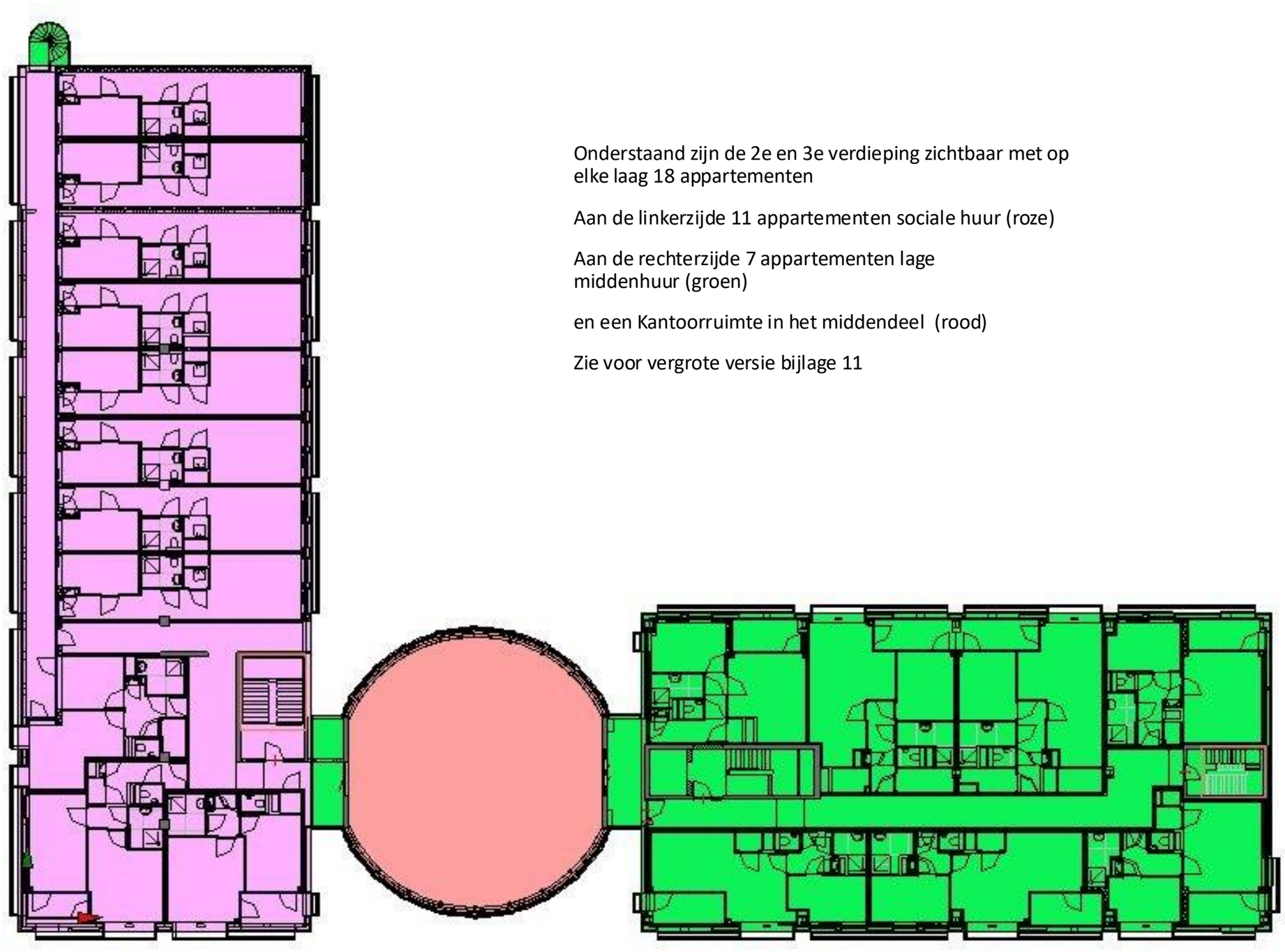
Aan de linkerzijde 11 appartementen sociale huur (roze)

Aan de rechterzijde 7 appartementen lage middenhuur (groen)

Zie voor vergrote versie bijlage 11

4.2 Plattegronden

2e/3e Verdieping



Onderstaand zijn de 2e en 3e verdieping zichtbaar met op elke laag 18 appartementen

Aan de linkerzijde 11 appartementen sociale huur (roze)

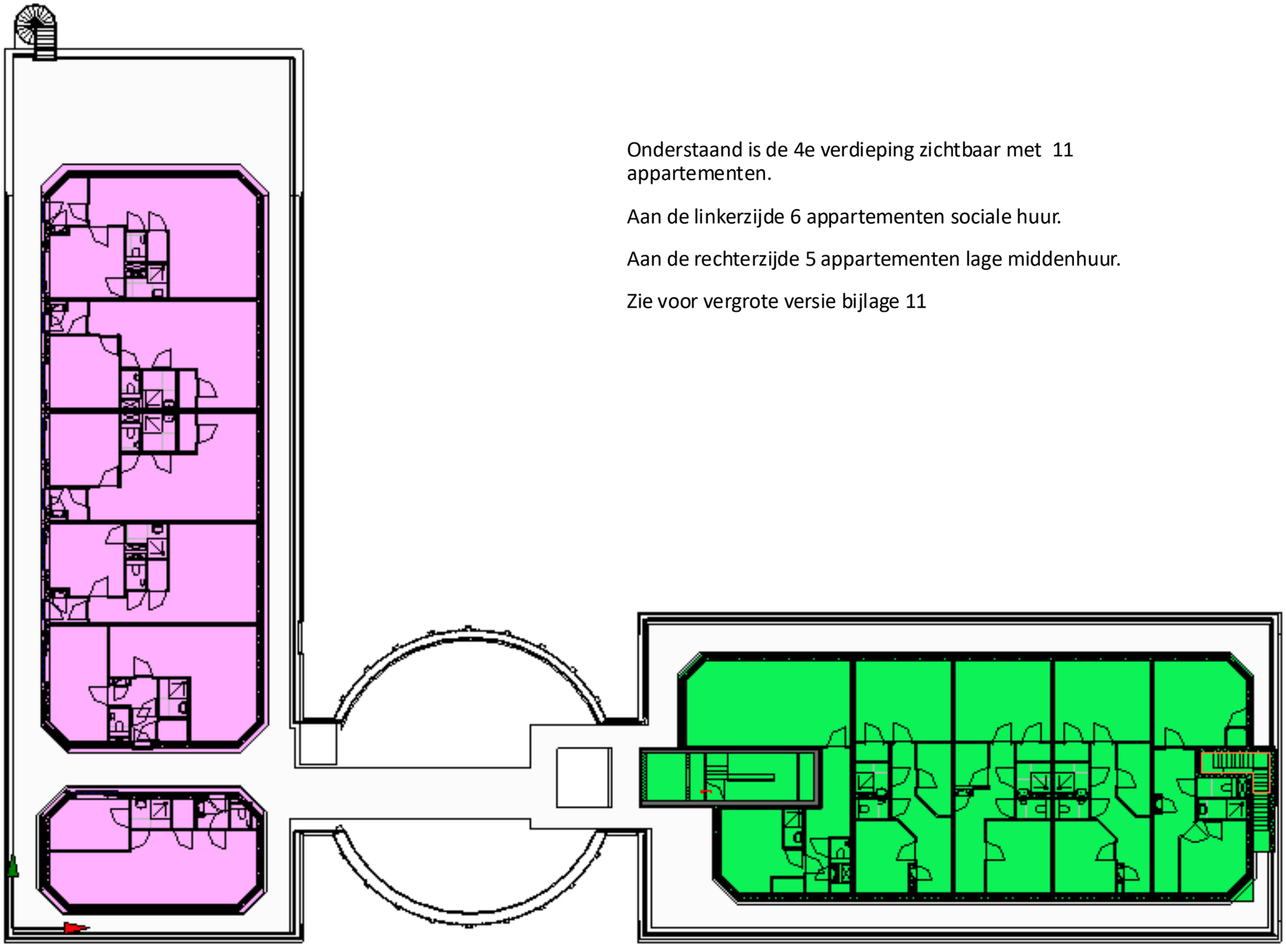
Aan de rechterzijde 7 appartementen lage middenhuur (groen)

en een Kantoorruimte in het middendeel (rood)

Zie voor vergrote versie bijlage 11

4.2 Plattegronden

4e Verdieping



Onderstaand is de 4e verdieping zichtbaar met 11 appartementen.

Aan de linkerzijde 6 appartementen sociale huur.

Aan de rechterzijde 5 appartementen lage middenhuur.

Zie voor vergrote versie bijlage 11

4.3 Gevelimpressies (groen is ter indicatie en wijkt af van groenplan)

Voorzijde laag



4.3 Gevelimpressies (groenplan is leidend voor de inrichting van het openbaar gebied, het groen in deze prent is ter indicatie)

Voorzijde hoog



4.3 Gevelimpressies (groen is ter indicatie en kan afwijken van groenplan)

Rechterzijde laag



4.4 Doorsneden

Op onderstaande nieuwe doorsnedes zijn de volgende principes zichtbaar:

Doorsnede linker deel:

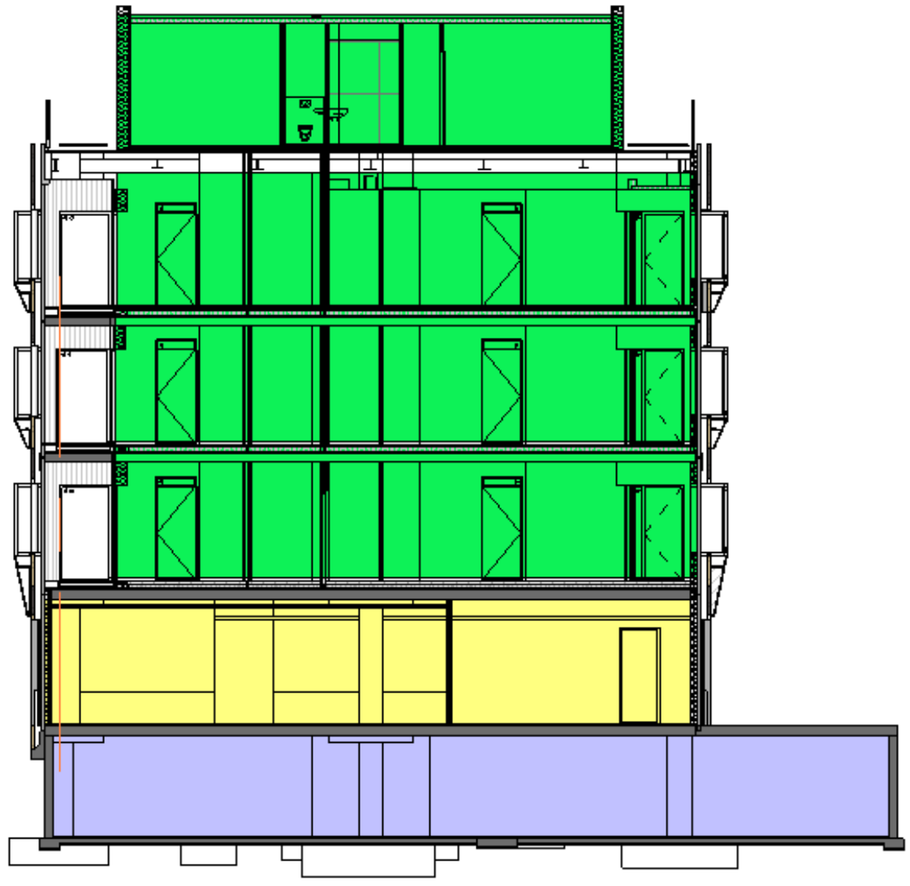
rood: kantoorruimte op de begane grond
roze: sociale huur appartementen op de 1 t/m 4e verdieping

Doorsnede rechter deel:

lichtblauw: de bestaande parkeergarage
geel: ruimte voor consultatie bureau
groen: lage middenhuur appartementen op de 1 t/m 4e verdieping

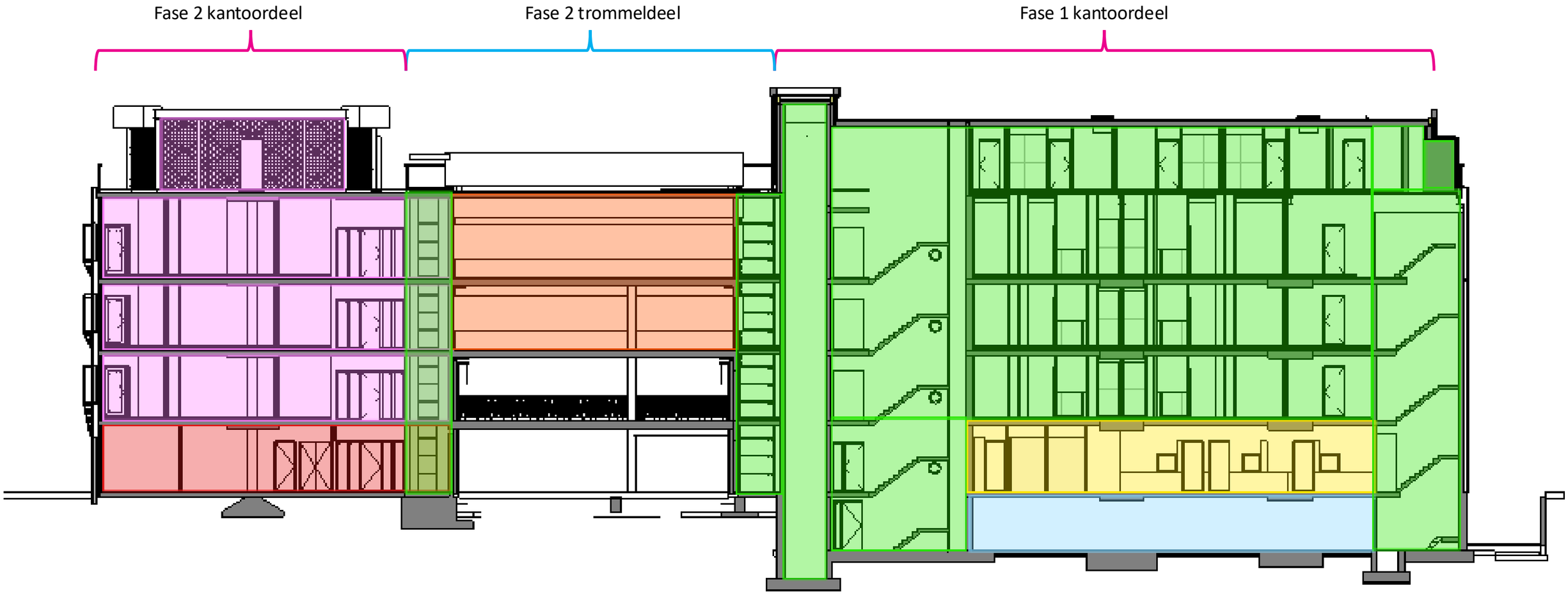


Doorsnede linker deel



Doorsnede rechter deel

langsdoorsnede



5. Leefbaarheid, spelen en ontmoeten

5.1 Inrichting terrein

Parkeren vindt plaats in een bestaande kelder onder het gebouw en 9 stuks achter op het terrein. Hierdoor kan het gebied tussen LW30 en de Melkfabriek en het gebied aan de achterzijde overwegend ingericht worden als een groene autovrije leefomgeving, met ruimte voor ontspanning. Deze leefomgeving is voor voetgangers toegankelijk vanaf de Larenseweg. De binnentuin kan in de avonduren afsluitbaar zijn van de openbare ruimte.

Afhankelijk van de terreintypering, het gebruik, bodem, schaduw en water wordt het terrein natuurinclusief en klimaatadaptief ingericht. Dit gebeurt op basis van de natuurkansenscan.

Voor de inrichting kan goed aangesloten worden op de karakteristiek van de streek: droge zure zandgronden met bos en heide. Rekening houdend met schaduwwerking en vochthuishouding en gebruiksfuncties kan een geleidelijke gradiënt gecreëerd worden van een ‘boskarakter’ met meer schaduwsoorten voor het bedrijvenverzamelgebouw, naar een ‘heidekarakter’ voor de melkfabriek. Het boskarakter ebt zowel ter hoogte van de melkfabriek, als tussen de melkfabriek en LW30 weg naar een meer open landschap.

Op het achterterrein wordt de groene verbinding zowel horizontaal, als verticaal voortgezet. Er volgt een geleidelijke overgang van een natuurlijk naar een meer gecultiveerd beeld. Er ontstaan kleurrijke schaduw- en zonplekjes. Niet alleen voor mens, maar ook voor plant en dier.

Er wordt een wadi aangelegd, grote maar lage plantenbakken geplaatst, een plukbloementuin en vijvertje met gebruiksplanten en een heemgazon met wilde soorten, die passen bij de omgeving. De ronde plantenbakken worden bekleed met het materiaal van de trommel dat vrij komt. Een uitnodigende plek om van het weer te genieten of te mijmeren. In verbinding met je zelf en de natuur.

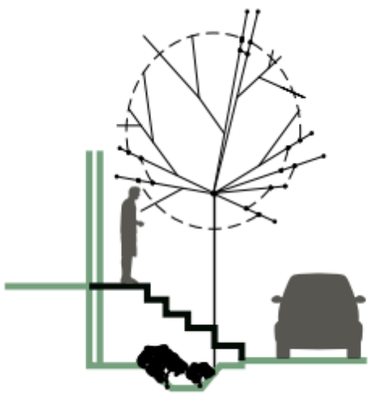
De plukbloementuin is dynamisch van aard. De basis zijn vaste planten en plukbloemen. Omwonenden kunnen daartussen ruimte creëren voor eenjarig voedsel. Het is een gemoedelijk plek omsloten door een muur met poorten van materialen die vrijkomen bij de verbouwing van LW30. Deze muur met nestkasten heeft vele functies: een buffer tussen de gezamenlijke ruimte en de buren; een plek voor muurplantjes en bijbehorende insecten; een windvanger; winterverblijf en nestgelegenheid voor vogels.

De verharding wordt vervangen door groen of (half)verharding waar water de ruimte krijgt om in de bodem weg te zakken. Ook 'stoepplantjes' krijgen de ruimte.

Er wordt onderzocht of zowel de ronde plantenbakken, als de moestuin, de daktuin en de gevelbakken water kunnen krijgen via een grijswatercircuit. Zoals het nu staat kan het water van de daken opgevangen worden in een opslag onder de parkeerplaatsen van het achterterrein. De overloop van deze opslag kan op de wadi uitkomen, zo wordt er geen regenwater afgevoerd.

In bijlage 8: Voorlopig groenontwerp





Impressie toegang tot De Melkfabriek over de wadi



5.2 Openbare ruimte

Met de transformatie van LW30 zal ook de voorruimte van de Melkfabriek aan de Larenseweg verder vergroend worden.

Voor de inrichting kan goed aangesloten worden op de karakteristiek van de streek: droge zure zandgronden met bos en heide. Rekening houdend met schaduwwerking en vochthuishouding en gebruiksfuncties kan een geleidelijke gradiënt gecreëerd worden van een ‘boskarakter’ met meer schaduwsoorten voor LW30, naar een opener ‘heidekarakter’ voor de melkfabriek.

Een belangrijk startpunt voor de openbare ruimte zijn de bestaande bomen in combinatie met het doorwaadbaar maken van de ruimte voor LW30. Door gebruik te maken van de al aanwezige glooiende route van verharding lopen de bestaande bomen geen onnodige wortelschade op. Door het vergroenen om de bomen en voor de melkfabriek en het daar doorzetten van de glooiende lijn ontstaat er een groene, eenduidige route. Een beleefpad door een weerspiegeling van het landschap van de omgeving.

Langs de hele route ontstaan groene rustpunten door het plaatsen van bankjes. Deze worden gemaakt van de stenen die vrijkomen tijdens de sloop. Bij de bankjes is er plek voor de mens én de natuur. Door niet te netjes te metselen ontstaan ruimtes waar zowel flora als fauna hun weg kunnen vinden.

Door het wegnemen van de onderste lagen van de trommel en het vergroenen voor, onder en achter de trommel, ontstaat er een uitnodigende route onder de trommel door naar het achterterrein. De daktuin en het gevelgroen zorgen voor de verticale groene verbinding. Er wordt nog onderzocht welk gewicht het dak van de trommel precies kan dragen en welke mogelijkheden dat geeft voor het vergroenen daarvan.

Van de 26 huidige bomen kunnen er 23 blijven staan. 3 bomen zijn in een dermate slechte staat en staan op een dermate slechte groeiplaats dat langdurig behoud niet haalbaar is.

In bijlage 8: Voorlopig groenontwerp



Vergroeningsopgave openbare ruimte als onderdeel van transformatie LW30 (uit gebiedspaspoort)



6. Groen en duurzaamheid



6.1 Groenontwerp

Fundering voor het groenontwerp: Bodem, (grond)water, licht, natuurkansenscan (Bijlage 7) en bestaand groen

Natuurrijk Rustpunt, verbinding en Circulair

Een natuurrijk rustpunt middenin een stedelijke omgeving. Door de al bestaande relatief grote afstand met de omliggende gebouwen én het fors vergroenen van de buitenruimte ontstaat er een grote mate van privacy in het gebied. Een gebied in het teken van verbinding. Verbinding met de natuur, verbinding met jezelf, met elkaar en een groene verbinding tussen de verschillende deelgebieden. Circulair door zo min mogelijk gebruik te maken van nieuwe materialen. Met de materialen die vrijkomen tijdens de sloop worden de plantenbakken, bankjes en groene muur gemaakt. Door ruimtes vrij te laten in het metselwerk ontstaan nieuwe kansen voor natuur. Ook wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van reststroomproducten, zoals perzikpitten als halfverharding.

(Half)verharding:

Vanuit het oogpunt van zowel klimaatadaptatie (hittestress en wateroverlast) als natuurinclusiviteit (meer groen, meer natuurkansen) wordt er in het groenontwerp alleen verharding toegepast wanneer dit functioneel is. Dus bijvoorbeeld om een duidelijke toegang te geven tot de plint, parkeergelegenheid, toegang gebouw en doorgang naar Eemnesserweg. Om het natuurrijke karakter zoveel mogelijk te behouden wordt er met organische lijnen gewerkt.

Bomen en Beplanting:

Voor de beplanting zijn er een aantal belangrijke uitgangspunten: De bestaande bomen zo veel mogelijk behouden en zo min mogelijk verplaatsen. Deze aanvullen met heesters en vaste planten, die: goed tegen droogte kunnen, geschikt zijn voor zure zandgrond, liefst inheems en anders een meerwaarde hebben voor plaatselijke fauna. Het hele beplantingsplan met een symbiotische insteek: meerwaarde voor zowel mens als dier. De soortenlijst uit de natuurkansenscan is de basis van het beplantingsplan

Deze uitgangspunten geven voor de openbare zijde gelijk al een logisch opbouw: Een landschapsopbouw van LW 30 naar LW 32 boskern - heesterlaag – heideveld. De boskern/heesterlaag gaat ook tussen LW 30 en LW 32 over in een meer lage begroeiing, waarbij de parkeerplaatsen worden verzacht door verticaal groen d.m.v. een pergola.

Pluktuin/kruidenspiraal

Er is de wens uitgesproken voor bloemen en voedsel uit eigen (buur)tuin. Een moestuin is veel werk. Door te kiezen voor een praktisch indeling en de juiste beplanting wordt de slagingskans van de moestuin groter. Het wordt een dynamische pluktuin, dit betekend dat er in de basis beplanting in komt die te plukken is of te gebruiken in de keuken. Het gaat hierbij om terugkerende vaste planten. Wanneer er behoefte is aan ruimte voor eenjarige soorten (wortelen, sla, etc.) dan kan daarvoor ruimte worden gemaakt.

Gevelbakken en daktuin

Doordat er aan de gevel en op het dak van de trommel plek is voor groen ontstaat er een extra verticale groene verbinding.

De beplanting in zowel de planten bakken als op de daktuin mag een wilderig uiterlijk krijgen. De basis zal een sterke inheemse siergras zijn gecombineerd met groenblijvende inheemse hedera. waarbij successie tot op zekere hoogte haar gang kan gaan. Dit betekend dat wanneer vogels of de wind bepaalde zaden meenemen van (on)kruiden deze tot ontkieming mogen komen. Zo krijgt elke plantenbak zijn eigen uitstraling.

Watergift: grijs wateropslag onder parkeervakken

Om de parkeeropgave tegemoet te komen worden er nog negen parkeerplaatsen gecreeerd. Deze komen op het achterterrein waardoor de doorgang tussen LW30 en LW32 optimaal vergroend kan worden. Door gebruik te maken van grastegels krijgt de route naar de parkeerplaatsen toch een groene uitstraling, ook kan het regenwater via de bodem weg. De wadi aan de LW30 zijde zorgt ook voor een natuurlijke vorm van waterafvoer. Onder de parkeerplaatsen is door verdichting weinig ruimte voor natuur, des te meer ruimte om regenwater op te slaan. Er wordt dan ook onderzocht of er regenwater opgeslagen kan worden, die weer gebruikt wordt voor watergift aan de beplanting.

In bijlage 8: Voorlopig groenontwerp







6.2 Klimaatbestendigheid

Het plan draagt op verschillende manieren bij aan klimaatadaptatie. Hilversum kent een lage grondwaterstand. Er zijn in de directe omgeving geen watergangen, zoals sloten en kanalen. De bodem wordt gevoed door regenwater en niet door oppervlaktewater en is gevoelig voor verdroging. Tegelijkertijd moeten hevige buien opgevangen kunnen worden.

De huidige situatie is zeer versteend. Dit zorgt voor hittestress en wateroverlast bij hevige buien. Water van het gebouw wordt nu direct afgevoerd via regenpijpen, naar het riool en van het terrein via rioolputten.

Door het hemelwater af te koppelen wordt ingezet op waterberging en infiltratie. Zo komt er een groene wadi. Het zorgt voor een andere ontwikkeling van planten en biedt kansen voor de doelsoorten. Onder de parkeerplaatsen is ruimte voor wateropslag, op deze manier wordt water hergebruikt voor bewatering van het groen. De afkoppelmaatregelen zijn voldoende ruim gedimensioneerd om de eerste 60 mm regenwater in een uur, die op het dak en het terrein valt, op te vangen.

Door bestrating te vervangen door waterdoorlatende verharding, of in een open verband te leggen ontstaat minder verhard oppervlak, waardoor water beter in de bodem infiltreert. Tussen de overgebleven verharding krijgen straatplantjes en insecten een kans. Er wordt veel verharding vervangen voor beplanting, een maatregel die een bijdrage levert op het gebied van zowel klimaatadaptatie, als natuurinclusiviteit en een gezonde leefomgeving. De beplanting die op het maaiveld wordt toegevoegd bestaat zowel uit kruidenrijk gazon, als vaste planten, heesters, klimplanten en bomen.

Groen draagt bij aan verlaging van de temperatuur het verminderen van CO2 en het afvangen van fijnstof. Door middel van bomen creëren we meer schaduw.

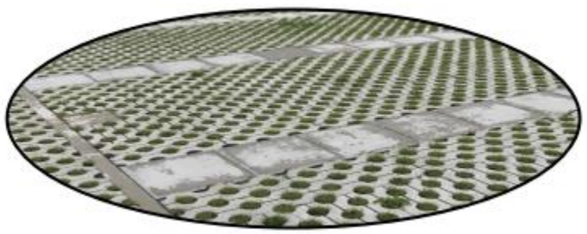
Een groen dak en gevelbeplanting heeft een isolerende en koelende werking.

In de natuurkansenscan zijn adviezen voor klimaatadaptatie gegeven, deze zijn verwerkt in het groenplan.

In bijlage 7: Natuurkansenscan
In bijlage 8: Voorlopig groenontwerp









6.3 Natuurinclusiviteit

We hebben de lokale omstandigheden en verbindingen als uitgangspunt genomen en ingezoomd op de locatie als stapsteen voor natuur. Wat zijn de kenmerken van het terrein en van het omringende landschap? Wat is de bodemsoort, hoe ziet de omgeving er uit en wie maakt er gebruik van? Dit is uitgewerkt in een advies voor ontwerp, beplanting en beheer. Deze zijn terug te vinden in bijlage 7 en 8

De ligging in het stedelijk gebied biedt kansen als leefgebied voor soorten die zich hier thuis voelen. De wijk bestaat uit oudere woningen en monumentale gebouwen. Deze bieden kansen voor veiligheid en voortplanting voor gebouwbewonende soorten als vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Ook zijn er veel groenhoekjes, hagen en klimplanten. Hier maken weer andere dieren gebruik van. In de achterliggende straat is een project met beplanten van boomspiegels uitgevoerd door buurtbewoners. Dit geeft draagvlak aan.

Door de locatie in de binnenstad, het gebruik en de afwezigheid van robuuste groene stroken en watergangen is het onwaarschijnlijk dat 'schuwere' diersoorten naar de locatie zijn te lokken. We zetten in op soorten die in de stad hun leefgebied hebben, zoals vlinders, bijen, vleermuizen, stadsvogels en egels. Hier passen we beplanting en voorzieningen op aan. We behouden wat goed is, en geven dit wel voldoende ruimte.

Voor de inrichting wordt aangesloten op de karakteristiek van de streek: droge zure zandgronden met bos en heide. Dit kan heel goed samengaan met menselijk gebruik, zoals een moestuin. We zorgen dat er voldoende aanbod is voor de doelsoorten in de vorm van bloeiende inheemse planten, struiken en schuilplaatsen. Bijvoorbeeld een insectenmuur, opgetrokken uit vrijgekomen bouwmateriaal.

Voor de al aanwezige vleermuis is, op het moment van schrijven, het uitgangspunt dat het bestaande habitat wordt behouden en uitgebreid. Daarnaast worden er verblijfplaatsen voor de zwaluw en de huismus toegevoegd.



Vink tussen stenen en beplanting op 'natuurmuur'



Egel en hommel vinden voedsel in bebouwde omgeving

6.4 Circulariteit

Binnen het transformatieproject voor LW30 is circulariteit een belangrijk uitgangspunt. We streven naar een gesloten kringloopsysteem waarin materialen worden hergebruikt, gerecycled en geüpcycled om afval te minimaliseren en de milieu-impact te verkleinen. We gebruiken geoogste materialen uit het bestaande pand en mogelijk andere gebouwen in de omgeving. Door zorgvuldige demontage en oogst kunnen we waardevolle materialen zoals hout, metaal en glas veilig extraheren en hergebruiken.

We hebben met alle ontwerpende en uitvoerende partijen afgesproken een Minimale Milieubelasting Prestatie (MPG) norm van minder dan 0,5 te bereiken (huidige berekening komt uit op een MPG van 0.37), wat aangeeft dat het gebouw een zeer lage milieu-impact heeft gedurende de hele levenscyclus. Dit vereist een zorgvuldige selectie van materialen en bouwmethoden die voldoen aan strenge duurzaamheidsnormen.

Om circulariteit te bevorderen, houden we rekening met het ontwerp van het pand om de demontage en het hergebruik van materialen in de toekomst te vergemakkelijken.

Modulaire constructies en demontabele componenten worden gebruikt om flexibiliteit te bieden voor toekomstige renovaties en aanpassingen.

We minimaliseren het gebruik van milieubelastende materialen zoals PUR en lijm, en geven de voorkeur aan alternatieve materialen en bouwmethoden die de duurzaamheid vergroten en circulaire principes ondersteunen. Dit omvat het gebruik van natuurlijke (biobased) en recyclebare materialen die een minimale impact hebben op het milieu tijdens zowel de productie als de afvoer aan het einde van de levensduur van het gebouw. We inventariseren certificeringen en keurmerken die de duurzaamheid van de gebruikte materialen bevestigen en ons helpen bij het maken van weloverwogen keuzes.

Concreet worden de volgende ontwerpkeuzes op gebied van circulariteit uitgewerkt:

- Uitbreiding van CLT (crosslaminated timber)
- Gevelbekleding Pretty Plastic en Swiss Pearl
- Kozijnen Fraké
- Zoveel mogelijk behoud bestaande bouwdelen (beperken sloopafval)
- Sociale circulariteit: gezamenlijke was- en droogruimte, bergingen, etc.
- Huidige bestrating hergebruiken
- Sloopafval wordt geoogst en opnieuw aangeboden
- Materiaalpaspoort bestaand en nieuw

We zullen educatieve programma's en workshops organiseren om bewoners bewust te maken van de voordelen van circulariteit en hen aan te moedigen om deel te nemen aan het verminderen van afval.

Onderstaand de concept MPG berekening als illustratie van de ambitie (DGRM)

MPG

Berekend per m2 BVO, per jaar — 0,373

A. Productiefase	0,192
A. Constructiefase	0,012
B. Gebruiksfase	0,176
C. Afdankfase	0,013
D. Buiten gebouwlevensloop	-0,021

MKI

Berekend over de totale BVO en levensduur — 145.564

A. Productiefase	75.004,714
A. Constructiefase	4.816,207
B. Gebruiksfase	68.722,535
C. Afdankfase	5.060,423
D. Buiten gebouwlevensloop	-8.040,227

6.5 Energie

Door het integreren van innovatieve warmteopwekkers en zonnepanelen gaan we de energiebehoefte van het gebouw verminderen. We minimaliseren energieverspilling en optimaliseren het energiegebruik door het gebruik van slimme energiemanagementsystemen, zoals geautomatiseerde verlichting en verwarmingssystemen.

We streven naar een zo hoog mogelijke Wattpiek (WP) - coëfficiënt bij de selectie van zonnepanelen, waardoor we een maximale efficiëntie bereiken bij de conversie van zonne-energie naar elektriciteit.

We zullen bewoners en gebruikers informeren over energiebesparende maatregelen en hen aanmoedigen om actief deel te nemen aan programma's voor energiebewustzijn. Zo bouwen we aan een veerkrachtige en duurzame leefomgeving voor de toekomst.

Concreet worden de volgende ontwerpkeuzes op gebied van energieneutraliteit uitgewerkt:

- Het dakvlak bekleden met zonnepanelen
- De BENG waardes voor de BENG 3 is nu 40.9% hernieuwbare energie, waarmee we voldoen aan de nieuwbouweis uit het Bbl.
- In de woning wordt een alles-in-één warmtepomp toegepast voor ventilatie (inclusief warmteterugwinning), ruimteverwarming én warmtapwater. Daarnaast is er C02 meting en sturing in de woonkamer en hoofdslaapkamer. In combinatie met de thermische schil die voldoet aan de nieuwbouweisen van het Bbl en de zonnepanelen op het dak wordt dit resultaat behaald.
- Rc-waarden (thermische isolatie gebouwschil) conform nieuwbouw eisen.

Zie bijlage 6 voor de bouwbesluit berekeningen van (DGMR)



7. Verkeer en verbinden



7.1 Parkeren en duurzame mobiliteit

Het pand ligt dicht bij het station en valt daarmee binnen het gebied 'OV Knooppunt'. Door de nabijheid van het station, vermindert de noodzaak om een eigen auto te hebben. Op deze manier is het openbaar vervoer voor bewoners een goed vervoersmiddel naar en van hun werk. De parkeernorm is daarmee laag voor woningen en dat past ook bij ons concept. In het gebiedspaspoort wordt nog gerekend met de oude parkeernota. De cijfers hieronder volgen uit de nieuwe vastgestelde parkeernota. Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt met de nieuwe nota op 20. Hieronder is de berekening te vinden. We zullen wel nog steeds gebruik maken van Mobility as a Service (MaaS) concepten. MaaS combineert de dienstverlening van verschillende mobiliteitsaanbieders in één platform waardoor een reis op één plek gepland, gereserveerd, geboekt en betaald kan worden, bijvoorbeeld in een app. Hierdoor wordt het makkelijk om een reis te plannen met verschillende vervoersmiddelen. MaaS is daarmee een belangrijke aanvulling op het openbaar vervoer en deelmobiliteit omdat in één keer een reis van A tot Z geregeld kan worden. We willen deel(bak)fietsen en meerdere deelauto's (4) aanbieden.

Waarom extra parkeerplaatsen:
Wij vinden het aantal parkeerplaatsen aan de lage kant. Om die reden zullen we 18 parkeerplaatsen realiseren in de parkeerkelder en 9 op het maaiveld. Om parkeeroverlast in de buurt te voorkomen vinden wij de gevraagde 2 parkeerplaatsen op het maaiveld (20 nodig waarvan 18 in de kelder) niet wenselijk. Dit omdat het consultatiebureau en de beoogde bedrijven ook bezoekers hebben die niet in de parkeergarage kunnen parkeren. In totaal dus 27 parkeerplaatsen waarvan er 4 voor deelauto's.

Fietsparkeervoorzieningen:
Voor zowel de fietsen van de bewoners als de bezoekers als de deel (bak)fietsen zullen we op het terrein ruim voldoende parkeergelegenheid realiseren. Dit om het gebruik van de fiets te vergemakkelijken en stimuleren.

Parkeerbalansberekening Voorlopig Ontwerp conform parkeernorm Hilversum

Programma	*onderdeel*		*parkeernorm (schil)*		
			totaal	*vast gebruik*	*bezoeker*	
woningen	sociale/midden huur app	65	**65**	0,2	0,1	per stuk
	Kantoor balie 1000m2	10	**10**	0,8	0	per 100 m2
	consulatiebureau 8 kamers	8	**8**	0,6	0	per kamer

Parkeerbehoefte gelijktijdig	*p-norm*	*we-och*	*we-mi*	*we-av*	*we-nacht*	*koopav*	*za-mi*	*za-av*	*zo-mi*
bewoners	13,0	6,5	6,5	11,7	10,4	13,0	7,8	10,4	9,1
bezoekers bewoners	6,5	0,7	1,3	5,2	4,6	0,0	3,9	6,5	4,6
personeel bedrijfsruimte	8,0	8,0	8,0	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Consultatiebureau	4,8	4,8	3,6	0,5	0,5	0,0	0,5	0,5	0,5
Parkeernorm	32,3	**20,0**	19,4	17,8	15,8	13,0	12,2	17,4	14,1

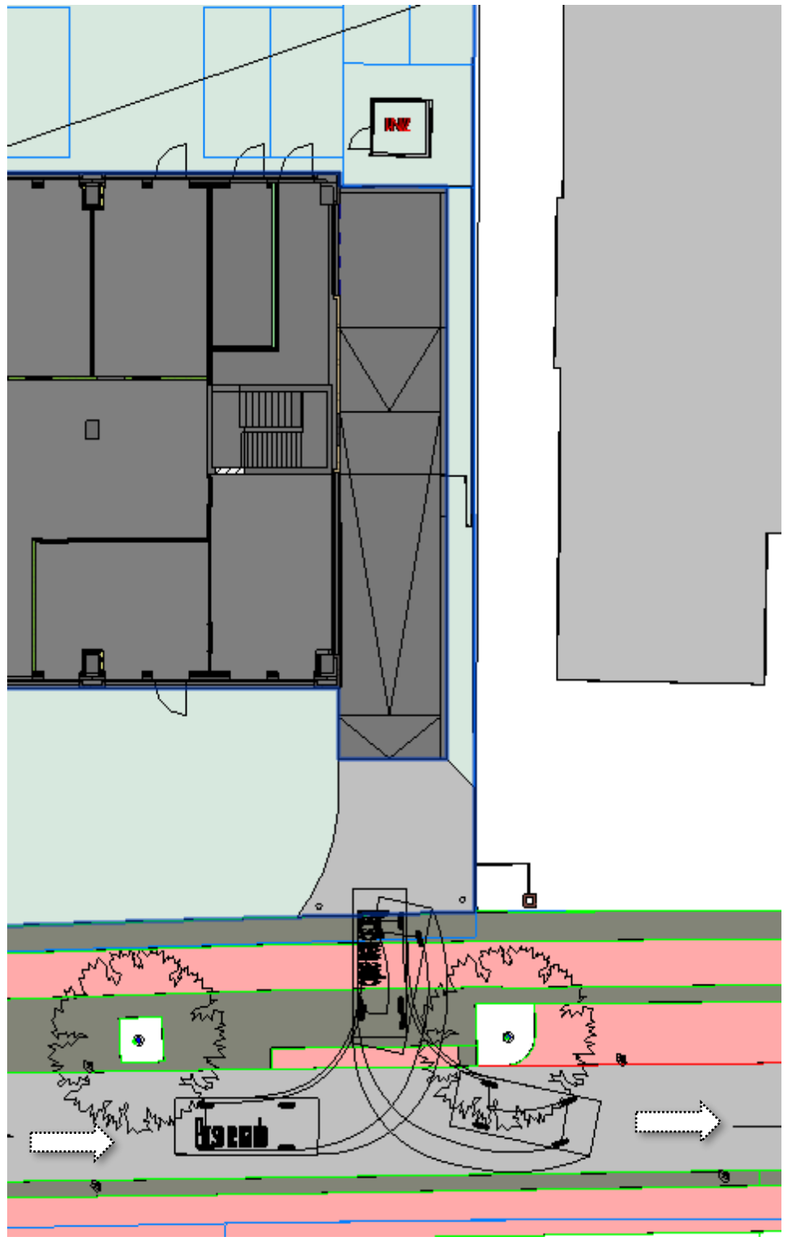
Gelijktijdigheidspercentages	*we-och*	*we-mi*	*we-av*	*koopav*	*we-nacht*	*za-mi*	*za-av*	*zo-mi*
bewoner	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoeker bewoner	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Consultatiebureau	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%

7.2 Verkeer

De verwachte afname van het aantal verkeersbewegingen gebaseerd op de CROW normen is aanzienlijk. Van bijna 700 bewegingen naar ruim 150 bewegingen per dag. Gezien de grote reductie van het verwacht aantal verkeersbewegingen zal het verkeersaandeel van de locatie LW30 enorm afnemen. De verkeerstechnische situatie en de verkeersveiligheid zal daarmee verbeteren.

Verder wordt er gestudeerd op de meest veilige manier van uit- en inrijden en dit wordt meegenomen in de uiteindelijke inrichting van het terrein.

Verkeersgeneratie gebaseerd op cijfers CROW uitgaande van '*Centrum, sterk stedelijk*'			
Huidige situatie			
Aantal m2 BVO Kantoor		6507	
Aantal woningen	0		
	Wonen	**Kantoor**	**Totaal**
Parkeernorm	nvt	1,46	
Bijbehorende parkeergeneratie		7,30	
Parkeernorm x parkeergeneratie per 100m2 bvo		10,66	
Totale verkeersgeneratie (aantal woningen/100m2 bvo x verkeersgeneratie)		693,52	**694**
Nieuwe situatie			
Aantal m2 BVO kantoor en consultatiebureau		1629	
Aantal woningen	64		
	Wonen	**Kantoor**	**Totaal**
Parkeernorm	0,3	1,30	
Bijbehorende parkeergeneratie	1	6,30	
Parkeernorm x parkeergeneratie per 100m2 bvo		8,19	
Parkeernorm x aantal woningen	0,3		
Totale verkeersgeneratie (aantal woningen/100m2 bvo x verkeersgeneratie)	19,2	133,42	**153**



Aansluiting stallingsgarage op Larenseweg

8. Samenwerken

8.1 Communicatie en Participatie

Begin 2023 is er een buurtavond georganiseerd om de plannen te presenteren. Daarin is ook gevraagd om vragen en opmerkingen in te leveren zodat we die konden verwerken in een volgende stap. Waar kon over worden meegedacht?:

Er kon worden meegedacht over het gebruik van de overige ruimtes, invulling buitenruimte en het aangezicht van het gebouw. De participatiethema's waren:

- Invulling Maatschappelijk hart (woon&werken)
- Inrichting Buurtpark (groen, buurtfunctie)
- Duurzaam bouwen (transformatie pand, ontwerp, circulariteit)

Deze avond is goed bezocht ca. 30 mensen en de meeste reacties waren positief. Kritische geluiden kwamen van de bewoners van het woongebouw aan de Eemnesserweg direct achter het pand. Met hen is daarop een aparte overlegcyclus opgestart. Belangrijkste punten: Bang voor (geluids)overlast van nieuwe bewoners en door weghalen deel van de cilinder, geen doorgang richting de Eemnesserweg en gevoel van afname privacy doordat er woningen worden gerealiseerd. We hebben daarop een onderzoek naar geluid laten uitvoeren en nemen alle aanbevelingen over om mogelijke geluidshinder te voorkomen. Verder worden er bomen geplant en zo veel mogelijk vergroend om mogelijke privacy issues weg te nemen. Daarnaast komt er geen doorgang naar de Eemnesserweg zijde en wordt de tuin in de avond afgesloten voor mensen buiten LW30.

De verslaglegging van deze avond is gedaan door middel van een live tekenaar. De overige tekeningen zijn te vinden in Bijlage 4.

In september 2024 is er een tweede inloopbijeenkomst voor buurtbewoners in het pand van LW30 (Larenseweg 30) georganiseerd. De opkomst was vergelijkbaar met de eerste bijeenkomst. Op de informatiemarkt waren de gemeente Hilversum, Dudok wonen, Frisa groep (tuinontwerp) en Bureau Bos aanwezig. De architect heeft 3 keer een rondleiding gegeven door het pand om toelichting te geven over het plan. Er was verder een mogelijkheid om input te leveren op het ontwerp zowel via keuzeformulieren over beplanting als via het maken van een tekening en het plaatsen van opmerkingen. Als deze opmerkingen zijn verwerkt in het LOP.

Parallel hieraan is er contact geweest met verschillende individuele omwonenden waaronder de Vve van het woongebouw aan de Eemnesserweg. Vanuit Dudok Wonen proberen we zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de bewoners en hun wensen en eisen. Er is een aantal afspraken gemaakt met de omwonenden. Met de Vve van het woongebouw aan de Eemnesserweg zijn de volgende afspraken gemaakt: Ten eerste dat wij een geluidonderzoeker laten kijken naar wat de verwachte effecten zijn van de functiewijziging in combinatie met onze verbouwing en vergroening. Dit rapport is gemaakt en is afgerond. Deze adviezen zijn in het plan worden verwerkt.

Verder is toegezegd dat er meegedacht kan worden met de ontwerpen voor de buitenruimte. Een van de zaken die daaruit volgde is dat het voor de bewoners onbespreekbaar was dat er een voetgangersdoorgang zou komen richting hun terrein. Wij hebben daar vanaf gezien en zullen geen doorgang realiseren.

Ten slotte is er aangeboden dat Dudok Wonen kan kijken of de Vve de achtergevel kan laten vernieuwen via inkoopvoordeel van Dudok Wonen. Dit zodat er isolerende beglazing kan worden aangebracht, in plaats van het enkel glas dat er nu zit.















8.1 Communicatie

















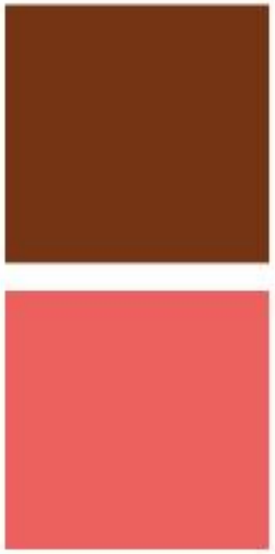
8.2 Vervolg

Er zal nog 1 bewonersavond plaatsvinden om de buurt voor te lichten over de bouwwerkzaamheden en hoe de communicatie met de aannemer zal verlopen. Dit organiseren we vlak voor de aanvang van de bouw.



















Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3

Bijlage 4

Bijlage 5



Bijlage 6

Bijlage 7

Bijlage 8

Bijlage 9

Bijlage 10

Bijlage 11



bureau bos

DUDOK WONEN

samen creëer je meer