Chw-bestemmingsplan 1221

Gemeente Hilversum, Dienst Stad

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Bestemmingsplannen en Monumenten

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doelstelling 5
1.3 Functie van het bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen **9**
2.1 Begrenzing plangebied 9
2.2 Vigerende bestemmingsplannen 10

Hoofdstuk3 Karakteristieken plangebied **13**
3.1 Identiteit en bestaande structuren 13
3.2 Geuzenbuurt 14
3.3 Elektrobuurt 14
3.4 Villa Industria 14
3.5 Kleine Driftbuurt 14

Hoofdstuk4 Relevant beleidskader **17**
4.1 Rijk 17
4.2 Provincie Noord-Holland 17
4.3 Regio Gooi en Vechtstreek 20
4.4 Gemeente Hilversum 23

Hoofdstuk5 Ruimtelijk plan 1221 **41**
5.1 Identiteit 41
5.2 Wonen en werken 42
5.3 Leefbaarheid, ontmoeten en spelen 46
5.4 Groen en duurzaamheid 47
5.5 Verkeer, verbinding en parkeren 49
5.6 Manier van samenwerken 50

Hoofdstuk6 Omgevingsaspecten **51**
6.1 Toetsingsproces 51
6.2 Omgevingsaspecten identiteit 52
6.3 Omgevingsaspecten wonen en werken 55
6.4 Omgevingsaspecten leefbaarheid, ontmoeten en spelen 59
6.5 Omgevingsaspecten groen en duurzaamheid 66
6.6 Omgevingsaspecten verkeer, verbinding en parkeren 70
6.7 M.e.r.-beoordeling 70

Hoofdstuk7 Activiteiten en regelingen **75**
7.1 Planmethodiek 75
7.2 Omgevingsdoelen 76
7.3 Activiteiten en werkingsgebieden 77
7.4 Procesregels omgevingsvergunningen 85

Hoofdstuk8 Monitoring **87**
8.1 Monitoring omgevingswaarde groene pleinen 87
8.2 Monitoring omgevingswaarde speelvoorzieningen 87
8.3 Handhaving 89

Hoofdstuk9 Uitvoerbaarheid en evaluatie 91
9.1 Financieel 91
9.2 Participatie 91
9.3 Wettelijk vooroverleg en ter inzage legging 92
9.4 Evaluatie pilot 92

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Gebiedsagenda 1221

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties1221 Hilversum

Bijlage 3 Gebiedspaspoort Korte Noorderweg

Bijlage 4 Externe veiligheid

Bijlage 5 Geluid

Bijlage 6 Hogere waardenbesluit

Bijlage 7 Stikstofonderzoek

Bijlage 8 Verkeerseffecten

Bijlage 9 Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een algemene introductie van het Chw-bestemmingsplan 1221 gegeven. De aanleiding voor het plan (paragraaf 1.1), de doelen van het plan (paragraaf 1.2) en de functie van het plan in het kader van de crisis-en herstelwet (paragraaf 1.3) zijn toegelicht. In de paragraaf 1.4 is de leeswijzer te vinden.

1.1 Aanleiding

Het postcodegebied 1221 in Hilversum staat aan de vooravond van een transformatie. Het gebied, dat haar identiteit ontleent aan het industriële verleden, de kleinschaligheid van buurten, functiemenging en diversiteit, wordt op diverse locaties ontwikkeld tot een meer centrum stedelijk milieu met een hoge omgevingskwaliteit, passend in de omgeving. Middels een open planproces met alle stakeholders, is een programma zoals bedoeld in de Omgevingswet opgesteld; de Gebiedsagenda 1221. De Structuurvisie Hilversum 2030, het coalitieakkoord 2018-2022 en verschillende sectorale beleidsdocumenten vormen hiervoor de onderlegger.

In de gebiedsagenda zijn korte en lange termijn opgaven opgenomen die het gebied de komende jaren veiliger, gezonder, duurzamer en leefbaarder zullen maken. De opgaven worden opgepakt via prachtprojecten, ontwikkellocaties en diverse activiteiten om een kwaliteitsimpuls te geven aan de bestaande wijk. Om de opgaven juridisch te borgen is een nieuw, innoverend bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied is op grond van de Crisis- en herstelwet aangemerkt als innovatief experiment én als ontwikkelingsgebied, waardoor geëxperimenteerd kan worden met een bredere reikwijdte van het bestemmingsplan. Dit wordt een Chw-bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte (hierna: Chw-bestemmingsplan) genoemd. Op deze manier heeft het bestemmingsplan al meer het karakter van een omgevingsplan, een meer integraal plan voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving.

Naast de concrete opgaven, zijn ook drie resterende dilemma's in beeld gebracht in de gebiedsagenda. Het gaat om de dilemma's 'bouwhoogte versus inpassing', 'bebouwingsdichtheid versus parkeernormen' en 'vergroenen/spelen/ontmoeten versus ruimte voor de auto'. Om deze dilemma's op te lossen is, parallel aan het proces van dit bestemmingsplan, het 'Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221' opgesteld. Daarnaast is het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan en het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg vormen samen met de gebiedsagenda en dit Chw-bestemmingsplan de belangrijkste kaders voor ontwikkeling van het postcodegebied 1221 in Hilversum.

1.2 Doelstelling

Hoofddoel van het Chw-bestemmingsplan is om de omgevingskwaliteit van het postcodegebied 1221 te versterken. Het gebied moet veiliger, gezonder, duurzamer en leefbaarder worden. Het Chw-bestemmingsplan is daarom met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet opgesteld. Deze doelen zijn opgenomen in artikel 6 van de regels. Het Chw-bestemmingsplan richt zich op het behoud van de bestaande functies en bebouwing en maakt daarnaast vernieuwing mogelijk. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in consolidatiegebieden, moderniseringsgebieden en ontwikkellocaties. De consolidatiegebieden binnen 1221 zijn gebieden waar consolidatie van het bestaande primair het uitgangspunt is. De huidige inrichting en de bestaande structureren worden in stand gehouden en er zijn geen ingrijpende vernieuwingen voorzien. De consolidatiegebieden bestaan uit de bestaande woonwijken Geuzenbuurt, Elektrobuurt, Kleine Driftbuurt en Villa Industria.

De moderniseringsgebieden zijn gebieden waar vernieuwing en menging van functies centraal staat. Veranderingen zijn mogelijk, met het oog op het behoud van de kwaliteit. Wonen, werken en leven moeten naast elkaar bestaan. De moderniseringsgebieden bevinden zich met name langs de toegangswegen en bestaan uit de Larenseweg, de Minckelersstraat en de Spoorzone. Binnen de moderniseringsgebieden liggen ontwikkellocaties. Dit zijn gebieden waar een ingrijpende verandering in hoofdfuncties gewenst is en ook al plannen voor ontwikkeld worden. De gebieden worden herontwikkeld tot stedelijke woon- en werkgebieden met een hoge omgevingskwaliteit. De reeds bekende ontwikkellocaties zijn Hunkemöller, Venetapark, Van Son, Wybertjesfabriek, Grote Sigarenfabriek, Zuiderweg/Lijsterweg en Korte Noorderweg.

Uitnodigingsplanologie is het uitgangspunt; het Chw-bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen initiatiefnemers plannen kunnen ontwikkelen die bijdragen aan de ambities van de Gebiedsagenda. Daarnaast is het Chw-bestemmingsplan een pilot om te oefenen met het opstellen van een plan in de geest van de Omgevingswet. Alle omgevingsdoelen van het Chw-bestemmingsplan zijn terug te vinden in artikel 6 van de regels van het Chw-bestemmingsplan.

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Voorliggend Chw-bestemmingsplan is opgesteld op basis van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt. Het plangebied is aangemerkt als innovatief experiment én als ontwikkelingsgebied. Middels het Chw-bestemmingsplan experimenteert de gemeente op het gebied van flexibiliteit, integraliteit en samenwerking en brengt de gemeente een organische gebiedsontwikkeling tot stand. Het Chw-bestemmingsplan moet dienen als integraal kader voor alle ontwikkelingen en tegelijkertijd regels bevatten voor het behoud van de bestaande gebouwen. De komende jaren wordt plangebied 1221 op geleidelijke en organische wijze verder ontwikkeld met als doel om het woon,- werk,- en leefklimaat te versterken.

1.3.1 Innovatief experiment

Op basis van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om af te wijken van bepaalde (belemmerende) wet- en regelgeving om duurzame, innovatieve ontwikkelingen toch mogelijk te maken. Artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet benoemt onderdelen waar in dit plan gebruik van gemaakt mag worden. Niet alle onderdelen worden gebruikt. De in dit Chw-bestemmingsplan toegepaste onderdelen van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn:

- lid 1: regels die strekken ten behoeve van het:
  1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
  2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies;
- lid 2: een planhorizon van twintig jaar in plaats van tien jaar;
- lid 4: het bestemmingsplan bevat regels uit gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving;
- lid 6 en 7: regels waarvan de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels die door de raad dan wel het college worden vastgesteld;
- lid 9: het plan wijkt af van de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen en het akoestisch onderzoek is afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan;
- lid 10 en 11: het verplichte kostenverhaal wordt vooruitgeschoven naar de omgevingsvergunning voor het bouwen (anterieure overeenkomst of exploitatieplan);
- lid 14 en 16: het Chw-bestemmingsplan bevat een omgevingsvergunningplicht voor een bestemmingsplanactiviteit;
- lid 15: het Chw-bestemmingsplan bevat indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning over de gevolgen van het beoogde gebruik voor de fysieke leefomgeving (vooruitschuiven onderzoeksverplichting naar omgevingsvergunning).

Vernieuwende thema's, zoals energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en

gezondheid hebben in het Chw-bestemmingsplan daarmee de nodige aandacht kunnen krijgen. Bovendien biedt het Chw-bestemmingsplan een kader voor ontwikkelingen die op dit moment nog niet concreet zijn. De afweging voor deze ontwikkelingen vindt voor een deel plaats ten tijde van de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.3.2 Ontwikkelingsgebied

Op basis van artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet kan een gebied voor maximaal tien jaar worden aangewezen als ontwikkelingsgebied. In een dergelijk gebied speelt de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling een belangrijke rol, evenals het tot stand brengen van een goede milieukwaliteit. Het gaat hierbij concreet om het tijdelijk kunnen afwijken van grenswaarden (Wet geluidhinder/Activiteitenbesluit) om de organische ontwikkeling mogelijk te maken. Er moet hierbij wel zekerheid worden verkregen dat de milieunormen in de toekomst wel kunnen worden gehaald. Dit kan bijvoorbeeld door het wegbestemmen van de bedrijfsfuncties in het Chw-bestemmingsplan. De gemeente kiest expliciet voor uitnodigingsplanologie en laat de keuze over aan de initiatiefnemers. Er worden reeds een groot aantal ontwikkellocaties ontwikkeld, de doelen van de gemeente voor 1221 worden hier al voortvarend opgepakt. Op deze locaties is het niet nodig om met de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt voor ontwikkelingsgebieden te werken. Het wegbestemmen van andere bedrijfsfuncties is niet nodig om de ambities te realiseren en sluit ook niet goed aan op deze werkwijze van toelatingsplanologie. Bovendien kan dat leiden tot hogere maatschappelijke kosten omdat sprake kan zijn van planschade. Deze overwegingen hebben er toe geleid dat geen gebruik is gemaakt van artikel 2.2. van de Crisis en herstelwet.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding is de toelichting als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de begrenzing van het plangebied beschreven en komen de vigerende bestemmingsplannen aan bod. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het postcodegebied 1221 toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de belangrijkste beleidskaders. Hoofdstuk 5 beschrijft het ruimtelijk plan aan de hand van de ambities vanuit de gebiedsagenda en de ruimtelijke kaders van het Beeldkwaliteitsplan+. In hoofdstuk 6 wordt getoetst of het planvoornemen past binnen de kaders van een gezonde en veilige leefomgeving. In hoofdstuk 7 worden de activiteiten in het plangebied en daaraan verbonden regelingen omschreven. In hoofdstuk 8 wordt het monitoringsplan voor de omgevingswaarden en de meldingsplichten omschreven. In het laatste hoofdstuk 9 wordt de uitvoerbaarheid en evaluatie van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van Hilversum en wordt globaal begrensd door de Huygensstraat/Hoge Larenseweg, de Jan van der Heydenstraat en de twee spoorlijnen Amsterdam - Zutphen (vanaf Hilversum takt deze af richting Baarn en Amersfoort) en Hilversum - Utrecht (figuur 1.1). De wijk 1221 bestaat uit vier buurten: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt, de Kleine Driftbuurt en Villa Industria. Elke buurt heeft haar eigen karakter en opgaven, welke in hoofdstuk 3 worden toegelicht. Het Bruisend Hart, het gebied rond de Oosterspoorplein, is geen onderdeel van het plangebied. Voor dit gebied is een structuurvisie vastgesteld, waarin op hoofdlijnen een richting aan de gewenste ontwikkelingen is gegeven. Na de structuurvisie volgt een nadere stedenbouwkundige uitwerking en een zelfstandige procedure.



Figuur 1.1 Plangebied 1221

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

In deze paragraaf worden de vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied 1221 kort beschreven. Het Chw-bestemmingsplan zal de bestemmingsplannen vervangen. Het Chw-bestemmingsplan houdt de richtlijnen vanuit het vigerende bestemmingsplan aan, maar bouwt deze verder uit door meer flexibiliteit en mogelijkheden voor ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. In hoofdstuk 7 wordt dit nader toegelicht.

Bestemmingsplan Over het Spoor

Het bestemmingsplan Over het Spoor is vastgesteld op 12 januari 2011. In het bestemmingsplan worden de doelstellingen voor de wijk 'Over 't Spoor' - nu bekend als 1221 - omschreven en juridisch geborgd. De doelstellingen zijn: de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden van de wijk versterken en het juridisch-planologisch inpassen van een wijkschets, beeldkwaliteitsplan en masterplan. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Enkel binnen de bedrijventerreinen zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid, wonen en voorzieningen opgenomen. Het noordelijk deel van het vigerende bestemmingsplan Over 't Spoor maakt geen onderdeel uit van het plangebied 1221.

Bestemmingsplan Villa Industria

Het bestemmingsplan Villa Industria is vastgesteld op 2 juli 2008. Met het bestemmingsplan is de herstructurering van het REGEV-terrein, een voormalige gasfabriek met nuts- en openbare voorzieningen, tot nieuwe woonwijk planologisch mogelijk gemaakt. Villa Industria maakt onderdeel uit van 1221 en vormt binnen deze wijk een woongebied met commerciële en vrijetijdsvoorzieningen in een industrieel vormgegeven omgeving. Langs de Jan van der Heijdestraat zijn bouwwerken gerealiseerd met een afwijkende bouwhoogte (tot 42 m).

Hoek Villa Industria

Het bestemmingsplan Hoek Villa Industria is vastgesteld op 19 april 2014. Met het bestemmingsplan is de kantoorbestemming omgezet naar een woonbestemming om woningen ter plaatse mogelijk te maken.

Lucentterrein

Het bestemmingsplan Lucentterrein (2018) maakt de herinrichting van het Lucentterein mogelijk, waarbij de grootschalige en hoge (kantoor)gebouwen plaats hebben gemaakt voor een gemengd woon- en werkgebied met een breed scala aan woningtypen.

Bestemmingsplan De Melkfabriek

Het bestemmingsplan De Melkfabriek is vastgesteld op 11 januari 2011 vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is een multifunctioneel gebouw ontwikkeld ter plaatse van een voormalige (monumentale) melkfabriek, een kantoorvilla met bedrijfshal. Het multifunctionele gebouw bestaat uit woningen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.

Bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (2016)

In het paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning is een eenduidige regeling opgenomen voor het gebruik en verbouwen van gebouwen (panden) voor meervoudige bewoning. Het paraplubestemmingsplan gaat over 21 bestaande bestemmingsplannen, waaronder het vigerende bestemmingsplan Over 't Spoor. Het vigerende bestemmingsplan Villa Industria maakt geen onderdeel uit van dit paraplubestemmingsplan.

Bestemmingsplan Beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 mei 2013 vastgesteld. Een smalle rand aan de oostzijde van het plangebied valt binnen dit bestemmingsplan en kent hiermee de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd gezicht', waarmee de bescherming van cultuurhistorische waarden zijn geborgd.

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) Hoogwaardig Openbaar vervoer in het Gooi

Het PIP is vastgesteld op 3 oktober 2016 om de bereikbaarheid van 't Gooi te verbeteren door een Hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding aan te leggen tussen Huizen en Hilversum. Op 10 april 2017 is het PIP herzien op onderdelen voor het tracédeel Hilversum/Laren. Het PIP wordt niet overgenomen in het Chw-bestemmingsplan, omdat het plan een provinciale bevoegdheid kent.

Omgevingsvergunningen

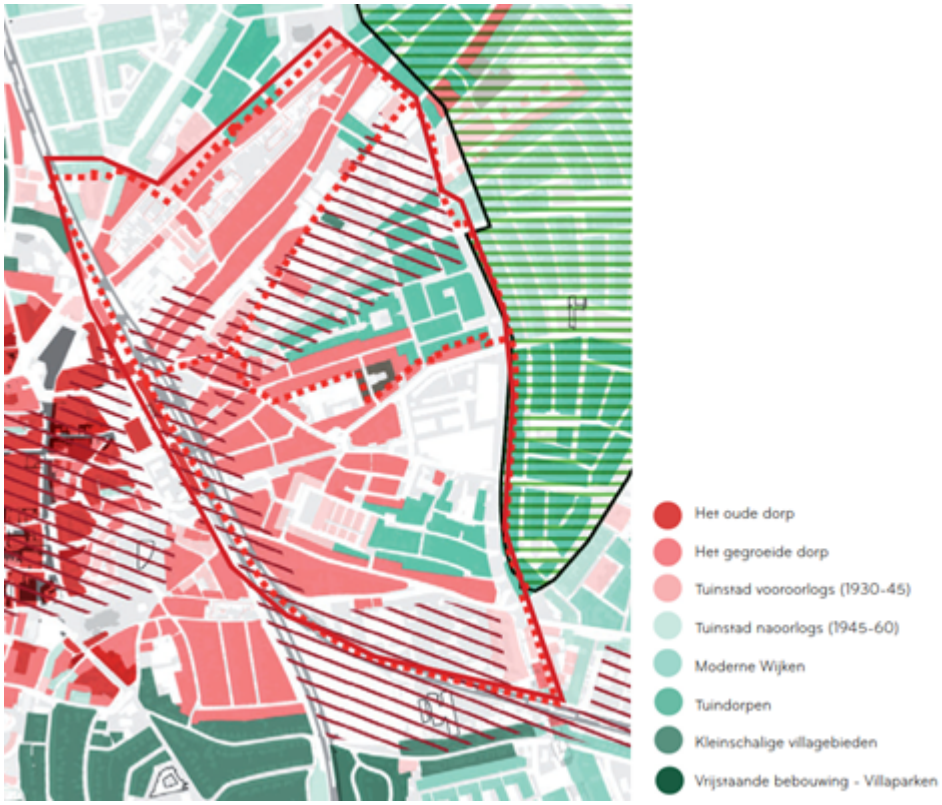
De verkregen rechten vanuit de omgevingsvergunningen voor de Huygensstraat 74 - 80 en Villa Industria KPN-terrein worden overgenomen in voorliggend Chw-bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk is de huidige situatie van het plangebied 1221 beschreven en wordt ingegaan op de verschillende buurten binnen 1221 met elk hun eigen identiteit.

3.1 Identiteit en bestaande structuren

Het gebied 1221 is eind van de 19e eeuw ontstaan door de aanleg van de eerste industrie- en arbeiderswijken. Een groot deel van 1221 kan worden gezien als het 'gegroeide dorp' van Hilversum en bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een kleinstedelijk karakter en bebouwing van rond 1900. Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw zijn er enkele volkswoningbouwcomplexen bijgekomen, geïnspireerd op de tuinstadgedachte om zelfvoorzienende wijken met elk eigen functies te creëren, de zogenoemde vooroorlogse en naoorlogse tuinsteden. Stedenbouwkundig gezien is de wijk dan ook in te delen in drie woonzones, met elk een eigen structuur: de 'Tuinwijk' met royale woningen, veelal twee- en drie woningen onder één kap, de 'Lintbebouwing' met veelal kleinschalige rijen woningen langs langgerekte radialen met weinig dwarsstraten, en het 'Tuindorp' met kleinschalige tuindorpbebouwing met een afwisseling van straatjes en pleinen (figuur 2.1). Naast deze woonzones zijn er kenmerkende bedrijventerreinen: het bedrijventerrein aan de Korte Noorderweg, de Liebergerweg en de bedrijfszone aan de Larenseweg.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundige opzet 1221

De verkeersstructuur van de wijk kent een waaiervorm van radiale straten. Het hoofdverkeerswegennet wordt gevormd door de de Minckelersstraat/Professor Kochstraat, de Larenseweg en de Jan van der Heijdenstraat. Tussen deze hoofdwegen bevinden zich weinig dwarsverbindingen. Dit maakt de afstanden soms onnodig lang. Daarmee zijn achterburen soms ver weg en ontstaat te veel druk op de enkele verbindingen die er wel zijn. Ook worden op verschillende plekken kruisingen als onvoldoende

veilig ervaren. Door de smalle straten en de hoge parkeerdruk is er weinig ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten. Het station is daarnaast belangrijk voor de bereikbaarheid van het gebied. Slim omgaan met de mobiliteit betreft een groot aandachtspunt, met name als het gaat om verkeersveiligheid, verbinden en parkeren.

De openbare ruimte wordt vooral gekenmerkt door de wegen, straten en pleinen, waarin openbaar groen vrijwel geen rol speelt. Het gebied kent slechts enkele grotere "groene" plekken, die hoofdzakelijk een kijkfunctie in plaats van verblijfsfunctie hebben. De behoefte naar meer groen is groot in alle buurten. Het tekort aan groen kan er mede voor zorgen dat bewoners te weinig bewegen en kampen met gezondheidsklachten. Ook ervaren bewoners een gebrek aan sociaal contact, door het missen van voldoende ontmoetingsplaatsen.

De wijk 1221 is ingedeeld in vier buurten met elk een eigen karakter: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt, de Kleine Driftbuurt en Villa Industria. In de volgende paragrafen zijn de kenmerken van de buurt beschreven.

3.2 Geuzenbuurt

Kenmerkend voor de Geuzenbuurt is de kleinschalige menging van wonen en werken. De buurt wordt gezien als 'een leuke, levendige en eigenzinnige buurt'. Deze menging maakt slim gebruik van het beperkt aantal parkeerplaatsen en creëert werk en leven op straat. De woningen kennen met name één of twee bouwlagen en zijn eventueel uitgevoerd met een kap. De woningen zijn in korte rijen geplaatst langs de lange, enigszins gebogen wegen. De openbare ruimte is veelal verhard en op sommige onderdelen is een kwaliteitsimpuls gewenst.

3.3 Elektrobuurt

Kenmerkend voor de Electrobuurt is de grote diversiteit aan functies in de wijk: wonen en werken wordt afgewisseld met kleine winkels en voorzieningen. Elektrobuurt kent een kleinschalige structuur van hoven en korte woonstraten, afgewisseld met grootschalige (bedrijfs)terreinen en lange lanen. Historische gebouwen als het oude tramstation bij de busremise, de Wybertjesfabriek en de (grote) Sigarenfabriek aan de Ampèrestraat maken de historie herkenbaar en beleefbaar in de buurt.

3.4 Villa Industria

Op een voormalig gasfabriekterrein is vanaf 2008 de woonbuurt Villa Industria ontwikkeld, waar het aanbod aan woningen divers is en uiteenloopt van stadswoningen, dekwoningen, loftwoningen tot appartementen in verschillende prijsklasses. Het meest in het oog springt het appartementencomplex dat uit drie halve cirkelvormige torens bestaat en refereert aan de vroegere gashouders en het culturele verleden. De buurt kent een afwijkende, hogere bouwhoogte dan de rest van 1221. De parkeervoorziening voor de woningen is halfverdiept aangelegd en is vanaf meerdere punten rondom het plangebied bereikbaar. Dat maakt de wijk extra vriendelijk voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen. In het gebied zijn ook sportfuncties en horeca aanwezig en is er relatief veel groene openbare ruimte.

3.5 Kleine Driftbuurt

De Kleine Driftbuurt heeft twee gezichten. Een deel van de buurt bestaat vooral uit woningen met richting het Oosterspoorplein diverse voorzieningen. Het andere deel bestaat uit de omgeving rondom de Liebergerweg, een lange gebogen weg welke typerend is voor de buurt.

In het eerste deel wordt het karakter vooral bepaald door cultuurhistorie en de combinatie van wonen en

voorzieningen / ontmoetingsplekken. De woningbouw is overwegend in twee lagen met kap uitgevoerd. Het Oosterspoorplein en omgeving wordt als centrale plek in de wijk gezien en wordt ook wel het Bruisend Hart genoemd. Het Bruisend Hart is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. Voor dit gebied is een structuurvisie vastgesteld en wordt apart een planologische regeling gemaakt. Het maximale programma van het Bruisend Hart is cumulatief beschouwd in hoofdstuk 6 en meegenomen in de onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan.

In het tweede deel (rondom de Liebergerweg) is, naast cultuurhistorie, de menging van wonen en werken kenmerkend. Hier zien we een combinatie van grote(re) bedrijven met veel vrachtverkeer, direct naast kleinschalig wonen. Dit vraagt aandacht. Net als het hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Naast de (kleine) Sigarenfabriek aan de Lijsterweg gaat het ook om andere bijzondere gebouwen uit het verleden. Straten en pleinen in de buurt zijn niet altijd even veilig en faciliteren weinig sociale ontmoeting en veiligheid.

Hoofdstuk 4 Relevant beleidskader

Onder de Omgevingswet wordt een groot aantal wetten opnieuw geformuleerd en gebundeld. Voorsorterend op de Omgevingswet hebben we geëxperimenteerd met dit Chw-bestemmingsplan. Ook enkele verordeningen en het beleid omtrent de fysieke leefomgeving vormen belangrijke kaders voor het Chw-bestemmingsplan. Hieronder zijn enkele belangrijke kaders van het Rijk (paragraaf 4.1), de provincie (paragraaf 4.2), de regio (paragraaf 4.3) en de gemeente (paragraaf 4.4) nader toegelicht.

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving. Hiermee wil het Rijk inspelen op de grote uitdagingen zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI geeft weer wat bij deze grote uitdagingen de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk maakt en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Deze keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling over het landelijk gebied.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan sluit goed aan op de prioriteiten die zijn genoemd in de NOVI, met name inzetten op sterke en gezonde steden en ruimte voor klimaatadaptatie.

4.2 Provincie Noord-Holland

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities.

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en

experimenten.
- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

- Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst.
- Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.
- Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
- Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
- Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan sluit aan bij het uitgangspunt van de provincie om woningbouw in verstedelijkte gebieden te plannen. Het Chw-bestemmingsplan beoogd bovendien om woon- en werklocaties middels ontwikkellocaties beter op elkaar af te stemmen en een economische transitie in gang te brengen. In dit bestemmingsplan is een beleidsregel Natuurinclusief bouwen opgenomen en is een Omgevingswaarde 'groene pleinen' geïntroduceerd, waarmee wordt aangesloten bij de provinciale ambities ten aanzien van duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening NH2020 op 22 oktober 2020 vastgesteld. Op 26 april 2021 hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met de Ontwerp Omgevingsverordening NH2022. Deze zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet.

De provincie Noord-Holland wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (artikel 6.3). Daarnaast moet een ruimtelijk plan rekening houden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming, hitte en droogte) (artikel 6.62).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2020. Zo worden de woningen binnenstedelijk gebouwd, afgestemd op de lokale en regionale vraag (zie laddertoets in paragraaf 6.3.1) wordt actief ingezet op klimaatadaptatie (paragraaf 6.5.3). Specifiek voor 1221 gelden er verder hoogtebeperkingen vanuit de luchthaven Hilversum (artikel 4.88) en gelden er regels t.a.v. eventueel watertekort middels de regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht (artikel 6.83).

4.2.3 Woonakkoord Gooi en Vechtstreek

Het woonakkoord is een beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. De provincie wil ook stimuleren dat de regio Gooi en Vechtstreek inzet op het verduurzamen van de woningvoorraad en rekening houdt met het veranderende klimaat. De regio Gooi en Vechtstreek ziet een woonakkoord als een goede kans om vorm en inhoud te geven aan de regionale wensen voor extra ambities ten aanzien van bouwen en betaalbaarheid. Mede om die reden heeft de regio Gooi en Vechtstreek ervoor gekozen een akkoord te sluiten tussen provincie, regiogemeenten én woningcorporaties.

De woningbouw-, verstedelijkings- en transformatieopgave zijn verbonden met de opgaven voor klimaatadaptatie, leefbaarheid en leefomgeving. Deze verstrengeling en stapeling van opgaven vraagt om een hecht en effectief regionaal samenspel. Regio Gooi en Vechtstreek wil waarmaken dat er voldoende, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen komen, zodat haar huidige en toekomstige inwoners een fijne woonplek hebben in de regio Gooi en Vechtstreek.

Om de gestelde doelen te behalen heeft de Regio Gooi en Vechtstreek vier ambities opgesteld:

1. De vitale en toegankelijke regio: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten.
2. De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap.
3. Integraliteit en stapeling van opgaven: keuzes maken, consequenties afwegen & leren door experimenteren.
4. Waarmaken: het regionale samenspel.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. 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. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. De focus in 1221 ligt op binnenstedelijk bouwen en transformatie en er wordt ingezet op differentiatie en investeringen rondom het spoor. Daarbij geldt dat minimaal 33% sociale huurwoning is en minimaal 50% middelduur, zodat wordt ingespeeld op voldoende betaalbare woningen. Om de woningen te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig, waarbij een integrale afweging plaatsvindt ten aanzien van het milieu, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

4.2.4 Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt de Woonagenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda heeft acht actiepunten die jaarlijks bijgewerkt kunnen worden om de ambities van de provincie te realiseren:

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden.
2. Aanbieden van kennis, meedenkkracht en hulp.
3. Versnellen woningbouwproductie.
4. Samenwerking stimuleren.
5. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen.
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt.
7. Stimuleren circulair bouwen.
8. Leveren van informatie en monitoring.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. 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. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. De focus in 1221 ligt op binnenstedelijk bouwen en transformatie en er wordt ingezet op differentiatie en investeringen rondom het spoor. Het Chw-bestemmingsplan sluit aan bij de actiepunten van de woonagenda van de provincie, omdat het plan inzet op een woningbouwontwikkeling, het woningbouwprogramma aansluit bij de afspraken vanuit het woonakkoord en het Regionale Actieprogramma Gooi en Vechtstreek en wordt ingezet op gezond, natuurinclusief, klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen.

4.3 Regio Gooi en Vechtstreek

4.3.1 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.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. 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. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. De focus in 1221 ligt op binnenstedelijk bouwen en transformatie en er wordt ingezet op differentiatie en investeringen rondom het spoor. Regel hierbij is dat minimaal 33% bestaat uit sociale huurwoningen en 50% uit middelduur om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Tot slot worden door binnenstedelijk te bouwen natuurwaarden in stand gehouden en wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van enkele monumenten en waardevolle panden binnen 1221 en wordt gebouwd volgens de identiteit van de buurt.

4.3.2 Regionale Energiestrategie

In de Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 van Energieregio Noord-Holland Zuid staan de plannen ten aanzien van grootschalige wind- en zonne-energie die overheden, netbeheerders, maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners hiervoor hebben gemaakt. Daarnaast worden er mogelijkheden verkend om met behulp van duurzame warmtebronnen en -technieken gebouwen te verwarmen in plaats van met aardgas.

De ambitie van Gooi en Vechtstreek is een energieneutrale regio. Alle in de regio benodigde energie wordt dan duurzaam opgewekt. Het is de stip op de horizon waarbij de gemeente zich in eerste instantie richt op de gebouwde omgeving. Een enorme en complexe opgave: het betekent dat de gehele gebouwde omgeving, inclusief ondergrond, moet worden getransformeerd. Het gaat hierbij om duizenden woningen per jaar.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan draagt bij aan de ambitie van Gooi en Vechtstreek om een energieneutrale regio te zijn, door in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om duurzame energie op te wekken.

4.3.3 Koersdocument Regio Gooi en Vechtstreek

De Omgevingswet vraagt aan gemeenten om een toekomstvisie te maken die over alle onderdelen van de leefomgeving gaat: een omgevingsvisie. De vraagstukken die spelen in de leefomgeving stoppen niet bij gemeentegrenzen. Ook inwoners van gemeenten in Gooi en Vechtstreek bewegen zich voor werk, voorzieningen en ontspanning door de hele regio. Wat er op regionaal niveau speelt is ook belangrijk voor de regiogemeenten, want in de lokale omgevingsvisies geven de gemeenten ook een visie over de toekomst van de regio.

Dit is aanleiding waarom de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdemeren en Regio Gooi en Vechtstreek in 2018 een samenwerking op de omgevingsvisie zijn gestart. Het eindresultaat van deze samenwerking is het Koersdocument Gooi en Vechtstreek. Het project kende drie fasen: verkenningsfase, analysefase en koersfase. In de verkenningsfase en analysefase zijn de regionale opgaven benoemd.

In de koersfase zijn regionale ambities voor de lange termijn over de regionale opgaven benoemd en

principes voor oplossingen beschreven. Dit biedt de gemeenten inzicht in de regionale context bij het formuleren van de eigen omgevingsvisie. Het resultaat hiervan is het Koersdocument Gooi en Vechtstreek.

Het koersdocument is in een aantal stappen tot stand gekomen. Er zijn drie tussenstanden geweest, waar gebiedspartijen en gemeenteraden op konden reflecteren en reageren. Bij de derde tussenstand zijn alle gemeenteraden in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten. In het regionale portefeuillehoudersoverleg van 4 maart 2021 is het koersdocument vastgesteld. Tijdens de raadsvergadering van 21 april 2021 is in Hilversum besloten om kennis te nemen van het aangepaste koersdocument van de regio Gooi en Vechtstreek en hier, in het kader van de Omgevingsvisie, geen specifieke betekenis aan te ontlenen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In de analysefase is regionaal nader onderzoek gedaan naar de volgende onderwerpen:

- water;
- bodem en ondergrond;
- ruimtebehoefte wonen en werken;
- biodiversiteit, veenoxidatie en bodemdaling;
- openbaar vervoer en knooppunten; en
- energiewinning en cultuurhistorie.

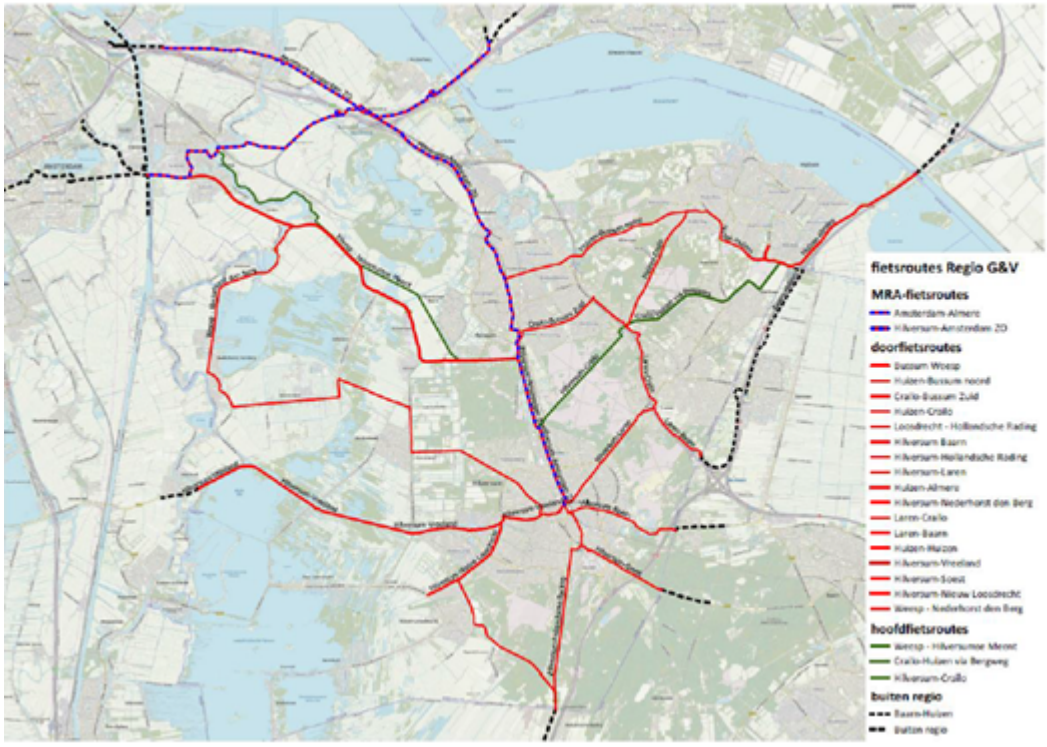
Met name het onderzoek naar wonen en werken en het onderzoek openbaar vervoer en knooppunten bevatten elementen die ook van belang zijn voor voorliggend bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de onderbouwing van de behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen, voldoende werkgelegenheid en ontwikkeling van OV-knooppunten en inzet op andere vormen van vervoer. De overige onderzoeken zijn minder direct van belang voor het voorliggend bestemmingsplan, maar kunnen wel als bouwsteen voor de Omgevingsvisie gebruikt worden.

4.3.4 DoorfietsroutesGooi en Vechtstreek

De gemeenten in Gooi en Vechtstreek en provincie Noord-Holland werken samen om het fietsgebruik te stimuleren. Hiervoor heeft ook de fietsinfrastructuur aandacht nodig. De gemeenten in de regio en provincie werken samen aan een verbeterplan voor het fietsnetwerk. Belangrijke routes die woonkernen, werk- en winkelgebieden, onderwijslocaties, OV-knooppunten en recreatiegebieden met elkaar verbinden moeten zó verbeterd worden dat fietsen voor meer inwoners aantrekkelijk en veilig wordt.

Fietsroutes

De verschillende routes worden zo uitgewerkt dat ze goed aansluiten bij het landschap. Er kan bijvoorbeeld worden gekozen om geen fiets-asfalt aan te leggen in beschermde stadsgezichten of door een natuurgebied. Investeringen in verbreding en verbetering van deze routes zijn dan ook nodig. De afgelopen jaren is het fietsgebruik in Nederland flink toegenomen. Ook in Gooi en Vechtstreek groeit het fietsverkeer. Grenzen worden verlegd: we fietsen steeds vaker en verder. Ruim een kwart van alle dagelijkse verplaatsingen gaat per fiets. Om het fietsen te stimuleren wordt in Gooi en Vechtstreek gewerkt aan een hoogwaardig fietsnetwerk dat het wegennet ontlast (zie figuur 4.1). Het stimuleren van de fiets wordt ook gezien als een middel om opgaven als de energietransitie, luchtkwaliteit, gezondheid, sociale inclusie en economische ontwikkeling invulling te geven.



Figuur 4.1 Fietsroutes Regio Gooi en Vechtstreek

Intentieverklaring

Op 27 september 2019 ondertekenden provincie Noord-Holland, de regiogemeenten en Regio Gooi en Vechtstreek een intentieverklaring waarin zij zich sterk maken om het fietsnetwerk verder te ontwikkelen. De komende jaren moeten diverse projecten worden uitgevoerd.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Een aantal van de doorfietsroutes loopt door postcodegebied 1221. De gronden waarop de fietsroutes zijn voorzien, vallen binnen de activiteit die verband houden met verkeer en verblijf. Deze activiteit is van toepassing op het hele plangebied, waarmee de werkzaamheden ten behoeve van de fietsroutes niet belemmerd worden door het bestemmingsplan. De fietsroutes dragen bij aan de ambitie om meer in te zetten op andere vormen van vervoer, in dit geval fietsen.

4.4 Gemeente Hilversum

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Medio 2013 is de Structuurvisie Hilversum 2030 vastgesteld. De Structuurvisie Hilversum 2030 heeft betrekking op het gehele grondgebied van Hilversum en bevat de integrale visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op (middel)lange termijn. In dit geval ligt de planhorizon omstreeks 2030. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument en is geen concreet plan of uitwerking van een thema. Het is een visie op een hoger abstractieniveau. In de structuurvisie staan vijf speerpunten:

1. Goede woongemeente;
2. Groene buitengebieden;
3. Mediastad en creatieve industrie;
4. Centrumgemeente;

Daarnaast is een elftal dynamische gebieden benoemd waar een grotere dynamiek en ontwikkelingen te verwachten zijn. Dit in tegenstelling tot de overige gebieden, zoals de woonwijken en het buitengebied, waar sprake is van minder dynamiek. In het algemeen wordt voorzien dat er als gevolg van de digitale ontwikkelingen belangrijke veranderingen zullen optreden in het ruimtegebruik. Functies als wonen, werken en ontspannen zijn minder gebonden aan vaste locaties en zullen meer met elkaar verweven zijn. Werken en zorg aan huis, voorzieningen op bedrijventerrein, wonen in combinatie met creatieve bedrijven, enzovoort. In het uitvoeringsprogramma staan de activiteiten die de gemeente denkt te ondernemen om de in de structuurvisie genoemde ontwikkelingen te realiseren. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt in korte termijn (2013 - 2018), middellange termijn (2019 - 2024) en lange termijn (2025 - 2030).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan sluit nauw aan op de ambities zoals geformuleerd in de structuurvisie, gezien het zich richt op het realiseren van (maximaal) 1.150 woningen tot 2030 en 1.550 woningen tot 2040, behoud van (creatieve) bedrijvigheid en nieuwe (groene) ontmoetingsplekken. De bouwhoogte vanuit de structuurvisie bedraagt 25 meter, die is als uitgangspunt genomen voor de bouwhoogten in het postcodegebied 1221.

4.4.2 Structuurvisie Bruisend Hart

De structuurvisie Bruisend Hart is vastgesteld (d.d. 9 juni 2022) en geeft op hoofdlijnen een richting aan de gewenste ontwikkelingen die de komende 10 jaar op en rondom het Oosterspoorplein plaatsvinden. Van het Oosterspoorplein en omgeving wil de gemeente een fijne, levendige en veilige plek maken: het Bruisend Hart van Hilversum-Oost. Hierbij is het belangrijk om Hilversum Oost beter te verbinden met de Stationsomgeving, het centrum en andere Hilversumse wijken. Ontmoeting, groen en veiligheid; daar is de structuurvisie Bruisend Hart op gericht. Het Oosterspoorplein en de directe omgeving transformeren uiteindelijk tot een prettige en groene verblijfsplek met de volgende kernkwaliteiten:

- Een mix van wonen, werken en voorzieningen, met ontmoetingsplekken om de levendigheid te vergroten.
- Het gebied wordt duidelijk herkenbaar als stationsomgeving, met stationsvoorzieningen en krijgt een volwaardige stationsentree.
- Afwisselende bebouwing met een menselijke maat die aansluit bij de omgeving.
- Ruimte voor iedereen, plekken voor ontspanning, beweging, spelen en ontmoeting.
- Open en toegankelijk, lopen en fietsen heeft prioriteit. Rustige straten, minder ruimte voor de auto en lage snelheden.
- Oog voor de cultuurhistorie en erfgoed, zoals monumentale en gezichtsbepalende panden.

In de structuurvisie is bepaald wat het gewenste karakter van het gebied is. Op welke plekken komt er groen en water? Welke fietspaden, wandelpaden en wegen komen er? Waar komen – globaal gezien – de gebouwen en welke functies krijgen ze? Wat wordt publieke ruimte? En waar is plaats voor wonen, werken, winkels en horeca? Voor het antwoord op dergelijke vragen is het nu nog te vroeg. Dat is iets voor de komende jaren. Na de structuurvisie volgt een nadere stedenbouwkundige uitwerking waarbij het gesprek met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen wordt gevoerd. Voor de toetsing van de plannen komt er een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan/omgevingsplanwijziging.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De daadwerkelijke ontwikkeling van het Bruisend Hart is een proces, waarbij het plan in stappen steeds gedetailleerder wordt uitgewerkt, met ook bij elke stap passende participatievormen. Het Bruisend Hart maakt onderdeel uit van het postcodegebied 1221, maar geen onderdeel uit van het plangebied van het Chw-bestemmingsplan 1221. Na het opstellen van het stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan zal een bestemmingsplan/omgevingsplan moeten worden opgesteld voor het Bruisend Hart. Het Bruisend Hart maakt daarom geen onderdeel uit van het plangebied van het Chw-bestemmingsplan 1221.

Vanwege de nabije ligging zijn de verschillende milieueffecten (o.a. verkeer/geluid/externe veiligheid/stikstof) voor de ontwikkellocaties wel in cumulatie met het Bruisend Hart beschouwd. In totaal zijn de milieueffecten voor 1.800 nieuwe woningen en werkgelegenheid in het postcodegebied 1221 doorgerekend. 250 nieuwe woningen van deze 1.800 nieuwe woningen zijn gereserveerd voor het gebied Bruisend Hart. Dit houdt in dat 1.550 nieuwe woningen binnen het plangebied van het Chw-bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden.

4.4.3 Gebiedsagenda 1221

De Gebiedsagenda, formeel door de raad vastgesteld op 27 januari 2021, 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:

1. wonen en werken;
2. leefbaarheid, ontmoeten en spelen;
3. groen en duurzaamheid;
4. verkeer, verbinding en parkeren

Naast deze inhoudelijke opgaven gaat de Gebiedsagenda ook over het proces. Over de wijze van samenwerken. Over hoe we de samenwerking tussen bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen, maatschappelijke organisaties en gemeente verder kunnen versterken. Wat hiervoor nodig is in termen van organisatie, instrumenten en uitvoering. In de agenda wordt aangegeven welke keuzes er te maken zijn en welke principes richting geven aan de verdere uitwerking. De Gebiedsagenda heeft een horizon tot 2030.

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. In de Gebiedsagenda worden suggesties gedaan voor enkele sleutelprojecten; Bruisend Hart, Groene Loper en Ontmoeten & Spelen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De ambities uit de Gebiedsagenda vormen het uitgangspunt voor het Chw-bestemmingsplan.
De ambities en daaruit voortvloeiende opgaven en projecten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 5. De ambitie ten aanzien van Wonen en werken heeft het ontstaan van het moderniseringsgebied bepaald. Door consolidatiegebieden te benoemen wordt er richting gegeven aan de ambitie Identiteit. De huidige kwaliteit van Geuzenbuurt, Electrobuurt, Villa Industria en Kleine Driftbuurt staat centraal in de consolidatiegebieden. De concrete opgaven zijn juridisch planologisch vertaald in voorliggend plan.

4.4.4 Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum

Het Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum (hierna Beeldkwaliteitsplan+) beschrijft, in vervolg op de Gebiedsagenda 1221, de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221. Op verschillende locaties in 1221 is herontwikkeling voorzien. Het is belangrijk dat nieuwe bebouwing en openbare ruimte goed aansluit op bestaande bebouwing in 1221 en op bebouwing aan de overzijde van het spoor. Om de kwaliteiten te borgen zijn specifiek voor het gebied 1221 kaders opgesteld. Deze kaders gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het geheel, de kwaliteit van de openbare ruimte, over bouwhoogte en over architectuur. In dit Beeldkwaliteitsplan+ worden meetbare criteria vastgelegd op basis waarvan de integrale architectonische kwaliteit van nieuwe gebouwen en buitenruimte getoetst kan worden. Er worden uitspraken gedaan op verschillende schaal- en detailniveaus; van algemene of specifieke ontwerpprincipes, tot concrete kwalitatieve en kwantitatieve ontwerpkaders. Het Beeldkwaliteitsplan+ start vanuit de wijk in het grotere geheel van de stad en omgeving, de identiteit van de wijk en het verhaal van de plek. Het doel hierbij is het waarborgen en versterken van het bestaande karakter van de wijk; behoud door ontwikkeling.

Het Beeldkwaliteitsplan+ doet uitspraken voor 1221 en meer specifiek voor de verschillende ontwikkellocaties: Hunkemöller, Venetapark, Van Son, de Wybertjesfabriek, Grote Sigarenfabriek en Zuiderweg/Lijsterweg. Dat laatste gebeurt via gebiedspaspoorten. De Gebiedspaspoorten staan voor de +. Normaliter gaat een beeldkwaliteitsplan over architectuur. In de gebiedspaspoorten staan harde randvoorwaarden. Het gebiedspaspoort beschrijft per ontwikkellocatie wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming. Het gebiedspaspoort geeft een beeld van de uitgangspunten en geeft een principeverbeelding van mogelijke planvorming. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking worden niet door de gemeente opgesteld, maar ontwikkeld door de marktpartij.

Het beeldkwaliteitsplan is, net als de gebiedsagenda, een kader voor het Chw-bestemmingsplan voor 1221. Hierin worden de in de gebiedsagenda geformuleerde ambities ten aanzien van 'identiteit', 'wonen en werken', 'leefbaarheid, ontmoeten en spelen', 'groen en duurzaamheid' en 'verkeer, verbinding en parkeren' concreet vertaald naar de specifieke ontwikkellocaties. Het beeldkwaliteitsplan is hiermee een toetsingskader van de gemeente en een richtinggevend instrument voor de initiatiefnemer.

Betekenis Chw-bestemmingsplan

Bij de beoordeling van bouwplannen voor ontwikkellocaties in 1221 gebruikt de gemeente dit Beeldkwaliteitsplan+ als toetsingskader. In het Chw-bestemmingsplan zijn de gebiedspaspoorten opgenomen als aparte werkingsgebieden, waarbij een dynamische verwijzing is gemaakt naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking maken onderdeel uit van het locatieontwikkelplan. Dit locatieontwikkelplan moet worden opgesteld bij de vergunningverlening. Hiermee zijn de kaders juridisch, planologisch vastgelegd. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan. Voor grotere ontwikkellocaties waar de planvorming nog niet is gestart, zal op een later moment een gebiedspaspoort worden opgesteld. Dit betreft een indieningsvereiste bij de vergunningverlening.

4.4.5 Gebiedspaspoort Korte Noorderweg

De ontwikkellocatie Korte Noorderweg is gelegen in het oosten van Hilversum en wordt in het zuiden begrensd door de Noorderweg. Aan de overige zijde wordt de locatie begrensd door de Korte Noorderweg met aangelegen bebouwing.

De Korte Noorderweg is een ca. 15.000 m² groot, sterk versteend en verouderd bedrijventerrein, grenzend aan het centrum van Hilversum. Met de open ruimte van de Korte Noorderweg erbij gaat het om een totaaloppervlak van ca. 18.500 m². Vandaag de dag is ca. 80% van het terrein bebouwd met diverse eenvoudige bedrijfshallen in hoogte wisselend van zes tot twaalf meter.

Met de Gebiedsagenda 1221 als fundament wordt gewerkt aan de toekomst van de Geuzenbuurt,

Electrobuurt en Kleine Driftbuurt. Om ruimtelijke kaders te stellen voor de ontwikkelingen is het Beeldkwaliteitsplan+ opgesteld (zie paragraaf 4.4.4). Het gebiedspaspoort Korte Noorderweg was ten tijde van het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan+ nog niet gereed voor besluitvorming. In samenspraak met de ontwikkelaar en de buurt is het gebiedspaspoort Korte Noorderweg opgesteld. Het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg is door de gemeenteraad vastgesteld (d.d. 9 maart 2022) als onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan+. In het Gebiedspaspoort is een kaart opgenomen met randvoorwaarden ten aanzien van het maximaal bouwvlak, maximale bouwhoogten en maximaal bouwvolumes. Daarnaast is het verhaal van de plek beschreven en de visie voor het gebied uitgewerkt.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bij de beoordeling van het bouwplan Korte Noorderweg gebruikt de gemeente het Beeldkwaliteitsplan+ en het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg als toetsingskader. In het Chw-bestemmingsplan is de ontwikkellocatie opgenomen als een apart werkingsgebied, waarbij een dynamische verwijzing is gemaakt naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan+ en het gebiedspaspoort. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking maken onderdeel uit van het locatieontwikkelplan. Dit locatieontwikkelplan moet worden opgesteld bij de vergunningverlening. Hiermee zijn de kaders juridisch, planologisch vastgelegd. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.6 Herziene Welstandsnota 2014

De herziene welstandsnota is op 19 december 2014 in werking getreden met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandcriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven, waarbij behoud van de bestaande kwaliteiten voorop staat. Op deze manier wordt de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te geplaatst, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het postcodegebied 1221 is behandeld in de Welstandsnota in verschillende gebieden: het gegroeide dorp (2), tuinwijk (4), stadsinbreiding (6) en bedrijventerrein (7). De toetsing van (kleinschalige) aanpassingen aan bestaande gebouwen en gerealiseerde nieuwbouw vindt plaats aan de hand van de objectgerichte criteria uit de welstandsnota. Grotere nieuwbouwplannen (een ontwikkeling van meer dan 11 woningen en/of 500 m^2 bvo werkgelegenheid) worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan+. Wanneer wordt afgeweken van de gestelde criteria uit het Beeldkwaliteitsplan+ wordt teruggegrepen op de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota. De welstandsnota geeft ook de richtlijnen voor bestaande monumenten.

4.4.7 Economischperspectief 2040

De Hilversumse economie presteert onder het landelijk gemiddelde. Na jaren van krimp betalen investeringen zich wel uit. Hilversum heeft werk gemaakt van een sterker bedrijfsleven en heeft economische plannen gesteund. Daardoor is sinds 2017 sprake van groei van de werkgelegenheid. Deze is echter wel lager dan het landelijk gemiddelde. Dit komt met name door het onder presenterende vestigingsklimaat. Het rapport Economisch perspectief 2040 laat zien dat er nog meer verbeteringen van het vestigingsklimaat nodig zijn. Er is vooral te weinig ruimte voor ondernemen, werken en ontmoeten in de stad, maar ook de bereikbaarheid is onvoldoende en Hilversum mist sfeer- en belevingswaarde verhogende elementen. Doorgaan met het huidige actieve economische beleid en alert zijn op het gesignaleerde ruimtekort zijn noodzakelijk om stagnatie te voorkomen en juist verder toe te werken naar een gezonde Hilversumse economie. Groei moet daarbij geen doel op zich zijn, maar juist een noodzakelijk middel om de huidige kwaliteit van leven in Hilversum te behouden. De raad heeft het rapport Economisch perspectief 2040 niet vastgesteld maar heeft besloten dat het moet worden meegenomen als één van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie.

Het rapport adviseert tien economische ontwikkelprincipes te hanteren:

- Maak gebiedsagenda's zodat er maatwerkoplossingen mogelijk zijn.
- Ontwikkel door in de Media, ICT en zorg.
- Stimuleer kennisintensiteit.
- Vergroot het aanbod van werkplekken op formele en informele werklocaties en compenseer bij transformatie.
- Functiemenging en verdichting op informele werklocaties. Verdichting met een bouwhoogte boven de boomgrens moet daarbij mogelijk zijn.
- Bied meer flexibiliteit voor ondernemers om een bedrijfsvestiging aan huis te hebben.
- Ontwikkel Media Park door tot high tech campus, met werken, wonen en verblijfskwaliteit.
- Creëer meer belevingswaarde, stadsbreed.
- Werk aan een compacter centrum, waar leegstaande en/of vrijkomende ruimte herbestemd wordt voor werkplekken, ontmoetingsruimte en leisure.
- Bouw met ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel: bouw voort op het groene karakter van Hilversum.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Voor het postcodegebied 1221 is de Gebiedsagenda 1221 met maatwerkoplossingen opgesteld. Functiemenging met behoud van werkgelegenheid (arbeidsplaatsen) is een van de maatwerkoplossingen in 1221. Om te voldoen aan de principes van het Economisch perspectief 2040 is 'behoud van werkgelegenheid uitgangspunt' van voorliggend Chw-bestemmingsplan en de Gebiedsagenda 1221 die hieraan ten grondslag ligt. Bij de transformaties van binnenstedelijke bedrijven moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd en moet worden aangetoond dat het plan voldoende werkgelegenheid genereerd, door het creëren van ruimte voor bedrijven, bij voorkeur in de creatieve en of kennissector. Functiemenging wordt daarnaast gestimuleerd op bepaalde plekken (voornamelijk in de moderniseringsgebieden) door verschillende functies mogelijk te maken.

4.4.8 Woonvisie Hilversum 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:

1. Hilversumse woningmarkt onder druk;
2. Ontbrekende schakels in de woningmarkt;
3. Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag;
4. 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, middelduur 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.

Splitsing/meervoudige bewoning

De ruimtelijke mogelijkheden voor voldoende woningen en een goede benutting van de bestaande woningvoorraad zijn binnen en rondom Hilversum beperkt. De woonvisie benoemt splitsing als een van de mogelijkheden om de keuzemogelijkheden te vergroten. Splitsing wordt toegestaan om de kwaliteit van gesplitste woningen en van de woonomgeving te borgen binnen de kaders van het bestaande splitsingsbeleid. Op dit moment staan we splitsen niet toe, tenzij dit in een wijk is met weinig kleine woningen en splitsing bijdraagt aan differentiatie van het woningaanbod in de wijk, en tenzij splitsing geen onevenredig zware druk legt op het gebruik van de buitenruimte. Hieronder wordt verder ingegaan op dit onderwerp.

Zelfbewoningsplicht

Door de hoge druk op de woningmarkt zijn woningen snel meer waard dan de prijs waarvoor ze verkocht zijn. Ook is de verhuur van woningen een interessante investeringsmogelijkheid. Dit kan leiden tot situaties waarbij woningen worden gekocht als beleggingsobject, waarna ze direct na aankoop voor een hogere prijs worden verkocht of in de verhuur worden aangeboden. Daardoor kan een woning direct na de verkoop uit het zicht raken van de doelgroep waarvoor het in eerste instantie vanuit het woonbeleid bedoeld was. Woningen zijn primair bedoeld om in te wonen en niet als investering. Dit wordt geregeld middels een zelfbewoningsplicht. Een zelfbewoningsplicht is een set regels waarmee we de eigenaar van een huis verplichten om de woning (voor een bepaalde periode) zelf te bewonen. Het verkopen of verhuren van de woning wordt daarmee (onder voorwaarden) verboden.

Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw

Voor nieuwbouwwoningen op grond van de gemeente of van derden heeft de gemeente een zelfbewoningsplicht ingesteld. Deze geldt voor woningen die nog gebouwd moeten worden (nieuwbouw) en woningen die worden gebouwd door 'transformatie', doordat de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Bij nieuwbouwwoningen op grond van derden kan alleen een zelfbewoningsplicht worden afgesproken wanneer voor het bouwplan de medewerking van de gemeente nodig is. In dat geval kan de zelfbewoningsplicht anterieur worden vastgelegd. De zelfbewoningsplicht is een beleidsregel waarin de regels voor zelfbewoning staan opgenomen. We kunnen dan afspraken maken met de ontwikkelaar over het opnemen van de regels in het koopcontract.

Om ook voor bestaande woningen een zelfbewoningsplicht te kunnen eisen wordt de Huisvestingsverordening gewijzigd.

Goede benutting bestaande woningvoorraad

Een goede benutting van de bestaande woningvoorraad betekent o.a. een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het voorkomen dat door deze schaarste sommige groepen helemaal niet meer voor een woning in aanmerking komen. Dit geldt zeker voor mensen die door hun inkomen zijn aangewezen op betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens), sociale of middel dure (huur)woningen. Daarnaast moeten nieuwe woningen voor een specifieke doelgroep worden ontwikkeld, optimaal bij die doelgroep terecht laten komen. Met het Chw-bestemmingsplan 1221 leggen we de woningmarktsegmenten vast en via de doelgroepenverordening leggen we vast hoe lang deze woningen beschikbaar moeten blijven in het betreffende segment.

Bij nieuwbouwwoningen maken we met de ontwikkelende partijen afspraken over de bewoning van deze woningen, ter voorkoming van speculatie. Hiervoor werken we met een anti-speculatiebeding en een kettingbeding voor zelfbewoningsplicht. Dit instrumentarium vullen we aan in anterieure overeenkomsten door anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan draagt bij aan de ambitie van de gemeente Hilversum om jaarlijks 250 extra woningen te realiseren om een passende woningvoorraad te bewerkstelligen. In het Chw-bestemmingsplan geldt dat er niet minder dan 33% sociale huur en niet minder dan 50% middelduur (huur en koop) mag worden gebouwd binnen 1221, waarmee wordt aangesloten op de opgave om het tekort aan lage en middensegment te verkleinen. Tevens is bepaald dat er in het plangebied tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen en tot 2040 niet meer dan (in totaal) 1.550 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is (of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan).

Ten aanzien van de keuzemogelijkheid van splitsing van woningen is binnen het Chw-bestemmingsplan de relatie gelegd tussen de Structuurvisie 2030, de Woonvisie 2021 tot 2030 en het vigerende paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (2016). Het paraplubestemmingsplan is opgesteld om een eenduidige regeling te bieden voor het gebruik en verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning. De Gebiedsagenda 1221 en het Beeldkwaliteitsplan+ hebben inzicht gegeven in de mogelijkheden van het postcodegebied 1221. Er zijn duidelijk zones naar voren gekomen waarbinnen de woonfunctie (consolidatiegebieden) een prominente rol heeft en zones die meer gericht zijn op functiemenging en ontwikkelingen (moderniseringsgebieden). Binnen de consolidatiegebieden is het niet wenselijk (meer) om meervoudige bewoning toe te staan. Binnen deze consolidatiegebieden is meervoudige bewoning dan ook uitgesloten. Binnen de moderniseringsgebieden liggen over het algemeen de grotere gemengde functies. Het ligt dan ook voor de hand dat er binnen de moderniseringsgebieden meer ruimte is, onder voorwaarden, ten aanzien van herbestemming en transformatie.

Dit Chw-bestemmingsplan bevat regels voor het toestaan, onder voorwaarden, van nieuwe meervoudige bewoning in de moderniseringsgebieden. Daarvoor is een omgevingsvergunning nodig. Die kan alleen worden verleend als aan voorwaarden wordt voldaan. Allereerst moet voldaan worden aan de parkeernormen. Daarnaast moet de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en er mag geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaan. Hieronder wordt daarop nader ingegaan en wordt uitgelegd wat wordt verstaan onder die voorwaarden.

- Woongenot en kwaliteit openruimte

Onevenredige aantasting van het woongenot en van functionele gebruiksmogelijkheden van belendingen

kan zich voordoen door de specifieke situering van panden ten opzichte van elkaar, zoals bij krappe achterterreinen en door de indeling en opzet van het perceel met meervoudige bewoning zelf. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woongenot en verslechtering van de kwaliteit van de open ruimte moet er rekening worden gehouden dat de gevels van panden op een die zo genoemde binnenterrein op minimaal 5 meter van achtertuinen en minimaal 10 meter van (oorspronkelijke) achtergevels liggen (exclusief uitbouw). Als de afstand kleiner is, dient de gevel als blinde gevel (zonder doorzichtig raam of deuropeningen) uitgevoerd te worden. De consequentie van deze regel kan zijn dat geen omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning wordt verleend, of dat toestemming alleen kan worden verleend bij gedeeltelijke sloop van het gebouw/pand om voldoende buitenruimte en afstand te creëren.

- Oppervlakte buitenruimte

Een gebouw/pand met meervoudige bewoning met een begane grondverdieping moet op de begane grond een buitenruimte hebben. De buitenruimte is minimaal 5 m^2. Op de bovenverdiepingen geldt dat bestaande balkons en dakterrassen niet mogen worden verwijderd of dicht gebouwd.

- Oppervlakte zelfstandige woning en onzelfstandige woonruimten

De minimale oppervlakte van een zelfstandige woning is 35 m^2 vloeroppervlakte. Het gaat hier om verblijfsruimte.

De minimale oppervlakte van een onzelfstandige woonruimte is 18 m^2 vloeroppervlak. Het gaat hier om verblijfsruimte. Dit is gebaseerd op de bepalingen uit het Bouwbesluit.

- Oppervlakte bergruimte

De minimale oppervlakte van een bergruimte is 2 m^2 per zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte. Dit hoeft geen overdekte stalling te zijn, maar moet wel op eigen terrein (dat kan ook een eigen voortuin zijn).

In de regeling meervoudige bewoning van 2016 was een ruimte van 1,5 m^2 voorgeschreven. Omdat tegenwoordig meer kliko's worden uitgedeeld (papier, plastic en restafval) is de bergruimte verhoogd met 0,5 m^2. De bergruimte moet feitelijk 2 m^2 bergruimte hebben. Een bergruimte die geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt voor bijvoorbeeld een stookinstallatie waardoor feitelijk geen 2 m^2 bruikbaar is, voldoet dus niet.

- Overconcentratie

Aangenomen wordt dat er sprake is van overconcentratie van meervoudige bewoning als er in de buurt meer bewoning is dan de buurt/straat aankan. Dat wordt per aanvraag om een omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning bepaald aan de hand van de oogmerken van het betreffende werkingsgebied. Het gaat dan om oogmerken als:

1. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
2. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor de betreffende buurt;
3. het voorkomen en beperken van hinder;
4. het beschermen van de gezondheid;
5. het waarborgen van de veiligheid.

4.4.9 Doelgroepenverordening (2020)

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. De doelgroepenverordening maakt het niet mogelijk om woningen te bouwen, daarvoor is het bestemmingsplan. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouwwoningen in de genoemde segmenten en legt daarvoor de huurprijsgrenzen vast. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De doelgroep sociale huur is wettelijk vastgelegd.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De doelgroepenverordening werkt pas 'door' als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Hiervoor is in de regels het Chw-bestemmingsplan bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt. Voor het plangebied 1221 geldt dat er niet minder dan 33% sociale huur en niet minder dan 50% middelduur mag worden gerealiseerd. Op die manier wordt gewaarborgd dat een bepaald percentage van een woningbouwcategorie moet worden gebouwd. De verordening geldt aanvullend op het Chw-bestemmingsplan, namelijk om ook te waarborgen dat die woningcategorie een bepaalde periode blijft behouden voor de doelgroep. Op het moment dat het Chw-bestemmingplan wordt vastgesteld, geldt ook de verordening. Anticiperend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de voor dit Chw-bestemmingsplan relevante bepalingen uit de doelgroepenverordening ook geïntegreerd in de regels van dit plan.

4.4.10 Groenbeleidsplan 2030

Het Groenbeleidsplan Hilversum 2030 kent een integrale, samenhangende visie op het groen in de gehele gemeente Hilversum. Het groen in en rondom Hilversum staat onder druk en de verwachting is dat deze druk de komende jaren verder zal toenemen. Dit maakt het noodzakelijk om actief groenbeleid te voeren. Het groenbeleidsplan heeft onder andere aandacht voor: versterking van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurtniveau en spelen in het groen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Eén van de belangrijke doelstellingen van het Chw-bestemmingsplan is om de wijk 1221 te vergroenen. Hiermee wordt aangesloten bij het groenbeleidsplan welke onder andere inzet op het versterken van het groene imago van Hilversum. Groen in bouwplannen wordt geborgd middels het Beeldkwaliteitsplan+, welke juridisch/planologisch is geborgd in voorliggend Chw-bestemmingsplan (paragraaf 5.4). Kleine groenplannen op buurtniveau worden gerealiseerd middels de omgevingswaarde 'Groene Pleinen' welke in het bestemmingsplan is opgenomen (paragraaf 7.2).

4.4.11 Leidraad natuurinclusief bouwen

De biodiversiteit in Nederland neemt al decennia lang af. Dat geldt voor biodiversiteit buiten de stad, maar ook voor biodiversiteit binnen de stad. Het is aannemelijk dat dat voor het postcodegebied 1221 niet anders is. De stad heeft zijn eigen ecosysteem van planten- en diersoorten die zich hebben aangepast aan het leven in een dicht bebouwde omgeving. Als gezegd staat de leefomgeving van veel gebouwbewonende diersoorten onder druk door het verlies aan verblijfplaatsen door sloop, nieuwbouw, renovatie en isolatie. Ook de leefomgeving van deze soorten wordt steeds kleiner door de toename van verharding in de openbare ruimte en in particuliere tuinen en de afname van de hoeveelheid en diversiteit aan groen. Gevolg is dat dier- en plantensoorten verdwijnen en dat het ecosysteem van de stad uit balans is. Door het ontbreken van natuurlijke vijanden krijgen plaagdieren zoals de eikenprocessierups vrij spel en door het gebrek aan variatie in beplanting zijn verschillende boomsoorten vatbaar voor diverse ziektes.

Willen we het tij keren dan zullen we moeten investeren in het herstellen van de natuurlijke balans in de stad. Voor de gebouwbewonende diersoorten betekent dat meer verblijfplaatsen maken en de leefomgeving beter geschikt maken. Dit is een bredere aanpak dan de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is gericht op bescherming van het individu en niet op de leefomgeving van de populatie als geheel: worden er voor een vergunningaanvraag geen beschermde diersoorten aangetroffen dan hoeven er ook geen maatregelen te worden genomen. Het uiteindelijke resultaat is dat er potentiële nest- en verblijfplaatsen verloren gaan zonder dat deze worden gecompenseerd.

De benadering is om maatregelen voor gebouwbewonende diersoorten te stimuleren zodat we postcodegebied 1221 voor de gehele populatie beter maken. Diersoorten zullen daardoor minder kwetsbaar worden voor veranderingen in hun leefomgeving als gevolg van bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. Overigens moeten werkzaamheden altijd voldoen aan de Wnb.

Tot slot profiteren ook de inwoners van Hilversum mee. Een natuurlijke, biodiverse woonomgeving is immers een prettiger en gezonder woonomgeving. Niet voor niets heeft het burgerpanel in een peiling over de Omgevingsvisie aangegeven dat het vergroten van de biodiversiteit met afstand het belangrijkste onderwerp is.

Bij de ontwikkelingen in het postcodegebied 1221 wordt natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde opgenomen. Bij het stellen van de randvoorwaarden wordt gebruik gemaakt van de Leidraad Natuurinclusief Bouwen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bij de ontwikkelingen in het postcodegebied 1221 wordt natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde opgenomen. De sturing van natuurinclusief bouwen vindt plaats door een bepaling in de regels waarin de verplichting is opgenomen tot het realiseren van voldoende maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. Of men invulling geeft aan deze verplichting wordt getoetst aan de hand van een Realisatieplan natuurinclusief bouwen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ingediend moet worden. In hoofdstuk 7 worden nader ingegaan op de regelingen.

4.4.12 Horecakader

Hilversum werkt hard aan een centrum dat meer mensen aantrekt, die het centrum meer waarderen, vaker terugkomen, langer verblijven en meer uitgeven. Horeca speelt hierin een belangrijke rol. Hilversum heeft de ambitie om als sterke centrumgemeente te functioneren voor de regio Gooi & Vechtstreek. Om deze ambitie te realiseren moet de horeca (potentiële) bezoekers meer gaan bieden. Het onderscheidend vermogen van de horeca moet worden vergroot. Daarbij is herkenbaarheid van de horeca van belang, net als de juiste ondernemer op de juiste plaats. De gemeente draagt bij aan de herkenbaarheid van de horeca door deze vooral in het centrum te faciliteren. Hier speelt de horeca een belangrijke rol als onderdeel van een aantrekkelijk centrum.

Buiten het centrum wordt (al jaren) terughoudend omgegaan met het toevoegen van horeca. Daarbij is de ontmoetingsfunctie het belang van horeca voor buurten en wijken. Het concentreren van horeca in gebieden in het centrum werkt en blijft het uitgangspunt. Buiten de horecaconcentratiegebieden is er geen focus op uitbreiding van horeca. Initiatieven voor zogenoemde 'pareltjes' blijven wel mogelijk. Bij initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan wordt een zorgvuldige afweging gemaakt.

De horeca in het postcodegebied 1221 is voornamelijk geconcentreerd rondom het Oosterspoorplein. Rondom dit plein gebeurt het nodige. Er is voor dit gebied een ontwerp structuurvisie Bruisend Hart opgesteld. Dit plein maakt geen onderdeel uit van voorliggend Chw-bestemmingsplan. Tevens is er horeca aanwezig in woongebieden. Dit zijn horecabedrijven met een buurtverzorgende functie.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan zijn de bestaande horeca-inrichtringen opgenomen. Alleen de categorieën A, B, C zijn toegestaan binnen de bestaande horeca-inrichtingen. Deze bestaande horeca-inrichtingen zijn voorzien van het werkingsgebied 'overige zone - exploiteren van een horeca-inrichting' waar de horeca activiteit mogelijk is. De vestiging van nieuwe horecazaken is binnen het Chw-bestemmingsplan alleen mogelijk middels een omgevingsvergunning en dient een zogenaamd 'pareltje' te zijn. De meest aangewezen plek voor nieuwe horeca is gelegen rond het Oosterspoorplein. Dit maakt echter geen onderdeel uit van dit Chw-bestemmingsplan.

4.4.13 Detailhandelskader 2017

Hilversum investeert in haar winkelgebieden. Dit is zichtbaar in het centrum, maar ook elders. Goed winkelaanbod is belangrijk voor Hilversum om een aantrekkelijke stad te zijn en blijven. Detailhandel in de stad zorgt voor levendigheid en leefbaarheid voor bewoners. Ook kan een goed aanbod aan winkels zorgen voor een toename van toeristisch bezoek aan de stad. De uitdaging waarvoor Hilversum staat is het toekomstbestendig houden van haar detailhandelsstructuur en het herbevestigen van de regionale verzorgingsfunctie. Gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren blijven daarom investeren in aantrekkelijke winkelgebieden, die voldoen aan de moderne eisen die bezoekers stellen. Het detailhandelskader draagt bij aan toekomstbestendige winkelgebieden:

- een compact, aantrekkelijk centrum met ruimte voor ondernemerschap;
- een goed functionerende Gijsbrecht met een functie voor de omliggende buurt en daarbuiten;
- robuuste buurt- en wijkwinkelgebieden die naast een boodschappenfunctie bijdragen aan de sociale cohesie in buurten;
- een cluster van perifere detailhandel dat tegemoetkomt aan de vraag van de consument.

De detailhandelsstructuur van Hilversum kent een vrij heldere opzet met de centrum als regionaal verzorgend hoofdwinkelcentrum en diverse ondersteunende centra. De Gijsbrecht kan worden gekarakteriseerd als binnenstedelijke winkelstraat. Kerkelanden en Seinhorst zijn wijkwinkelgebieden. Buurtwinkelgebieden zijn De Meent, Riebeeckgalerij, Stephensonlaan, Heigalerij en Chatham. Verder ligt er een cluster van winkels en andere functies op de kop van de Larenseweg met een onduidelijk profiel. Hiervoor wordt een structuurvisie opgesteld en valt buiten het plangebied van dit

Chw-bestemmingsplan.

Op basis van de voorspelde bevolkingsontwikkeling en de ontwikkelingen met betrekking tot internet en de steeds sterker wordende positie van Amsterdam en Utrecht valt geen kwantitatieve uitbreidingsvraag te verwachten in Hilversum, waarschijnlijk zal de vraag naar meters zelfs minder worden. Er blijft binnen het centrum ruimte voor uitbreiding, bedoeld om het centrum als geheel of een deelgebied binnen het centrum hierdoor kwalitatief te versterken. Er wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van detailhandel, zeker buiten het compacte centrumgebied. Straten in het randgebied, waaronder de Larenseweg hebben veelal weinig perspectief als winkelstraat.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In dit Chw-bestemmingsplan zijn alle bestaande detailhandelsvestigingen opgenomen met een werkingsgebied. Er wordt geen ruimte geboden voor het toevoegen van detailhandelsvestigingen in het plangebied. Voor het toevoegen van detailhandelsvestigingen is de kop van de Larenseweg aangewezen. Dit gedeelte maakt geen onderdeel uit van dit voorliggende Chw-bestemmingsplan. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

4.4.14 Transitievisie Warmte

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn en in 2050 klimaatneutraal. In het Klimaatakkoord is zij aangewezen als regisseur van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Daar ligt de grootste opgave voor CO_2-reductie. Om te komen tot een aanpak voor deze transitie is de Transitievisie Warmte opgesteld. De benadering van deze visie gaat er vanuit dat de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Hilversum het meest gebaat is bij een individuele aanpak, die woningeigenaren in staat stelt om op het moment dat hen het beste past de maatregelen te nemen die specifiek voor hun woning en gezinssituatie het beste resultaat opleveren. De gemeente kiest er dan ook voor om haar inwoners individueel te faciliteren bij het verduurzamen van hun woning. Vanuit haar rol als regisseur stuurt de gemeente hier op aan de hand van enkele uitvoeringslijnen.

Gezien de grote, complexe opgave van de warmtetransitie sluiten we graag aan bij initiatieven uit de samenleving en benutten we kansen die zich voordoen vanuit andere opgaven in Hilversum. Gebiedsontwikkeling biedt kansen om verder toe te werken naar een duurzaam gebouwde omgeving. Daarom heeft de gemeente een verkenning uit laten voeren naar de manier waarop ambities op het gebied van de warmte- en circulaire transitie kunnen worden meegenomen in gebiedsontwikkelingen. De ontwikkelingen in het Stationsgebied en 1221 gaven een directe aanleiding en behoefte om invulling te geven aan circulair materiaalgebruik en de energievoorziening. Het ontbreekt aan een duidelijk beleidskader hiertoe. De richtlijnen die voortkomen uit de verkenning zijn ter inspiratie en om ervaring mee op te doen binnen projecten ten behoeve van gebiedsontwikkeling Hilversum breed.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bij ontwikkelingen in de gebouwde omgeving zullen de wettelijke eisen van aardgasvrij en de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) als uitgangspunt gehanteerd worden. Daarnaast dient de Transitievisie Warmte als beleidskader en zijn er richtlijnen voor ontwikkelaars om toe te kunnen werken naar een duurzame gebouwde omgeving.

4.4.15 Gemeentelijk watermanagementplan 2021-2026

Het gemeentelijk watermanagementplan beschrijft de visie op de watertaken, met welke ambitie de opgaven worden ingevuld, de uit te voeren maatregelen, welke eisen aan de uitvoering daarvan worden gesteld en welke personele en financiële middelen daarvoor nodig zijn. De visie van Hilversum op de gemeentelijke watertaken is grotendeels een voortzetting van het huidige beleid, gericht op uitvoering van de gemeentelijke watertaken en instandhouding van de huidige toestand en goede werking van de riolering. Stevige versterkingen van de visie ten opzichte van voorgaande rioleringsplannen zijn ten aanzien van de maatschappelijke en bestuurlijke opgaven voor klimaatadaptatie en de extra inzet op duurzaamheid.

De visie heeft de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit;
2. Klimaatbestendig Hilversum;
3. Duurzaam Hilversum;
4. Slim koppelen met andere ruimtelijke/maatschappelijke opgaven;
5. Communicatie met bewoners, bedrijven en andere beheerders

Het gemengde rioolstelsel van 1221 kent behoorlijke wateroverlast problemen bij intensieve regen. Het vuilwater en hemelwater wordt via een absoluut stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering (RWZI-oost). Bij een bui van 40 mm/uur of meer kan het stelsel niet meer al het water, ook afkomstig van een deel van het centrum, snel genoeg afvoeren. In de lage delen van het gebied / van het rioolstelsel, bij de Kleine Drift en Lorentzweg, komt het water op straat te staan en dit leidt tot wateroverlast aan woningen en gebouwen.

Om de hoeveelheid water op straat op relatief korte termijn hier te verminderen zijn in het Watermanagementplan 2021-2026 drie opgaven opgenomen:

- Het afkoppelen van alle grote dakoppervlakken van het riool. Het hemelwater dat afvoert van deze daken komt dan niet langer in het riool maar wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd.
- Het aanleggen van een extra waterberging in het centrum of postcodegebied 1221 welke vol kan lopen bij hevige regen. Uit nader onderzoek/monitoring moet blijken waar en hoe de waterberging het beste kan functioneren.
- Bij nieuwbouw/nieuwe ontwikkelingen moet al het water lokaal binnen de ontwikkeling worden opgevangen, vastgehouden en geïnfiltreerd. Het hemelwater van deze oppervlakken voert niet meer af naar het rioolstelsel, waardoor krapte afneemt.

Op de lange termijn, als het riool hier is afgeschreven, kan het gemengde riool worden vervangen door een gescheiden stelsel. Hemelwater voert dan apart af. De genoemde waterberging kan op dat moment blijven functioneren als berging voor de wijk. Andere Hilversumse wijken kennen ook zo'n hemelwaterberging in de vorm van een vijver (Riebeeck- , Laapers-, Berlage- en Kastanjevijver).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan houdt rekening met het gemeentelijk watermanagementplan door nieuwe initiatieven hieraan te toetsen. Daarnaast is er in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van waterinfiltratie, waarin geregeld is bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding in het belang van de hydrologische situatie ter plaatse voldoende ruimte gereserveerd voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel. Hiermee wordt bijgedragen aan een klimaatbestendig Hilversum.

4.4.16 Mobiliteitsvisie 2040

De mobiliteit in Hilversum is in beweging. De huidige en de verwachte mobiliteitsproblemen moeten worden aangepakt. Dit vraagt om een aangescherpte visie inclusief maatregelen om de bereikbaarheid van Hilversum, de doorstroming op het wegennet en de verkeersveiligheid te verbeteren. De Mobiliteitsvisie Hilversum 2040 is een lokale visie op de mobiliteitsvraagstukken van Hilversum nu en in de toekomst. Hierbij zijn mogelijke consequenties voor andere ruimtelijke onderwerpen (zoals wonen, werken, gezondheid, klimaat en energietransitie) op hoofdlijnen in beeld gebracht. Er is gewerkt met 5 scenario's passend bij Hilversum. Het scenario "Hilversum: de stad voor groene, duurzame en innovatieve mobiliteit" geeft voor de mobiliteit in Hilversum realistische en haalbare oplossingen, die passen bij Hilversum. Het bevat een slimme brede mix van gefaseerd te nemen maatregelen.

De mobiliteitsvisie met het voorliggende scenario bevat een mix van maatregelen en geeft een oplossing op hoofdlijnen voor de aanpak van de Hilversumse problemen op het gebied van mobiliteit. Op basis hiervan kan een groot deel van de maatregelen worden opgenomen in een eerste uitvoeringsprogramma Mobiliteit Hilversum 2040 voor de korte en middellange termijn. Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

- de mogelijkheden van smart mobility (slimme iVRI installaties en diverse typen sensoren om het gebruik van alle modaliteiten te meten en te regelen);
- één of meerdere zero emissie zones (max. 3);
- een fijnmazig vervoersnetwerk;
- ketenmobiliteit en OV-Knooppuntenontwikkeling;
- deelvervoer;
- betere faciliteiten voor langzaam vervoer, zoals voor voetgangers en fietsers;
- contacten met bedrijven om de in- en uitgaande pendel te verkleinen (meer hybride werken naar aanleiding van Covid-19);
- een aanpassing van het parkeerbeleid.

Voor de volgende maatregelen geldt dat zij, onder andere vanwege het beslag op ruimte, eerst in de participatie van de omgevingsvisie moeten worden meegenomen:

- de gefaseerde realisatie van mogelijk een drietal multimodale hubs voor o.a. goederenvervoer aan de randen van Hilversum op strategisch gelegen locaties bij invalswegen;
- een autoluwe binnenstad (binnen de contouren van de centrumring) die toch goed bereikbaar is;
- nader onderzoek naar de (betaalbaarheid van de) Noordoost-tunnel (van de Larenseweg naar de Nieuwe Crailoseweg (Crailosebrug).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De gemeente ziet een toekomst voor 1221 waarin de auto niet meer dominant aanwezig is en er meer ruimte is voor langzaam verkeer. De ontwikkellocaties binnen 1221 bieden hier goede kansen voor door de mogelijkheden van smart mobility te verkennen, deelvervoer te stimuleren en collectief parkeren te bewerkstelligen. In de gebiedspaspoorten, behorende bij het Beeldkwaliteitsplan+ en voorliggend bestemmingsplan zijn criteria opgenomen ten aanzien van verkeer en parkeren.

4.4.17 Parkeernota Hilversum 2017

In de Parkeernota Hilversum 2017 zijn de parkeernormen beschreven, onderverdeeld in drie gebieden: 'centrum', 'schil' en 'buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'. De parkeernota gaat hierbij uit van de volgende doelen:

- Het beter inspelen op de veranderingen die in de hedendaagse samenleving zichtbaar zijn.
- Het bereikbaar en leefbaar houden van de buurten van Hilversum.
- Het creëren van een evenwichtige parkeerbalans door vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.
- Effectiever gebruik beschikbare parkeerplaatsen.

- Het verbeteren van processen rondom invoering betaald parkeren.
- Het bijdragen aan een hoogwaardig woon- en werkklimaat van Hilversum.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de Parkeernota, zodat de parkeernormen juridisch/planologisch zijn geborgd. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.18 Beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten (2020)

De projecten rondom de OV-knooppunten, zoals postcodegebied 1221, kennen ambitieuze programma's, waardoor de claim op de beperkte ruimte hoog is. In algemene zin mag een toevoeging of wijziging van functies bij een nieuwe ontwikkeling geen parkeeroverlast veroorzaken in de omliggende gebieden. Deze notitie laat zien onder welke voorwaarden het mogelijk is om bij de grote ontwikkelingen rondom de OV-knooppunten af te wijken van de parkeernormen uit de parkeernota. Concreet houdt dit in dat de huidige parkeernorm de basis blijft. Onder voorwaarden kan deze norm gereduceerd worden tot maximaal 50%. Voorbeelden van deze voorwaarden zijn dat de ontwikkeling mobiliteitsmaatregelen opneemt die het autobezit en gebruik verlagen. Een van de elementen die kunnen zorgen voor een reductie van het aantal parkeerplaatsen is bijvoorbeeld de aanwezigheid van deelauto's en de aanwezigheid van voldoende fietsparkeerplaatsen. Voor nieuwbouw bij de OV-knooppunten dient te worden voldaan aan de 'Fietsparkeercijfers 2019' van de CROW.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de Parkeernormering OV-knooppunten, zodat dit toetsingskader kan worden gehanteerd zodra wordt afgeweken van de parkeernormen uit de Parkeernota. Daarmee wordt het autogebruik ontmoedigd en het wandelen en fietsen gestimuleerd. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.19 Monumentenverordening Hilversum 2016

Het belangrijkste motief van de Monumentenverordening Hilversum 2016 is het beschermen van de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Hilversum en regelt onder meer de volgende onderwerpen:

- de aanwijzing van monumenten tot gemeentelijke monumenten;
- de aanwijzing van stadsgezichten tot gemeentelijke beschermde gezichten;
- voorbescherming;
- het vergunningenstelsel voor de gemeentelijke en beschermde (rijks)monumenten;
- de inschakeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten als adviesorgaan voor de aanwijzing tot gemeentelijk en beschermd (rijks)monument en gemeentelijk stadsgezicht en de verlening van een vergunning voor gemeentelijke en beschermde (rijks)monumenten;
- het regelen van bovengrondse cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen;
- eisen die worden gesteld aan cultuurhistorisch onderzoek, bouw-, architectuurhistorisch, stedenbouwkundig-, landschappelijk- of archeologisch onderzoek;
- de regeling van betreding in het belang van archeologisch onderzoek in het kader van planologische procedures, zoals een bestemmingsplan.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is de monumentenverordening als pilot geïntegreerd. Het doel van de pilot is om te oefenen met het overnemen, aanscherpen en/of minimaliseren van regels uit verordeningen in de geest van de Omgevingswet. In het Chw-bestemmingsplan zijn alleen de ruimtelijk relevante regels overgenomen. De monumentenverordening blijft voor de overige regels van kracht.

4.4.20 Bouwverordening Hilversum 2009

In de bouwverordening Hilversum 2009 zijn voorschriften openomen met betrekking tot het bouwen, verbouwen, gebruik en slopen van bouwwerken. In de bouwverordening wordt onder andere ingegaan op indieningsvereisten voor de omgevingsvergunning bouwen, is een verbod opgenomen voor het bouwen op verontreinigde bodem, zijn voorschriften opgenomen van stedenbouwkundige aard, bereikbaarheidseisen, brandveiligheidsinstallaties en vluchtroutes, regels ten aanzien van welstand en overige administratieve bepalingen. Vanaf 1 april 2012 zijn diverse onderwerpen die voorheen in de bouwverordening stonden ondergebracht in het Bouwbesluit 2012.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is de bouwverordening als pilot geïntegreerd. Het doel van de pilot is om te oefenen met het overnemen, aanscherpen en/of minimaliseren van regels uit verordeningen in de geest van de Omgevingswet. In het Chw-bestemmingsplan zijn alleen de ruimtelijk relevante regels overgenomen. De bouwverordening blijft voor de overige regels van kracht.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan 1221

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 opgesteld, die op 27 februari 2021 is vastgesteld door de raad. De zes opgaven uit de Gebiedsagenda, zoals verwoord in paragraaf 4.4.3 (identiteit, wonen en werken, leefbaarheid, ontmoeten en spelen, groen en duurzaamheid, verkeer verbinding en parkeren en de manier van samenwerken), zijn leidend en worden in dit hoofdstuk uitgebreid toegelicht. De opgaven zijn, samen met de ruimtelijke principes en beoogde sfeer, verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan+. Dit Beeldkwaliteitsplan+ vormt het beleidskader voor voorliggend Chw-bestemmingsplan, waarin de bouwcontouren, functies en bouwhoogtes zijn vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan+, de Gebiedsagenda 1221 en voorliggend Chw-bestemmingsplan vormen de drie belangrijkste kaders voor de verdere ontwikkeling van het postcodegebied 1221 in Hilversum.

Op basis van de Gebiedsagenda en het Beeldkwaliteitsplan+ zijn verschillende typen gebieden te onderscheiden in het postcodegebied 1221. Langs de toegangswegen en de zone langs het spoor worden de gebieden gedomineerd door de mogelijkheid van functiemenging. Dit worden de moderniseringsgebieden genoemd. Naar de toekomst toe wordt een fijnmazige vermenging tussen werk en wonen mogelijk. In deze gebieden wordt ruimte geboden aan voorzieningen en werk. Belangrijk is dat ook 's avonds de begane grond actief wordt gebruikt en daarmee sociaal veilig en aantrekkelijk is. In deze gebieden sluiten de nieuwe ontwikkelingen aan qua oppervlakte, structuur en bouwhoogte op de directe omgeving. Ontwikkelingen hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit zijn maximaal 5 bouwlagen. Door de opzet en vormgeving (stedenbouw en architectuur) van gebouwen wordt deze bouwhoogte ervaren als menselijke maat. Een grotere bouwhoogte is alleen mogelijk daar waar extra programma gewenst is én dit programma gecombineerd wordt met een relatief grote en hoogwaardige openbare ruimte. Denk daarbij aan een plein of park dat functioneert op het niveau van de buurt (vanaf zo'n 1.000 m^2). De maximale bouwhoogte blijft met 25 meter binnen de kaders van de structuurvisie.

5.1 Identiteit

De buurten binnen 1221 hebben ieder een eigen uitstraling en identiteit. Het is deze eigenheid die de buurten aantrekkelijk maakt. Deze kwaliteit staat al langer onder druk. Met de ontwikkelingen tot 20240 bestaat er de kans om 1221 te versterken. Het gaat hierbij om het versterken van vijf kernkwaliteiten:

1. Functiemenging: een goede mix van wonen én werken én voorzieningen. Grote diversiteit van gebouwen en functies die aansluiten op elkaar en karakter geven aan de buurt. Ontmoetingsplekken en levendigheid rond Oosterspoorplein en omgeving.
2. Menselijke maat: ontwikkelingen voegen zich in de buurt, door de bestaande korrel op te pakken, deze kent een overwegend kleinschalige en menselijke maat.
3. Gemeenschap: er ontstaat diversiteit en er is ruimte voor iedereen, waardoor saamhorigheid ontstaat.
4. Open en toegankelijk: er wordt gestuurd op rustige straten met minder auto's en meer ruimte voor langzaam verkeer. Ook inzetten op lage snelheid en prioriteit voor lopen en fietsen.
5. Geschiedenis: ontwikkelingen hebben oog voor cultuurhistorie en erfgoed.

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de inhoudelijke opgaven voor wonen en werken, leefbaarheid, ontmoeten en spelen, groen en duurzaamheid en verkeer, verbinding en parkeren benaderd.

Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan vormt de identiteit per buurt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende werkingsgebieden met eigen oogmerken, om de identiteit per gebied te benadrukken en alleen ontwikkelingen toe te staan die passend zijn binnen het

oogmerk van de buurt. De oogmerken beschrijven de karakteristieken van de buurt (hoofdstuk 3) op het gebied van stedenbouw, functie(menging) en de openbare ruimte en vormen het toetsingskader bij het al dan niet toestaan van nieuwe activiteiten.

5.2 Wonen en werken

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 aantal bestaande arbeidsplaatsen moet worden behouden. Het realiseren van nieuwe woningen met behoud van werkgelegenheid is daarom een centrale opgave in de Gebiedsagenda (figuur 5.1). Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

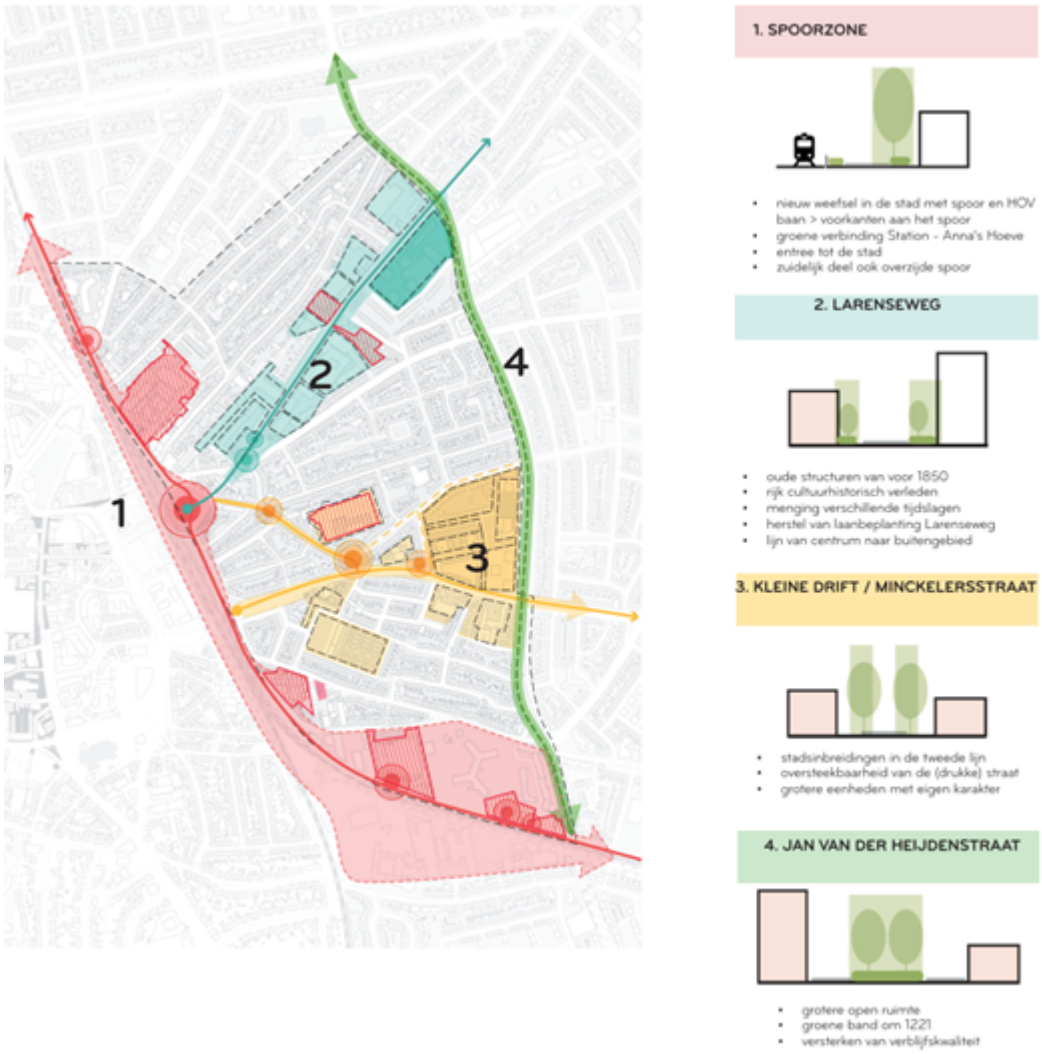
- Voldoende extra woningen, passend binnen de diversiteit van 1221. Dit betekent op het niveau van de gehele wijk minimaal 33% sociale huur en 50% middelduur, de overige 17% kan worden ingevuld binnen de vrije sector. De woningen zijn bedoeld voor jongeren, starters, gezinnen, senioren en mensen met een beperking.
- Aandacht voor betaalbare werkruimte voor startende en doorgroeiende bedrijven en het onderwijs. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de creatieve sector met het accent op ZZP'ers.
- Nieuwe gebouwen moeten passend zijn binnen de bestaande buurtkwaliteiten, bijzondere gebouwen, met inspiratie vanuit het verleden, vormen hierbij het uitgangspunt.
- Het gaat om een slim en gericht gemengd programma om een kwalitatief centrum stedelijk milieu te realiseren.



Figuur 5.1 Ruimte voor ontwikkeling

Op basis van de Gebiedsagenda en het Beeldkwaliteitsplan+ zijn gebieden benoemd waar er meer ruimte voor ontwikkelingen en waar minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk zijn. In de woonbuurten (consolidatiegebieden) Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine Driftbuurt en Villa Industria is in het Chw-bestemmingsplan minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk gemaakt dan langs de toegangswegen en het spoor (moderniseringsgebieden), zie figuur 5.2. Binnen de

moderniseringsgebieden zijn de tot nu bekende ontwikkellocaties gelegen. Dit zijn de grotere ontwikkelingen binnen het postcodegebied 1221 en daarvoor zijn de gebiedspaspoorten vastgesteld.



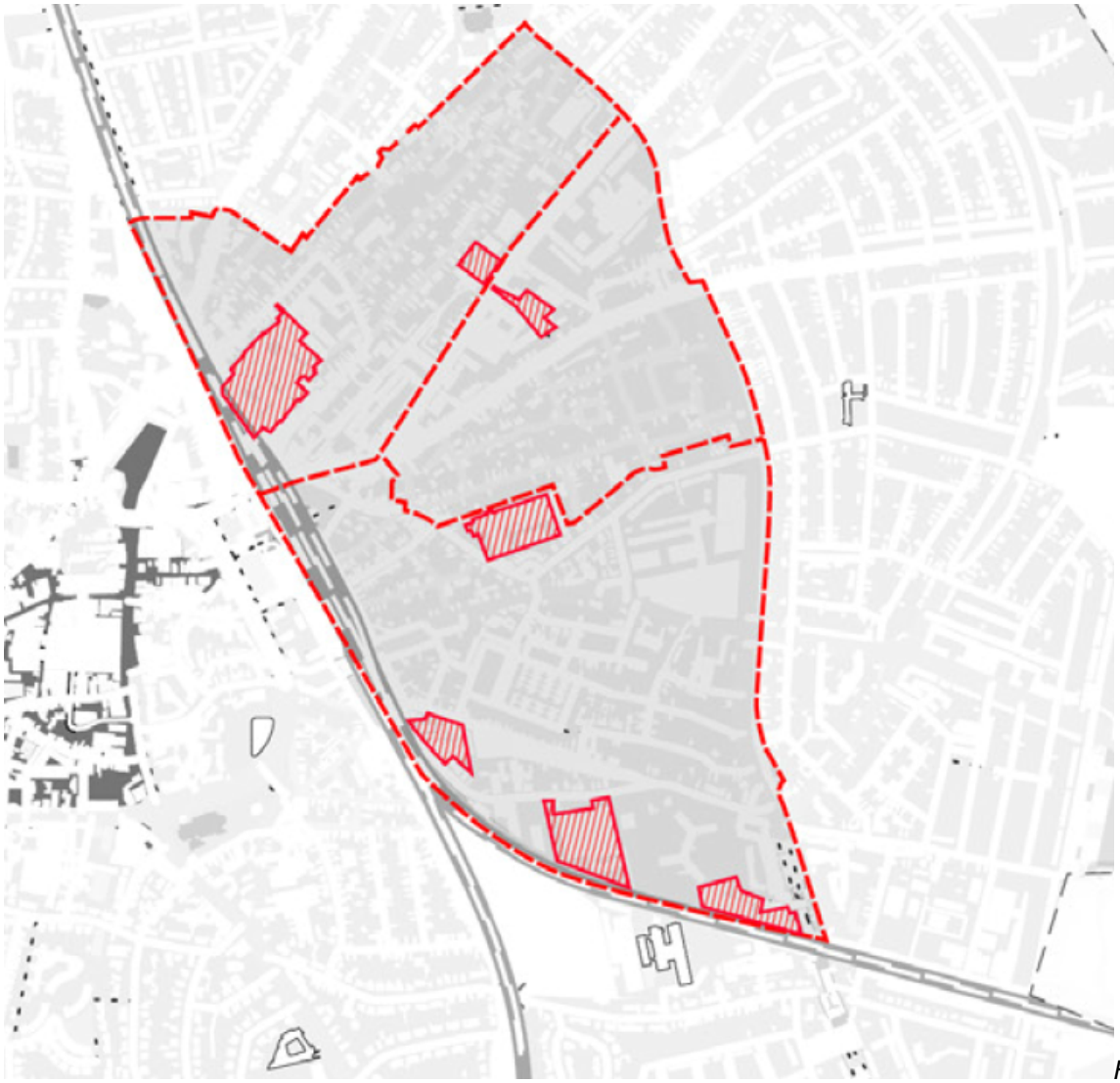
Figuur 5.2 Consolidatiegebieden (blank), moderniseringsgebieden (rood, geel en blauw) en ontwikkellocaties (rood gestreept).

Binnen voorliggend Chw-bestemmingsplan zijn momenteel zeven ontwikkellocaties (met een totaaloppervlak van ca. 47.000 m²) bekend, waar nieuwe woningen met behoud van werkgelegenheid, worden gerealiseerd. Het gaat om Hunkemöller, Venetapark, Van Son, Wybertjesfabriek, Grote Sigarenfabriek, Zuiderweg/Lijsterweg en de Korte Noorderweg (zie figuur 5.3). Voor deze ontwikkellocaties zijn in het Beeldkwaliteitsplan+ algemene beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Daarnaast zijn concrete gebiedspaspoorten uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan+. Voor Korte Noorderweg is later een gebiedspaspoort vastgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan+ is opgenomen in bijlage 2 en het Gebiedspaspoort Korte Noorderweg is opgenomen in bijlage 3. Het Bruisend Hart wordt ook ingericht als woon-werklocatie, maar is geen onderdeel van het Chw-bestemmingsplan. Voor dit gebied is een een structuurvisie vastgesteld, waarin op hoofdlijnen een richting aan de gewenste ontwikkelingen is gegeven. Na de structuurvisie volgt een nadere stedenbouwkundige uitwerking en een zelfstandige procedure.

De algemene beeldkwaliteitscriteria zijn opgesteld aan de hand van de thema's en opgaven van deze tijd: gezonde verstedelijking, woningbouwversnelling, klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, veranderend mobiliteitsgebruik, aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Nieuwe bouwplannen worden onder andere getoetst aan stedenbouwkundige randvoorwaarden over de ligging, massa,

bouwhoogte, dak- en kap beëindiging, de interactie tussen begane grond en buitenruimte, architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Daarnaast zijn er criteria opgesteld ten aanzien van de openbare ruimte over woningtypologie, maatvoering, gebruik, beeld, toegankelijkheid, klimaatadaptatie, duurzaamheid, beheer en onderhoud, architectonische uitwerking en ontwerp in samenspraak. Voor de concrete criteria wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan+, welke is opgenomen in bijlage 2.

In de gebiedspaspoorten is per ontwikkellocatie beschreven wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming. Het gebiedspaspoort geeft een beeld van de uitgangspunten en geeft een principeverbeelding van mogelijke planvorming. Belangrijkste onderdeel van het gebiedspaspoort is een kaart met randvoorwaarden ten aanzien van maximaal bouwvlak, maximale bouwhoogte en maximaal bouwvolume. De randvoorwaardenkaart vormt een hard kader voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen deze randvoorwaarden maakt de ontwikkelende partij samen met omgeving en gemeente een concreet plan waarin de architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte verder worden ingevuld. Dit wordt vertaald in een zogenoemd Locatie Ontwikkel Plan (LOP).



Figuur 5.3 Ontwikkellocaties 1221

Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

De gebiedsagenda biedt een gezamenlijk toekomstperspectief met korte en lange termijn opgaven om het woon,- werk-, leefklimaat van het postcodegebied 1221 te versterken. De exacte invulling van het

plangebied, wat én wanneer ontwikkeld gaat worden, is nog niet volledig bekend. Uitnodigingsplanologie staat dan ook centraal in het Chw-bestemmingsplan. In de Gebiedsagenda is aangegeven dat circa 1.000 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt binnen de ontwikkellocaties tot 2030. Dit Chw-bestemmingsplan kent echter een planhorizon van 20 jaar. De mogelijke ontwikkelingen na 2030 zijn nog niet bekend. Om 1221 na 2030 niet op slot te zetten en in lijn met de gedachte van uitnodigingsplanologie zijn in voorliggend Chw-bestemmingsplan maximaal 1.550 woningen tot 2040 mogelijk binnen 1221 ten opzichte van het huidige woningaantal. Dit betreft een maximaal programma en hoeft niet volledig te worden benut. Een deel van deze woningen (1.150) wordt binnen de nu bekende ontwikkellocaties gerealiseerd. De overige woningen worden verdeeld over geheel 1221. De exacte invulling van het plangebied, wat én wanneer ontwikkeld gaat worden, is nog niet bekend. Aan de ontwikkeling van de nieuwe woningen zijn de voorwaarden gekoppeld dat van de maximaal 1.550 woningen er niet minder dan 33% sociale huur en niet minder dan 50% middelduur mag worden ontwikkeld. Bij het opstellen van een gebiedspaspoort wordt dit meegenomen in de voorwaarden. De zelfbewoningsplicht wordt geregeld in de op te stellen anterieure overeenkomst. Voor de ontwikkellocatie, Bruisend Hart, die niet binnen voorliggend bestemmingsplan valt, zijn 250 woningen gereserveerd tot 2040. Dit betekent dat er binnen het postcodegebied 1221 maximaal 1.800 woningen worden gerealiseerd.

Behoud van voldoende werkgelegenheid is hierbij één van de uitgangspunten. Met voorliggend bestemmingsplan is daarom te allen tijde ruimte geboden aan het bestaande bruto vloeroppervlakte voor werken. Indien een bedrijf verdwijnt, dient bij een nieuwe ontwikkeling weer voldoende ruimte voor werkgelegenheid terug te komen. Concreet zal ruimte moeten worden geboden om het aantal bestaande arbeidsplaatsen te behouden. De nieuwe werkgelegenheid zal doorgaans minder ruimte vragen dan de bestaande werkgelegenheid. Dat is mogelijk aangezien een deel van de arbeidsplaatsen in een werkomgeving die veel ruimte vraagt (bijvoorbeeld logistiek) wordt vervangen door arbeidsplaatsen die veel minder ruimte vragen (bijvoorbeeld in de creatieve sector). Voor de vergelijking hanteren we een rekenregel van 15 m^2 bruto vloeroppervlak per arbeidsplaats. Het uitwisselen tussen locaties is tot op zekere hoogte mogelijk. Beroepen aan huis zijn toegestaan en extra bedrijvigheid (t/m milieucategorie 2) is ook toegestaan middels een omgevingsvergunning. Bij ontwikkelingen wordt ook bekeken in hoeverre er ruimte is voor (maatschappelijke) voorzieningen.

Op basis van de Gebiedsagenda en het Beeldkwaliteitsplan+ zijn gebieden benoemd waar er meer ruimte voor ontwikkelingen en waar minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk zijn. In de woonbuurten (consolidatiegebieden) Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine Driftbuurt en Villa Industria is in het Chw-bestemmingsplan minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk gemaakt dan langs de toegangswegen en het spoor (moderniseringsgebieden). Binnen de moderniseringsgebieden zijn de tot nu bekende ontwikkellocaties gelegen. Dit zijn de grotere ontwikkelingen binnen het postcodegebied 1221 en daarvoor zijn de gebiedspaspoorten vastgesteld. Aangezien de consolidatiegebieden al dicht bevolkt zijn is het bouwen en verbouwen tot nieuwe meervoudige bewoning binnen deze woonbuurten niet mogelijk. Binnen de moderniseringsgebieden bestaat de mogelijkheid van het bouwen en verbouwen van bouwwerken tot meervoudige bewoning onder de huidige randvoorwaarden.

In het beeldkwaliteitsplan zijn zes gebiedspaspoorten opgesteld middels een samenwerkingsverband tussen de ontwikkelaar, de gemeente en de buurt. De ontwikkellocaties zijn in het Chw-bestemmingsplan opgenomen als aparte werkingsgebieden, met afwijkende gebruik- en bouwregels, middels een dynamische verwijzing naar het Beeldkwaliteitsplan+. Daarnaast is een verplichting opgenomen dat voor nieuwe ontwikkellocaties een gebiedspaspoort moet worden opgesteld. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

In het Chw-bestemmingsplan is in basis uitgegaan van de bestaande (toegelaten) bouwhoogten. In de consolidatiegebieden is dat doorgaans een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter,

tenzij anders is aangegeven. In de moderniseringsgebieden is, in lijn met de Gebiedsagenda, een algemene bouwhoogte tot 15 meter voorzien. Daarbij kan in een gebiedspaspoort besloten worden tot een hoger stedenbouwkundig accent. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het gebeidspaspoort voor Hunkemöller, waar bebouwing tot 33 meter is voorzien. Voor nieuwe gebiedspaspoorten is de maximale hoogte beperkt tot 25 meter. Overigens moet voorzien worden in extra publiek toegankelijk groen (1.000 m) bij een hoogte boven 15 meter.

Elke gebied is gebaat bij een optimaal voorzieningenaanbod. Verdeeld over de buurten zijn kleinschalige voorzieningen gelegen. Het voorzieningenaanbod (winkels, horeca) biedt langs de toegangswegen doorgaans weinig kwaliteit en wisselt snel. De Gebiedsagenda gaat uit van het ontwikkelen van Bruisend Hart voor de wijk. Hiervoor zal een structuurvisie, stedenbouwkundig plan en een zelfstandige bestemmingsplanprocedure voor doorlopen worden. Dit gebied maakt geen onderdeel uit van het Chw-bestemmingsplan maar dit gebied zal wel ontwikkeld worden met functies (winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, flexwerklocaties) die het een aantrekkelijk en levendig gebied voor heel 1221 maken. Met een mix van wonen en werken wordt bijgedragen aan de levendigheid. Buiten dit gebied wordt in mindere mate ingezet op het voorzieningenaanbod. In het Chw-bestemmingsplan is ingebouwd dat bij de grotere ontwikkellocaties (meer dan 11 woningen en/of meer dan 500 m^2 bvo) een mogelijkheid bestaat om via een omgevingsvergunning dit soort functies te realiseren.

5.3 Leefbaarheid, ontmoeten en spelen

Als het aantal bewoners en gebruikers van 1221 groeit, moet er voor worden gezorgd dat de mensen hier prettig blijven wonen, werken en verblijven. De centrale opgave in de Gebiedsagenda is dan ook om een passend aanbod van voorzieningen in de buurt te vinden. Opgaven hierbij zijn de uitbreiding van ontmoetingsplekken in de directe nabijheid, een netwerk creëren van speelplekken voor alle leeftijden en een Bruisend Hart voor de wijk. Zoals al eerder aangegeven is een ontwerp structuurvisie opgesteld om het Bruisend Hart van 1221 verder uit te werken. Daarnaast is het prachtproject 'Spelen & Ontmoeten' onder de aandacht gebracht, waarin de herinrichting en kwaliteitsverbetering van speelplekken en ontmoetingsplekken in 1221 centraal staat. Op termijn (2030) is de wens om een netwerk voor speel- en ontmoetingsplekken te realiseren, verspreid over de wijk, veilig te bereiken en welke voldoen in de behoefte. Het netwerk richt zich op leefbaarheid, sociale cohesie, gezondheid en bewegen. Samenwerking met omwonenden, scholen en maatschappelijke organisaties vormt hierbij een belangrijke rol. Op diverse plekken in de wijk liggen al speelvoorzieningen. Op de kortere termijn moeten de speelplekken worden vergroot en vernieuwd en dienen extra speelplaatsen te worden toegevoegd. De aanpak van de zogenoemde ontwikkellocaties in 1221 geeft daarnaast volop kansen voor het vergroten van de leefbaarheid. Kansen om publieke ruimte aan 1221 toe te voegen, doordat het bebouwd oppervlak per ontwikkellocatie verkleind kan worden en de open ruimte groen ingericht kan worden met ruimte voor ontmoeten, sporten en spelen.

Om de leefbaarheid in het postcodegebied 1221 te optimaliseren bestaat de kans om een heel aantal straten te vergroenen. Dit kan plaatsvinden wanneer het verkeersregime wijzigt van hoofdverkeersstructuur naar wijkstructuur, het verlagen van de snelheid en het samenvoegen van fietsstroken met de hoofdrijbaan. De leefbaarheid kan zo worden vergroot, door meer ruimte te creëren voor de voetganger, vergroening en kilmaatadaptatie. Mogelijke straten die hiervoor in aanmerking komen zijn de Noorderweg, Larenseweg, Kleine Drift, Liebergerweg, Lijsterweg. Herinrichting van de Noorderweg is, als onderdeel van de afsluiting kleine spoorbomen voor gemotoriseerd verkeer, opgenomen in de gemeentelijke begroting. Gemeente en ontwikkelende partijen langs de Liebergerweg onderzoeken mogelijkheden van een volledige herinrichting van de Liebergerweg. Een onderdeel daarvan is de verdere uitwerking van een snelfietsroute, zoals al eerder benoemd in hoofdstuk 4 (regionale doorfietsroutes).

Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

vastgesteld-bestemmingsplan Chw-bestemmingsplan 1221

Om de wijk 1221 leefbaarder te maken en ontmoeten en spelen te faciliteren is met voorliggend Chw-bestemmingsplan de omgevingswaarde 'Speelvoorzieningen' opgesteld, waarmee de gemeente zichzelf de taak oplegt om speelvoorzieningen te realiseren. In paragraaf 7.2 wordt dit verder toegelicht. Het concreet aanpassen van de infrastructuur wordt niet geregeld in een bestemmingsplan en dus ook niet in dit Chw-bestemmingsplan. Dit Chw-bestemmingsplan maakt activiteiten mogelijk die verband houden met verkeer en verblijf binnen de consolidatie- en moderniseringsgebieden.

5.4 Groen en duurzaamheid

De gemeente heeft als een van haar doelstellingen om 1221 te vergroenen en geeft daarbij bijzondere aandacht aan thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en circulariteit. Concrete opgaven die de gemeente heeft zijn het versterken van de groenstructuren, het klimaatadaptief maken van de wijk (voorkomen van hittestress en wateroverlast) en de overgang naar duurzame vormen van energie. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten zo veel als mogelijk kansen worden benut door bijvoorbeeld groen (en water) toe te voegen, hemelwater af te koppelen, gebouwen beter te isoleren, elektrische vervoersmiddelen in te zetten, meer inzetten op gedragsverandering voor mobiliteit gericht op lopen en fietsen en circulair te bouwen.

Samen met bewoners en ontwikkelaars zijn de groene ambities van de gemeente daarnaast omgezet in concrete uitvoeringsprojecten, de zogeheten 'Groene Loper'. Met hen is een kansenkaart opgesteld waarin acht verschillende pleinen zijn aangewezen als kansgebieden voor vergroening (figuur 5.4). Uiteindelijk zijn daaruit enkele pleinen naar voren gekomen die als eerste worden heringericht. Insteek hierbij is om in de geest van de Omgevingswet, het groener maken van de pleinen te combineren met andere opgaves op het gebied van biodiversiteit, bevorderen van gezondheid, spelen/ontmoeten en klimaatadaptatie. Na de herinrichting moeten de pleinen een prettige plek zijn om te vertoeven, waarmee gelijk wordt bijgedragen aan de ambitie om meer ontmoetingsplekken in 1221 te realiseren. Hierbij wordt ook de combinatie gemaakt met het vernieuwen van verouderde speeltoestellen op de pleinen. Inmiddels zijn de eerste projecten opgestart aan het Jac. P. Thijsseplein, de Ampèrestraat en het plein aan de Kleine Drift. Daarnaast bieden de zeven ontwikkellocaties kansen om gesloten en volledig bebouwde achterterreinen te openen, te vergroenen en als publieke ruimte weer open te stellen voor de buurt en de stad. Herkenbare elementen uit het Hilversumse landschap zijn de basis voor de groene inrichting: lanen, brinken en hoven. Met alle nu bekende ontwikkellocaties wordt ca. 23.000 m^2 nieuwe publieke buitenruimte beoogd, welke groen is ingericht en spelen en ontmoeten faciliteert. De plaatsing van bomen en groen versterkt de stedenbouwkundige structuur en is gericht op het compleet maken van lanen en ruimte-begeleidende beplantingen en draagt bij aan het tegengaan van hittestress, vergroting van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

De rand langs het spoor - waar aan de overzijde van het spoor het komende jaar de HOV in het Gooi wordt aangelegd - heeft de potentie omgevormd te worden tot een publieke ruimte op het schaalniveau van de stad, een continue, groene en publieke verbinding tussen Anna's Hoeve en het centraal station (zie figuur 5.4). De noordelijke spoorzone laat zich lezen als een continu straatprofiel, in de zuidelijke spoorzone passeert het spoor een opeenvolging van afzonderlijke stedelijke ruimtes. Aan de zuidzijde verwijst de zaagtand langs het spoor naar de vroegere fabriekscomplexen in dit deel van Hilversum. Voordeuren en voorkanten naar het spoor maken deze ruimte ook echt tot een aantrekkelijke openbare ruimte. Voor het spoorgeluid zijn integrale ontwerpoplossingen mogelijk, onder ander door een deels verhoogd maaiveld. Op een wat grotere afstand van bestaande woningen is de rand langs de open ruimte van de sporen een plek waar gebouwen wat hoger kunnen zijn. Kansen zijn er voor een autovrij maaiveld, waarbij parkeren onder maaiveld is opgelost en bewoners en bezoekers met elektrische deelauto's toekunnen met een lagere parkeernorm. Een deel van de doelgroep zal sowieso niet meer een eigen auto hebben, omdat dit niet past bij hun leefstijl en omdat het station op loopafstand ligt.



Figuur 5.4 Groene verbinding tussen Anna's Hoeve en station

Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

Om de wijk 1221 te vergroenen is met voorliggend Chw-bestemmingsplan de omgevingswaarde 'Groene Pleinen' opgesteld, waarmee de groene pleinen, zoals hierboven beschreven, juridisch, planologisch geborgd worden en de gemeente zichzelf de taak oplegt om deze ook daadwerkelijk te realiseren. In paragraaf 7.2 wordt dit verder toegelicht. Bij de beoordeling van ontwikkelingen wordt daarnaast getoetst aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan+, waarin criteria zijn opgenomen over onder andere het aanplanten van bomen, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Voor de concrete criteria wordt verwezen naar bijlage 2. Met voorliggend bestemmingsplan zijn deze criteria juridisch, planologisch beoogd door het maken van een dynamische verwijzing (zie hoofdstuk 7).



Figuur 5.5 Kansenkaart Groene Loper

5.5 Verkeer, verbinding en parkeren

De gemeente ziet een toekomst voor zich waarin de auto niet meer dominant aanwezig is in 1221, er meer ruimte is voor langzaam verkeer en 1221 beter verbonden is onderling en met de rest van Hilversum. Daarnaast wil zij nieuwe mobiliteitsvormen stimuleren (bijvoorbeeld deelautosystemen) en investeren in gedragsverandering. Belangrijk hierbij is om bestaande verbindingen (noord/zuid) tussen de buurten te verbeteren en ontbrekende routes (opnieuw) te realiseren. Daarnaast moet de verkeersveiligheid worden aangepakt bij de herinrichting van de wegen, waarbij voetganger en de fietser centraal komen te staan. Bestaande knelpunten moeten worden aangepast en collectief parkeren op centrale plekken in de wijk moet het uitgangspunt gaan vormen. De wens is om het verkeersregime te wijzigen van hoofdverkeersstructuur naar wijkstructuur, een verlaging van de snelheid door te voeren en fietsstroken met de hoofdrijbaan samen te voegen. Op deze manier ontstaat er vrije ruimte, welke groen kan worden ingericht. De leefbaarheid kan zo worden vergroot, door meer ruimte te creëren voor de voetganger, vergroening en klimaatadaptatie. Mogelijke straten die hiervoor in aanmerking komen zijn de Noorderweg, Larenseweg, Kleine Drift, Liebergerweg, Lijsterweg. Herinrichting van de Noorderweg is, als onderdeel van de afsluiting kleine spoorbomen voor gemotoriseerd verkeer, opgenomen in de gemeentelijke begroting. Gemeente en ontwikkelende partijen langs de Liebergerweg onderzoeken mogelijkheden van een volledige herinrichting van de Liebergerweg. Er wordt een integraal mobiliteitsplan opgesteld voor 1221 om de ambities te concretiseren. Ook zijn er projecten opgestart, zoals de Oostereng onderdoorgang van het spoor en de HOV-verbinding in het Gooi langs het spoor.

Binnen de ontwikkellocaties zijn er volop kansen. Kansen zijn er voor een autovrij maaiveld, waarbij parkeren onder maaiveld is opgelost en wordt ingezet op electrische deelmobiliteit zodat een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden. Een deel van de doelgroep zal sowieso geen eigen auto meer hebben, omdat dit niet past bij hun leefstijl en omdat het station op loopafstand ligt. Er zijn meerdere verzoeken tot uitbreiding van het parkeervergunningssysteem in de bestaande wijk met als doel een leefbaarder wijk. Het is gewenst afspraken te maken waarbij nieuwe bewoners uitgesloten worden van het recht op een parkeervergunning in de bestaande straten. Meer hierover is te lezen in de recent vastgestelde mobiliteitsvisie voor Hilversum.

Vertaling Chw-bestemmingsplan

Ten aanzien parkeren is rekening gehouden met de nieuwste ontwikkelingen en parkeernormen (hoofdstuk 7). Daarnaast zijn voor de ontwikkellocaties criteria opgesteld ten aanzien van parkeren (collectief en onder maaiveld). In de consolidatiegebieden en de moderniseringsgebieden zijn de activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven opgenomen.

5.6 Manier van samenwerken

De Gebiedsagenda is het resultaat van een interactief gebiedsproces, waarin bewoners, ontwikkelende partijen, maatschappelijke organisaties en gemeente open en transparant de dialoog met elkaar zijn aangegaan. Dit proces wil de gemeente voortzetten, waarbij rollen veranderen. Uitnodigingsplanologie staat hierbij centraal, waarbij gebiedsontwikkeling wordt gefaciliteerd en de gemeente kaders stelt (het Chw-bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan+) waarbinnen de initiatiefnemer vrij is met een plan te komen. De gemeente wil samen naar een nieuwe 1221 toe. Er zijn diverse werkgroepen ingesteld om de prachtprojecten (Groene Loper, Bruisend Hart en Spelen & Ontmoeten) uit te voeren en er wordt nauw samengewerkt met ontwikkelaars voor de ontwikkellocaties.

Vertaling Chw-bestemmingsplan

De vernieuwende manier van samenwerken is in het Chw-bestemmingsplan tot uiting gekomen door uitnodigingsplanologie toe te passen. Voor de grotere ontwikkelingen wordt een gebiedspaspoort in samenspraak met de omgeving opgesteld, dat is vernieuwend. Het gebiedspaspoort wordt door de raad vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de omgevingsaspecten, belangrijke thema's ten aanzien van het milieu en de omgeving, beschreven. Op deze manier is getoetst of de uitgangspunten en regels van dit bestemmingsplan passen binnen de kaders van een gezonde en veilige leefomgeving. De omgevingsaspecten worden per ambitie uit de Gebiedsagenda behandeld. In alle paragrafen is informatie gebruikt uit de opgestelde gebiedsanalyse en de uitgevoerde onderzoeken, welke zijn opgenomen in de bijlagen.

In de gebiedsanalyse en de onderzoeken is het Bruisend Hart in cumulatie meegenomen. De locatie Bruisend Hart is gelegen in het postcodegebied 1221, maar maakt geen onderdeel uit van het Chw-bestemmingsplan. Op de locatie Bruisend Hart wordt rekening gehouden met 250 nieuwe woningen. In het plangebied van het Chw-bestemmingsplan 1221 kunnen maximaal 1.550 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Dit betekent 1.800 woningen in geheel postcodegebied 1221. Voor dit aantal zijn de effecten beschouwd.

6.1 Toetsingsproces

6.1.1 Gebiedsanalyse en onderzoek

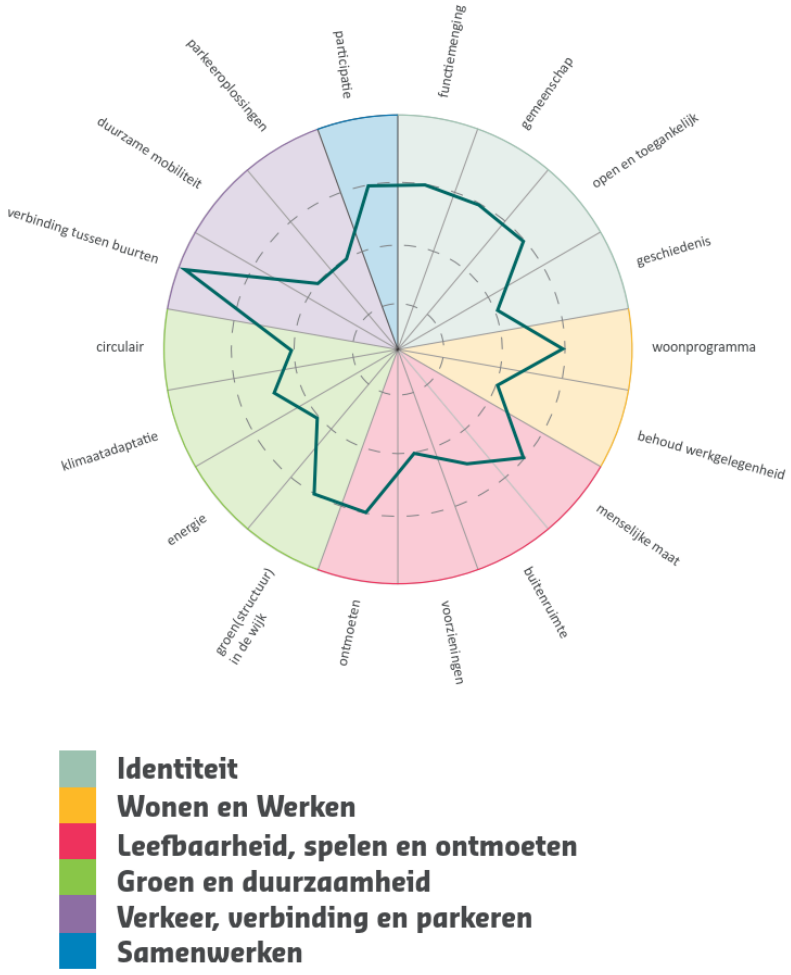
In het Chw-bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn, die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Door middel van een gebiedsanalyse is aangetoond welke aandachtspunten er zijn in 1221. De gebiedsanalyse is opgesteld aan de hand van data over bodemverontreiniging, archeologische waarden, monumenten, natuurgebieden, geluidsbelasting, luchtkwaliteit, wettelijke geluidzones, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid en ecologie. De analyse is specifiek opgesteld voor 1221 en verwerkt in onderstaande paragrafen. Met deze analyse is aangetoond voor welke aspecten geen knelpunten worden verwacht en welke aandachtspunten er binnen 1221 zijn. Voor die aspecten waar in eerste instantie geen knelpunten worden verwacht is bepaald dat de initiatiefnemers bij een vergunningaanvraag een nader onderzoek dienen aan te leveren. De onderzoeksplicht is als regel in het Chw-bestemmingsplan opgenomen. Voor de aandachtspunten binnen 1221, te weten geluid, stikstof en externe veiligheid is nader onderzoek uitgevoerd.

6.1.2 Omgevingsvergunningverlening

Uit dit hoofdstuk blijkt dat voor de relevante aspecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Per aspect is getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving, het beleid en is de uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid van het plan beoordeeld. Alle aspecten in samenhang beziend acht de gemeente het woon- en leefklimaat eveneens aanvaardbaar. De ligging en historische ontwikkeling van het gebied brengen enkele bijzondere uitdagingen met zich mee. Zo is sprake van een relatief hoge geluidbelasting vanwege het wegverkeer en de spoorlijn en brengt het spoor ook risico's op het gebied van externe veiligheid met zich mee. Daar staat tegenover dat het plan voorziet in nieuwe, betaalbare woningen met behoud van werkgelegenheid, de wijk een goede (OV) bereikbaarheid kent, levendig is en voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn. Bovendien draagt het plan bij aan verduurzaming en vergroening van de wijk.

Aangezien er nog niet exact bekend is welke activiteit waar én wanneer ontwikkeld gaan worden, is door artikel 14 in de regels een extra afwegingsmoment ingebouwd bij de vergunningverlening . Bij nieuwe ontwikkelingen moet ten alle tijden worden aangetoond dat wordt voldaan aan een gezonde en veilige leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als dit op voorhand niet kan worden aangetoond moet dit met behulp van nadere onderzoeken worden aangetoond. Voor de grotere ontwikkelingen wordt door de gemeente, samen met de initiatiefnemer een geheel proces doorlopen om een gezonde, veilige leefomgeving te waarborgen (zie paragraaf 7.4.1), waarbij een locatie ontwikkel plan (LOP) dient te worden opgesteld. Dit LOP wordt door de gemeente Hilversum getoetst

aan de ambities uit de Gebiedsagenda aan de hand van onderstaand spinnenwebdiagram. Met behulp van het spinnenwebdiagram kunnen de verschillende milieueffecten in cumulatie beschouwd worden en kan worden geanalyseerd welke bijdrage een ontwikkeling heeft op de verschillende ambities van de gemeente. Hierbij wordt door de gemeente een afweging gemaakt om op een bepaalde ontwikkellocatie meer in te zetten op de ene ambitie (zoals het woonprogramma) als op de andere ambitie (menselijke maat).

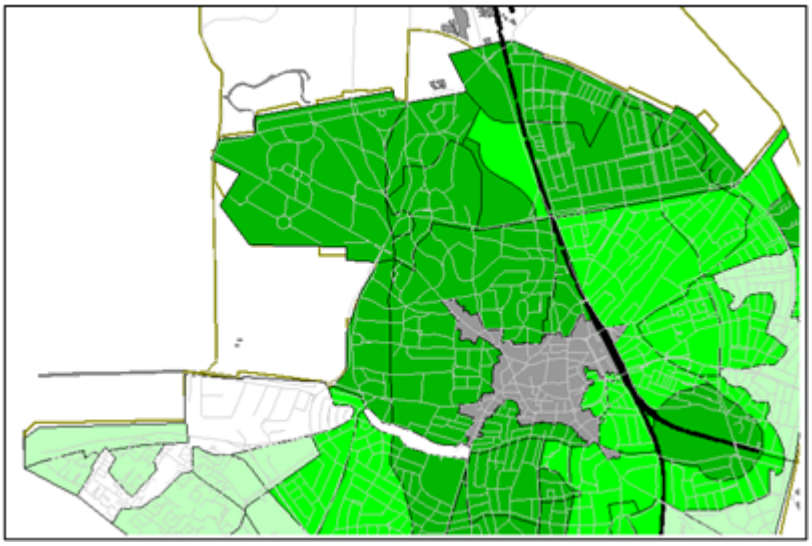


6.2 Omgevingsaspecten identiteit

Deze paragraaf gaat in op de omgevingsaspecten ten aanzien van de identiteit van 1221. Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen wordt (nader) onderzoek en onderbouwing vereist, op basis van vastgestelde wettelijke kaders.

6.2.1 Archeologie

Gemeenten hebben de taak om bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden. De gemeente Hilversum heeft voor haar grondgebied een Archeologische Verwachtingskaart opgesteld. Uit de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Hilversum (figuur 6.1) blijkt dat aan het plangebied grotendeels een middelhoge en deels een hoge archeologische verwachting is toegekend.



Figuur 6.1: Archeologische Verwachtingskaart (Lichtgroen: middelhoge verwachting, donkergroen: hoge verwachting)

In vrijwel het gehele plangebied is archeologisch onderzoek nodig indien er ontwikkelingen plaats gaan vinden. Enkel indien ingrepen niet dieper dan 0,40 meter in de bodem reiken en de oppervlakte van de ingrepen of bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m² wordt geacht dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Op een beperkt aantal locaties geldt een maximale diepte van 0,30 meter en een maximale oppervlakte van niet meer dan 25 m^2.

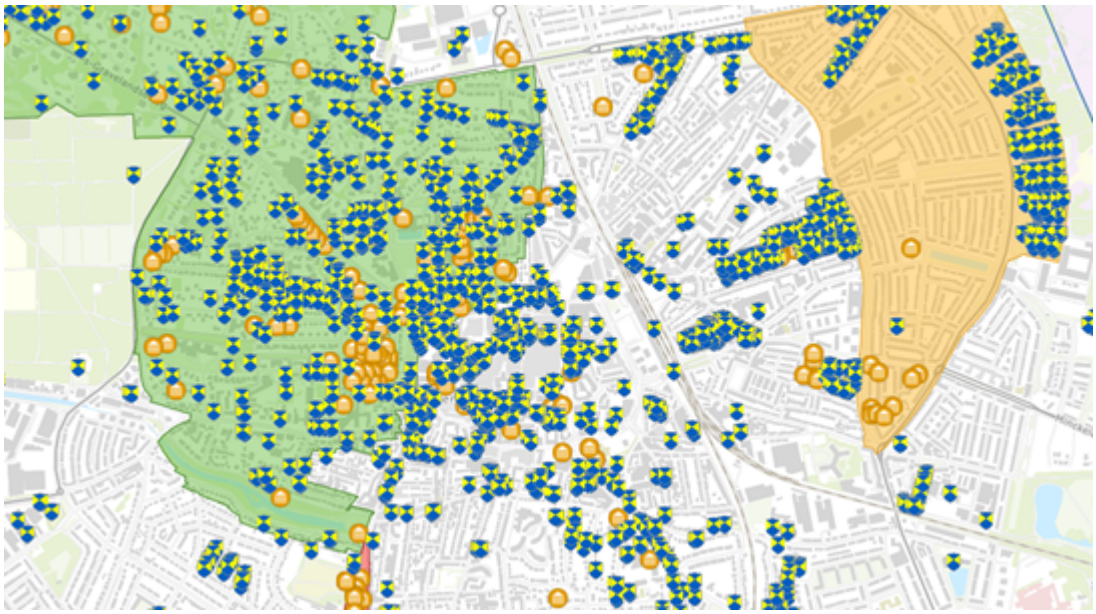
Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bijna het gehele 1221 gebied kent een archeologische verwachtingswaarde. In dit Chw-plan is een werkingsgebied 'Archeologische waarden' opgenomen om de archeologische waarden in de grond te beschermen. Bij nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,40 meter is een omgevingsvergunning nodig voor de aanlegactiviteit. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien is aangetoond dat archeologisch materiaal niet wordt verstoord. In de procesregels is een regeling opgenomen dat initiatiefnemers dit kunnen doen middels een archeologisch onderzoek.

Gelet op het reeds grotendeels bebouwde karakter van het plangebied is de kans vrij groot dat de bodem met de daarin eventueel aanwezige archeologische waarden al dusdanig verstoord is, dat archeologisch onderzoek niet zal leiden tot belemmeringen voor ontwikkelingen in het plangebied.

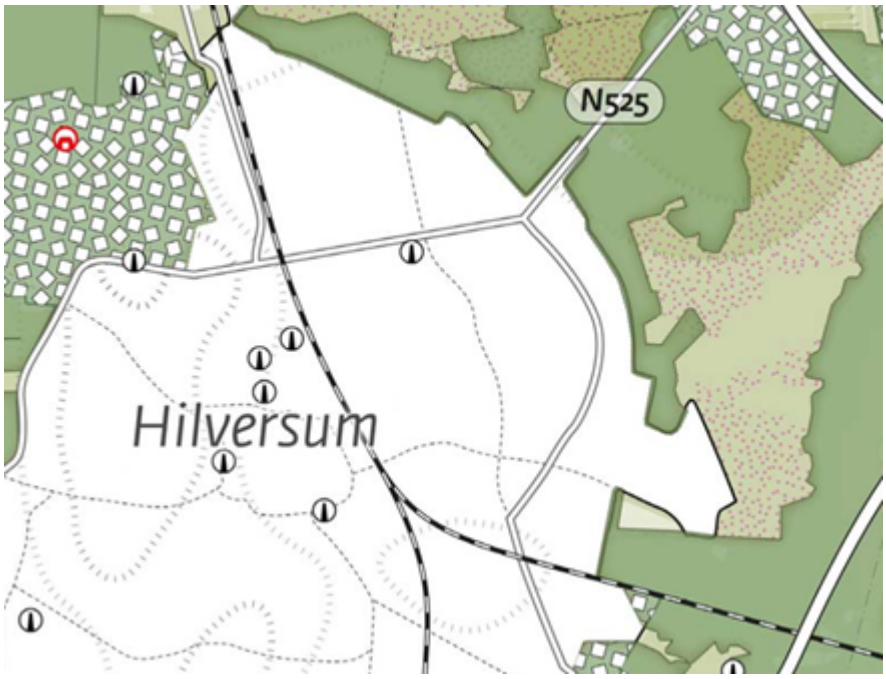
6.2.2 Cultuurhistorie

Het gebied 1221 is eind van de 19e eeuw ontstaan door de aanleg van de eerste industrie- en arbeiderswijken. Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw zijn daar enkele volkswoningbouwcomplexen bijgekomen, geïnspireerd op de tuinstadgedachte om zelfvoorzienende wijken met elk eigen functies te creëren. Inmiddels telt de gemeente Hilversum ruim 850 gemeentelijke monumenten, 250 Rijksmonumenten, en één Provinciaal monument. Daarnaast gelden er drie beschermde stadsgezichten 'Noordwestelijk Villagebied', 'Tuindorp Zuid en Plan Zuid' en 'Tuinwijk Oost'. Het plangebied 1221 behoort niet tot één van de beschermde stadsgezichten van Hilversum. Wel kent het gebied verschillende monumenten (figuur 6.2).



Figuur 6.2. Monumenten in 1221

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (figuur 6.3) zijn de belangrijkste landschappelijke karakteristieken in Het Gooi, waarbinnen Hilversum gelegen is, weergegeven. Uit de overzichtskaart blijkt dat er in 1221 geen landschappelijke karakteristieken aanwezig zijn, waar ontwikkelingen rekening mee dienen te houden.



Figuur 6.3. (Afwezige) Landschappelijke karakteristieken in 1221

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het plangebied 1221 kent een cultuurhistorische waarde door de verschillende monumenten die zich in het gebied bevinden. De oude industriële gebouwen en het erfgoed vormen de trots van 1221. Het versterken van deze identiteit is een centrale opgave in de Gebiedsagenda, en daarmee een belangrijke ambitie om na te streven bij ontwikkelingen. In het Chw-bestemmingsplan is de monumentenverordening geïntegreerd. Alle gemeentelijke monumenten zijn als werkingsgebied 'gemeentelijke monumenten' op de verbeelding en de regels van het plan opgenomen. Voor deze monumenten zijn regelingen geïntegreerd voor zowel de activiteiten slopen, bouwen en gebruiken. Ook voor het toewijzen van monumenten zijn regelingen opgenomen.

6.3 Omgevingsaspecten wonen en werken

6.3.1 Laddertoets voor duurzame verstedelijking

Met het Chw-bestemmingsplan worden er tot 2040 maximaal 1.550 woningen binnenstedelijk mogelijk gemaakt. In deze paragraaf wordt de behoefte van de ontwikkeling aangetoond op basis van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland, de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Hilversum.

Kwantitatief gezien is er behoefte aan:

- versnelling van de woningbouwproductie (Woonagenda 2020 - 2025);
- een bouwprogramma voor de regio Gooi en Vechtstreek van 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties, voor de periode 2020 - 2030 geldt gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar (Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020);
- een woningbouwproductie van 3.194 woningen voor Hilversum tot 2030, waarvoor er 2.924 vallen onder de harde plancapaciteit en 270 woningen vallen onder de zachte plancapaciteit (Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020);
- tot 2030 jaarlijks 250 extra woningen te realiseren (Woonvisie Hilversum);
- 1.000 nieuwe woningen binnen de ontwikkellocaties tot 2030 binnen 1221 (Gebiedsagenda, 2020).

Kwalitatief gezien is er behoefte aan:

- woningbouw in de bestaande verstedelijkte gebieden, met aandacht voor woon- en werklocaties (Omgevingsvisie NH2050);
- binnenstedelijk bouwen en transformatie (Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek);
- voldoende, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen (Woonakkoord Gooi en Vechtstreek);
- substantieel meer aanbod in het laagste segment (Woonvisie Hilversum);
- nadruk op sociale huur, middeldure huur en middeldure huurwoningen plus (Doelgroepenverordening Hilversum).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan
Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. De 1.150 woningen tot 2030 zijn bekend bij de provincie en 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. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. Deze aantallen moeten nog worden vastgelegd in actieprogramma's tot aan 2040. Van de 1.550 woningen bedraagt minimaal 33% sociale segment en minimaal 50% middeldure segment, waarmee wordt aangesloten bij de kwalitatieve behoefte aan sociale en middeldure woningen en wordt aangesloten bij de doelgroepenverordening van de gemeente Hilversum. Alle woningen in dit plan worden tot slot binnenstedelijk gebouwd middels transformaties. Voor het Bruisend Hart zijn 250 woningen gereserveerd tot 2040. Dit betekent dat er binnen het postcodegebied 1221 maximaal 1.800 woningen worden gerealiseerd.

6.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende functies aangehouden, die elkaar moeilijk verdragen. Denk dan aan de functies wonen en bedrijvigheid. Hierbij wordt vrijwel altijd de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering gehanteerd, waarin voor vrijwel alle bedrijfstakken is aangegeven wat de relevante milieuaspecten (geluid, geur, stof en/of externe veiligheid) zijn en welke richtafstand tot woningen passend zijn voor deze aspecten. Hiertoe zijn de bedrijven ingedeeld in een aantal verschillende milieucategorieën (1 t/m 6), waarbij voor een hogere milieucategorie er een grotere afstand tot woningen aangehouden dient te worden (zie tabel 6.1). Als bijlage bij de regels is een lijst met bedrijvigheid opgenomen inclusief de milieucategorie die erbij hoort. Onder de Omgevingswet zal de VNG publicatie Milieuzonering Nieuwe Stijl worden gehanteerd. Hierbij wordt er niet meer gewerkt met milieucategorieën, maar met concrete milieunormen. Bestemmingsplannen die vóór ingang van de Omgevingswet in werking zijn getreden, en gebruikmaken van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering, zoals in dit Chw-bestemmingsplan, hoeven hun systematiek op het gebied van bedrijven en milieuzonering niet aan te passen aan de Nieuwe Stijl. Ook niet nadat deze plannen in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand [m]	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1 / 3.2	50 / 100	30 / 50
4.1 / 4.2	200 / 300	100 / 200
5.1 / 5.2 / 5.3	500 / 700 / 1.000	300 / 500 / 700

6	1.500	1.000

Tabel 6.1 Richtafstanden VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering

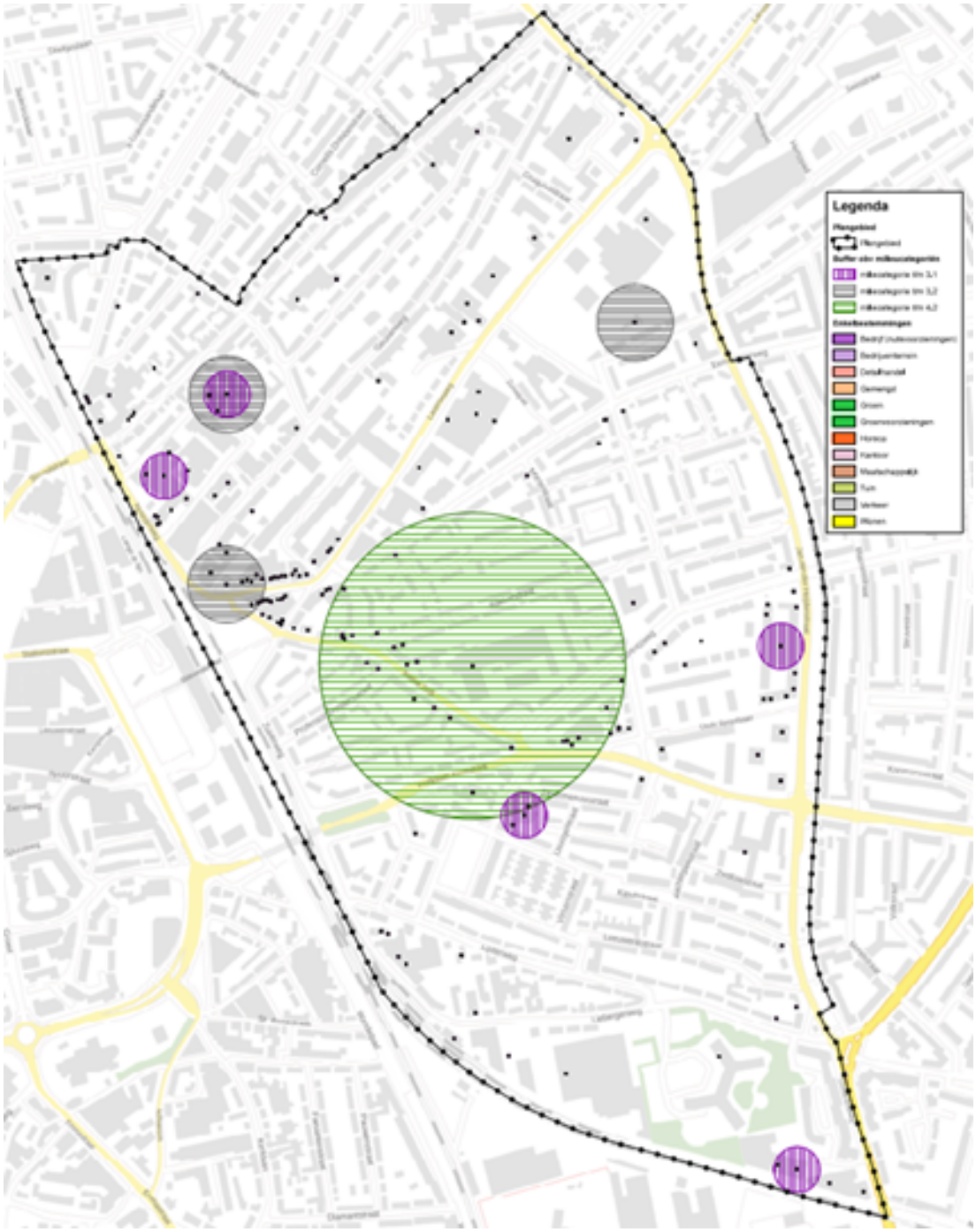
Postcodegebied 1221 is een gemengd gebied, waarin naast woningen ook diverse bedrijven gevestigd zijn. Er is sprake van een gemengd gebied omdat diverse functies naast elkaar voorkomen. Wonen is in 1221 gemengd met bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening en horeca. Omdat er sprake is van een gemengd gebied gelden er lagere richtafstanden (zie tabel 6.1). Voor bedrijfsmatige activiteiten met milieucategorie 1 (zoals een supermarkt of restaurant) geldt geen richtafstand voor gemengde gebieden. Verschillende soorten bedrijfsmatige activiteiten mogen daarmee in de zeer directe nabijheid van woningen gevestigd zijn. Vanwege het karakter van 1221 is er voor gekozen om in bepaalde delen (moderniseringsgebieden) ook bedrijven van categorie 2 niet als belemmering te zien voor een toekomstige woonfunctie. Deze bedrijven zijn met een omgevingsvergunning toegestaan. Enkel de bedrijven vanaf milieucategorie 3.1 worden gezien als mogelijke belemmering voor een toekomstige woonfunctie. In figuur 6.4 zijn de bedrijven met een milieucategorie vanaf 3.1, gevestigd buiten een woonbestemming opgenomen. Uit de figuur blijkt dat bedrijvigheid op diverse punten in 1221 een aandachtspunt is bij nieuwe ontwikkelingen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan
Het Chw-bestemmingsplan maakt gebruik van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is opgesteld. Het is een hulpmiddel om te bepalen in welke milieucategorie het exploiteren van een bedrijf zit (zie hiervoor ook de tekst en uitleg bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Het exploiteren van een bedrijf is gedefinieerd als (het exploiteren van) een onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is geen planologisch instrument in de zin van dat het bepaalt welke activiteiten zijn toegestaan. Dat wat is toegestaan staat in de regels van het Chw-bestemmingplan.

In het Chw-bestemmingsplan is de hele Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG gebruikt. Daarin staan meer activiteiten dan alleen 'het exploiteren van een bedrijf', maar bijvoorbeeld ook de activiteiten 'het verlenen van diensten' of 'het exploiteren van een horeca-inrichting'. Om misverstanden te voorkomen wordt hier nog opgemerkt dat de regels bepalen welke activiteit binnen een werkingsgebied is toegestaan, al dan niet met een omgevingsvergunning. Als de regels bijvoorbeeld aangeven dat in een bepaald werkingsgebied 'het exploiteren van een bedrijf' is toegestaan, dan is dat dus toegestaan. Als tevens is aangegeven dat alleen het exploiteren van een bedrijf in een bepaalde milieucategorie is toegestaan dan kan de Staat van bedrijfsactiviteiten worden geraadpleegd om na te gaan in welke milieucategorie het exploiteren van dat bedrijf valt.

Er bevinden zich in het plangebied bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger. Er is geen sprake van het 'wegbestemmen' van bedrijven of het kleiner maken van milieuzones in de toekomst. In het Chw-bestemmingsplan is voor bestaande bedrijven de planologische milieuruimte gegeven die zij op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Over het Spoor' hebben. Er dient aandacht te worden besteed aan de milieucontour van deze bedrijven indien gevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze contour worden gerealiseerd. In het Chw-bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat bij de activiteit wonen er geen sprake mag zijn van onevenredige hinder van omliggende bedrijven. In de procesregels is een regeling opgenomen dat, indien een veilige en gezonde leefomgeving niet op voorhand kan worden gewaarborgd, een onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 6.4 Bestaande bedrijven en milieuzonering 1221, de grote groene cirkel (Van Son) is op korte termijn niet meer relevant, omdat dit een ontwikkellocatie betreft

6.4 Omgevingsaspecten leefbaarheid, ontmoeten en spelen

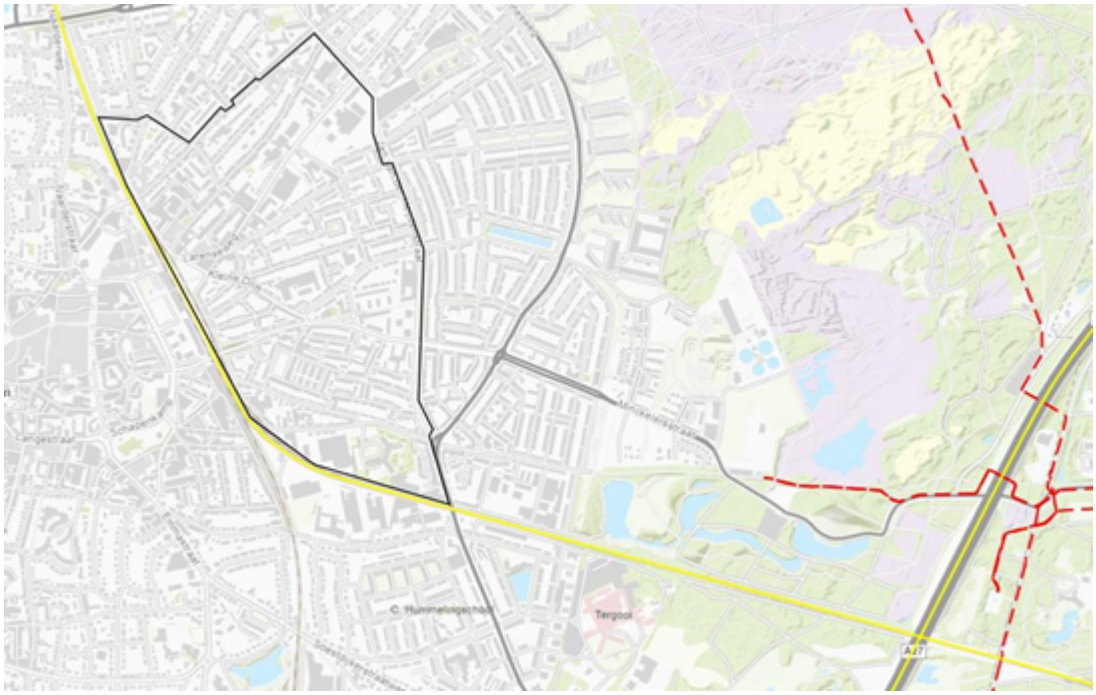
6.4.1 Externe veiligheid en kabels en leidingen

In een plan dat kwetsbare objecten (gebouwen waar veel mensen, gedurende een lange periode verblijven) mogelijk maakt moet aandacht worden besteed aan externe veiligheid. Nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, mogen namelijk niet binnen de risicocontour (invloedsgebied van een risicobron) van bestaande risicobronnen liggen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen. Ook transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en door buisleidingen vormen een risico. Het beleid voor externe veiligheid is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In de genoemde besluiten zijn de diverse risicocontouren met betrekking tot externe veiligheid vastgelegd.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Binnen het postcodegebied 1221 worden tot 2040 maximaal 1.800 woningen (incl. Bruisend Hart) mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. Daarom is er een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Uit het onderzoek naar externe veiligheid (zie bijlage bij de toelichting) blijkt dat in of nabij het plangebied zich geen Bevi-inrichtingen bevinden waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en waar dus een ongeval met gevaarlijke stoffen zou kunnen plaatsvinden.

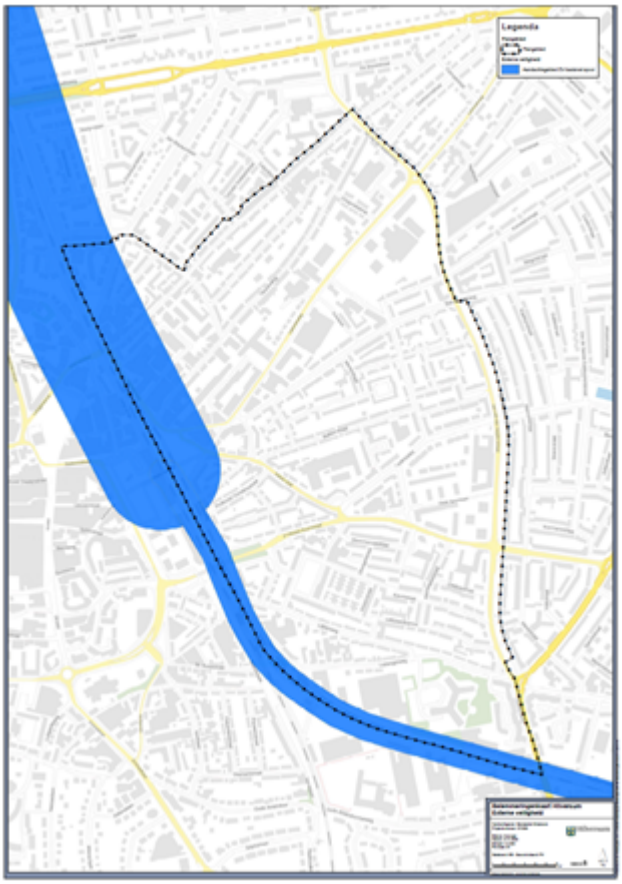
Binnen een straal van 2.000 meter van het plangebied bevinden zich wel de volgende risicobronnen: transport van aardgas door een aardgastransportleidingen (figuur 6.5, rood), aardgasontvangst en reduceerstation, transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A27 (figuur 6.5, geel) en transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Bussum-Hilversum-Baarn (figuur 6.5, geel). Dit spoortraject maakt onderdeel van het Basisnet waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 6.5 Risicobronnen in de nabijheid van plangebied 1221 te Hilversum

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van de meeste van deze risicobronnen.

Alleen het invloedsgebied van de spoorlijn Bussum-Hilversum-Baarn, waarover zeer toxische vloeistoffen (D4) worden vervoerd, ligt over het plangebied (zie figuur 6.6). In dit gebied kunnen ongevallen plaatsvinden met brandbare gassen (explosie), met (zeer) giftige gassen (giftige wolk) en met brandbare vloeistoffen (plasbrand).



Figuur 6.6 Invloedsgebied spoorlijn

Voor de spoorlijn langs het plangebied zijn per baanvak risicoplafonds vastgesteld voor het plaatsgebonden risico, de PR 10^{-6} contour. Dit is de contour waarbij de kans 1 op een miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van de gevaarlijke stoffen op het spoor. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van het spoor in een keer dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen op het spoor. Hiervoor worden de PR 10^{-7} en de PR 10^{-8} contouren toegepast. Hierbij gaat het dus om de kans van 1 op de 10 miljoen en de kans van 1 op de 100 miljoen dat dit gebeurt.

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat het plaatsgebonden risico maximaal 7 meter is (gerekend vanaf het hart van de spoorbundel). Het plangebied 1221 ligt hierbuiten. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die het Bevi stelt aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico gaat met het toevoegen van de 1.800 woningen omhoog. Het groepsrisico stijgt in de nieuwe situatie met 37,5%. Het groepsrisico ligt reeds in de huidige situatie boven 1,0 van de oriëntatiewaarde (richtwaarde, waarnaar moet worden gekeken bij de verantwoording van het groepsrisico). Omdat ook sprake is van een toename van meer dan 10%, moet conform het Besluit externe veiligheid transportroutes het groepsrisico volledig worden verantwoord.

In het kader van het bestemmingsplan is een verantwoording groepsrisico uitgevoerd (zie hoofdstuk 5 van bijlage 4 bij de toelichting). Daaruit volgt dat de beschouwde risicobronnen kunnen leiden tot

ongevallen die beheersbaar kunnen blijven. In de verantwoording zijn verschillende maatregelen benoemd die dit risico kunnen verkleinen. Voorbeelden van mogelijke maatregelen zijn tijdige alarmering en communicatie vooraf over de noodplannen. De in de verantwoording genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen mogelijk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. De brandweer Gooi- en Vechtstreek is (dat onderdeel is van de Veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek) om advies gevraagd op het externe veiligheidsonderzoek en de verantwoording. De reacties van de brandweer zijn verwerkt in de rapportage die in de bijlage is opgenomen.

Opgemerkt moet worden dat het maximale programma van 1.800 woningen binnen postcodegebied niet volledig hoeft te worden benut. Dit betekent dat het berekende groepsrisico een worstcasescenario betreft en in de praktijk naar waarschijnlijkheid lager komt te liggen. Daarnaast is sprake van een geleidelijke en organische gebiedsontwikkeling, waarbij huidige functies gefaseerd verdwijnen en nieuwe functies geleidelijk ontstaan. Daarnaast ligt de volledige ontwikkeling van 1221 nog niet vast. Het Chw-bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onderzoeken vooruit te schuiven naar de vergunningverlening. Op het moment dat concrete ontwikkelingen zich voor doen binnen 1221 zullen de risico's (en benodigde maatregelen) met betrekking tot externe veiligheid opnieuw worden afgewogen. Dit is met een regeling vastgelegd in het Chw-bestemmingsplan.

6.4.2 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en enkele daaraan gekoppelde besluiten (de Algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen zijn de belangrijkste regels voor luchtkwaliteit opgenomen. Stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) zijn de belangrijkste stoffen in deze luchtkwaliteitsregelgeving. De jaargemiddelde waarden zijn 40 µg/m^3 voor NO2, 40 µg/m^3 voor PM10 en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. De Wereldgezondheidsorganisatie (Who) heeft daarnaast advieswaarden opgegeven, deze zijn 10 µg/m^3, 15 µg/m^3 en 5 µg/m^3.

Op basis van kaartmateriaal van Atlas leefomgeving (2019) blijkt dat grenswaarden in 1221 voor stikstof (NO_2) tussen de 16 µg/m^3 en 25 µg/m^3 ligt. Voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) liggen de grenswaarden tussen de 19 en 20 µg/m^3 en 11 en 12 µg/m^3. Dit betekent dat ruimschoots aan de grenswaarden vanuit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Aan de advieswaarden van de Who wordt (nog) niet voldaan.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de landelijke regels (Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM)) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 3.000 woningen met meer dan twee ontsluitingswegen vrijgesteld van toetsing.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Binnen postcodegebied 1221 worden maximaal 1.800 woningen (incl. Bruisend Hart) mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied bevinden zich meerdere ontsluitingswegen. Hiermee kan het globale plan worden beschouwd als project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien de ontwikkelingen binnen 1221 nog niet concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt een eventueel benodigde onderzoeksplicht doorgeschoven naar de vergunningverlening. Dit is het geval wanneer niet kan worden aangetoond dat het plan niet in betekende mate bijdraagt, bijvoorbeeld als meerdere functies tegelijkertijd worden gerealiseerd. In het Chw-bestemmingsplan is in de procesregels een regelingen opgenomen dat initiatiefnemers moeten aantonen dat zij een goede luchtkwaliteit waarborgen.

6.4.3 Geluid

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) dient er bij de ontwikkeling van gebieden aandacht te worden besteed aan wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Het plangebied bevindt zich vrijwel volledig binnen de wettelijke (Wgh) geluidzones van wegen met een maximumsnelheid van 50 km/h of hoger en grenst daarnaast aan de spoorlijn van Hilversum. Tevens zijn er meerdere wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur gelegen binnen het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijk ordening dient de geluidbelasting ten gevolgen van de deze wegen ook te worden bepaald. De grenswaarden voor geluidbelasting zijn in onderstaande tabel weergeven:

Normering	**Grenswaarde**
Hoogst toelaatbare geluidbelasting wegverkeerslawaai	48 dB
Maximale ontheffing wegverkeerslawaai	63 dB
Hoogst toelaatbare geluidbelasting spoorweglawaai	55 dB
Maximale ontheffing spoorweglawaai	68 dB

Tabel 6.2 Grenswaarden geluidbelasting

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Weg - en railverkeerslawaai

Binnen postcodegebied 1221 worden maximaal 1.800 woningen tot 2040 (incl. Bruisend Hart) mogelijk gemaakt, eventueel ook langs (50 km) wegen en het spoor. Door Sweco is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5 bij de toelichting). Het hoofddoel van dit onderzoek is het in kaart brengen voorkeurszones en maximale te ontheffen zones. In het onderzoek zijn daarom de geluidcontouren berekend rondom de (spoor)wegen als gevolg van weg- en railverkeer. Deze geluidcontouren zijn opgenomen in bijlage 4 van het onderzoek. De optredende geluidsbelastingen overschrijden in een deel van het plangebied, bij bestaande gebouwen langs het spoor en de 50 km/h wegen, de ten hoogste toelaatbare waarde van Lden 48 dB ten gevolge van wegverkeer en 55 dB ten gevolge van railverkeer uit de Wet geluidhinder. Voor de nieuw te ontwikkelen gevoelige objecten in dit gebied dient er rekening te worden gehouden met de geluidbelasting van deze wegen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig en/of effectief. Daarom worden aan de hand van berekende geluidcontouren hogere waarden vastgesteld (zie bijlage 6). Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig object, moet aangetoond worden dat de gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde danwel de vastgestelde hogere waarde. Als sprake is van een vastgestelde hogere waarde moet tevens voldaan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in het hogere waardenbesluit.

Naast de geluidscontouren is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer op de reeds bekende ontwikkellocaties binnen 1221 onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- de geluidbelasting vanwege railverkeer op de locatie Venetapark, Hunkemöller, Zuiderweg en Korte Noorderweg onder de maximaal te ontheffen waarde ligt maar boven de maximaal toelaatbare waarde. Met het vaststellen van het hogere waarde besluit worden de berekende geluidbelastingen vastgesteld als hogere waarden. Bij het uitwerken van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de criteria die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
- de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeurgrenswaarde op de locaties Korte Noorderweg, Wybertjesfabriek en Venetapark, maar onder de maximaal te ontheffen waarde. Met

het vaststellen van het hogere waarde besluit worden de berekende geluidbelastingen vastgesteld als hogere waarden. Bij het uitwerken van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de criteria die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en het hogere waarde besluit.

- De geluidbelasting op de overige ontwikkellocaties voldoet aan de voorkeursgrenswaarden.
- De 30 km/uur wegen hebben een relevante geluidbelasting op de panden aan de wegen. Bij nieuw te ontwikkelen woningen dient hier rekening mee te worden gehouden om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Vooral voor de Geuzenweg, de Snelliusstraat, de Amperestraat, de Professor Poelstraat, de Liebergerweg en de Nachtegaalstraat is het belangrijk om rekening te houden met de geluidbelasting.

Aan de hand van berekende geluidbelastingen zijn hogere waarden vastgesteld. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig object, moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden danwel vastgestelde hogere waarde.

Cumulatie met andere geluidsbronnen

Geluidhinder voor omwonenden door wegverkeer en railverkeer is in het akoestisch onderzoek van Sweco cumulatief beschouwd. De berekende contouren geven aan dat het postcodegebied 1221 in de huidige situatie een uitdagend gebied is met betrekking tot geluid. Op veel plekken wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en zijn hogere waarden vastgesteld.

Er is geen sprake van (cumulatieve) geluidhinder door vliegverkeer, omdat 1221 ruim buiten de geluidcontouren van Schiphol en vliegveld Hilversum ligt. Voor geluidhinder door bedrijven zijn in de gebiedsanalyse de richtafstanden voor geluid in beeld gebracht. Deze richtafstanden zijn in een contourenkaart in paragraaf 6.3.2 verwerkt. Er is geen sprake van (cumulatieve) geluidhinder door bedrijven, omdat de ontwikkellocaties buiten de contouren van de bedrijven vallen. Bij de bouw van nieuwe woningen wordt daarnaast rekening gehouden met de bestaande geluidcontour van de bedrijven. Middels onderzoek moet bij de vergunningverlening worden aangetoond dat sprake is van een gezonde, veilige leefomgeving.

De zwaardere bedrijvigheid binnen 1221, met een hoge geluidsuitstraling, worden bovendien op termijn getransformeerd tot woningen en/of lichte bedrijvigheid met een lage geluidsuitstraling. De 'verandering van bedrijven in stedelijke bewoning' heeft hiermee een positief effect op de leefomgevingskwaliteit.

Geluiduitstraling of trillingen tijdens bouwwerkzaamheden worden tot slot bij de omgevingsvergunning bouwen getoetst. Hierbij moet worden voldaan aan de eisen vanuit het bouwbesluit. Als sprake is van cumulatie met wegverkeerslawaai of spoorwegverkeerslawaai, is dit slechts van tijdelijke aard.

6.4.4 Trillingen

Hinder of schade door trillingen kan ontstaan door verkeer over het spoor. Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt. Personen kunnen last hebben van trillingen, maar er kan ook verstoring zijn van activiteiten door trillingen.

In het Activiteitenbesluit wordt voor de aanwijzing van trillingsgevoelige gebouwen verwezen naar de geluidgevoelige gebouwen van de Wgh. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen.

De meet- en beoordelingsrichtlijn B, “Hinder voor personen in gebouwen” bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van hinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties.In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte Vmax;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte Vmax;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte Vper.

De streefwaarden zijn voor woningen zijn:

	Dag – Avond			Nacht		
	A1	A2	A3	A1	A2	A3
Wonen	0,10	0,40	0,05	0,10	0,20	0,05

Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (Vmax) kleiner is dan A1, of;
- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (Vmax) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (Vper) kleiner is dan A3.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Er is nog niet exact bekend welke woning waar én wanneer ontwikkeld gaat worden langs het spoor in 1221. Op basis van artikel 7c van de Crisis- en herstelwet is daarom het trillingsonderzoek doorgeschoven naar de vergunningverlening. In artikel 14 is bepaald dat de initiatiefnemers bij een vergunningaanvraag een nader onderzoek dienen aan te leveren. Daarnaast is met een voorwaardelijke verplicht in artikel 14 bepaald dat ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - trillingen' bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan wanneer minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden, zoals bedoeld in de Richtlijn, niet wordt overschreden.

6.4.5 Overige aspecten

Ook overige aspecten, zoals lichthinder, schadduwwerking, windhinder en privacy kunnen de leefbaarheid van een gebied beïnvloeden. Om te beoordelen of er sprake is van onrechtmatige hinder door schending van privacy moet worden gekeken naar het Burgerlijk wetboek, naar boek 5 (het zogenoemde burenrecht). Op basis van artikel 50 van boek 5 dient bijvoorbeeld de afstand tot een naastgelegen erf twee meter te bedragen wanneer het gaat om zicht op eigendom van de buren. Dit betekent dat wanneer de afstand groter is dan twee meter er geen sprake is van onrechtmatige hinder door schendig van privacy. Ontwikkelende partijen zijn gehouden aan het Burgerlijk wetboek.

Op sommige plekken in het gebied kan door nieuwe bebouwing de lichtinval veranderen. Over het algemeen zal door de beperkingen in hoogtes dat niet tot situaties leiden die onacceptabel zijn. Niettemin zal bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingen rekening gehouden moeten worden met lichtinval en bezonning op naburige percelen. Dat kan bijvoorbeeld door het doen van schaduwonderzoeken. De aanvrager van de omgevingsvergunning moet daarbij nagaan of er sprake is van onrechtmatige hinder door schaduwval. Of sprake is van onrechtmatige hinder wordt ook bepaald door het Burenrecht. Artikel 37 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek zegt daarover: De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

Er is nog niet exact bekend welke activiteit waar én wanneer ontwikkeld gaat worden langs het spoor in 1221. Op basis van artikel 7c van de Crisis- en herstelwet zijn daarom bepaalde onderzoeken doorgeschoven naar de vergunningverlening. In artikel 14 is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen een gezonde, fysieke leefomgeving gewaarborgd moet worden. Als dit op voorhand niet kan worden gewaarborgd, dienen onderzoeken dit aan te tonen. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag moet daarnaast ook worden voldaan aan bestaande regelgeving, zoals het bouwbesluit en het Burgelijk wetboek. Hiermee worden deze omgevingsaspecten ook voldoende gewaarborgd.

6.4.6 Gezondheid

Voor de beoordeling van een gezonde leefomgeving is geen vast wettelijk kader beschikbaar, maar gezondheid krijgt steeds meer een vaste plek in de belangenafweging. Om gezondheid in de leefomgeving te verbeteren moet in 2024 bij belangenafwegingen in het ruimtelijk beleid standaard rekening worden gehouden met gezondheid. Concreet betekent dit dat gemeenten de gebruiker centraal stelt en bewegen en een gezonde leefstijl stimuleren. Ook moeten ontmoetingen in de openbare ruimte gemakkelijker worden. Dat kan bijvoorbeeld door de veiligheid te verbteren of ontmoetingsplekken te realiseren.

Het postcodegebied 1221 is een stedelijk gebied, waar gezondheid extra aandacht verdiend. Uit de gezondheidspeiling van de GGD Gooi en Vechtstreek blijkt dat weinig bewegen /sporten, obesitas en een psychisch mindere gezondheid belangrijke thema's zijn in 1221. Ook eenzaamheid bij ouderen, overbelasting van mantelzorgers en een gebrek aan sociaal contact zijn problemen waar bewoners mee te kampen hebben. Bewoners in Oost (1221 + 1223) voelen zich verder (73%) minder vaak veilig dan in andere wijken (85% gemiddeld in Hilversum).

Op milieukundig gebied heeft gezondheid te maken met concentraties luchtverontreinigende stoffen, geluidbelasting door wegverkeer, industrie (bedrijven) of scheep- en luchtvaart, geur (stank) en externe veiligheid. Met de Omgevingswet in aantocht, wordt gezondheid vaak breder beschouwd en omvat het alle aspecten die de fysieke en mentale gezondheid van mensen in een gebied beïnvloedt en bevordert, zoals de mate van groen, het voorkomen van hittestress, het aantal (nabije) voorzieningen, speelmogelijkheden, ontmoetingsplekken en sportmogelijkheden.

De gemeente heeft de ambitie om een gezonde, fysieke leefomgeving te borgen en bevorderen voor al haar inwoners. Zij hebben allen het recht op een gezonde manier te leven, op te groeien, te wonen, te bewegen en te sporten in een groene leefomgeving.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan 1221 heeft het aspect gezondheid een plek gekregen. Door het opstellen van de Gebiedsagenda 1221, het Beeldkwaliteitsplan+, de gebiedspaspoorten, de gebiedsanalyse, de onderzoeken en de aanmeldingsnotitie is op vele momenten gekeken naar de belangenafwegingen ten aanzien van gezondheid.

Het aspect gezondheid is opgenomen in het Chw-bestemmingsplan binnen de ambities van de Gebiedsagenda. Deze ambities bestaan uit Identieit, Wonen en Werken, Leefbaarheid, Spelen en Ontmoeten, Groen en Duurzaamheid, Verkeer, verbinding en parkeren en Samenwerken.

Middels een gebiedsanalyse is in het Chw-bestemmingsplan 1221 onderbouwd en aangetoond welke aandachtpunten er in het plangebied zijn en voor welke aspecten er geen knelpunten worden verwacht. Voor de aandachtspunten geluid, stikstof en externe veiligheid is nader onderzoek uitgevoerd. Deze gebiedsanalyse en onderzoeken zijn gericht op milieuaspecten in het postcodegebied en hebben aangetoond dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn, die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan (zie ook paragraaf 6.3.2 en 6.4.1 t/m 6.4.6).

Alle aspecten in samenhang beziend acht de gemeente het woon- en leefklimaat aanvaardbaar. De ligging en historische ontwikkeling van het gebied brengen enkele bijzondere uitdagingen met zich mee. Zo is sprake van een relatief hoge geluidbelasting vanwege het wegverkeer en de spoorlijn en brengt het spoor ook risico's op het gebied van externe veiligheid met zich mee. Daar staat tegenover dat het plan voorziet in nieuwe, betaalbare woningen met behoud van werkgelegenheid, de wijk een goede (OV) bereikbaarheid kent, levendig is en voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn. Bovendien draagt het plan bij aan verduurzaming en vergroening van de wijk door groene plekken te creëren in de wijk en binnen de ontwikkellocaties.

De gemeente Hilversum heeft in dit Chw-bestemmingsplan twee omgevingswaarden opgenomen om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de leefomgeving en de gezondheid in het gebied 1221, zoals omschreven in de gemeentelijke omgevingsdoelen. De omgevingswaarde 'Groene pleinen' speelt in op het prachtproject 'Groene Loper' en gaat om het vergroenen van de pleinen. Voor het prachtproject 'Spelen en Ontmoeten' is de omgevingswaarde 'Speelvoorzieningen' opgenomen. Met omgevingswaarden draagt de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders op om enkele specifiek benoemde kwaliteiten te bereiken en in stand te houden. Dit draagt bij aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Voor de ontwikkellocaties (en eventueel nieuwe ontwikkellocaties) zijn daarnaast kaders vastgelegd om gezondheid te bevorderen. Deze kaders zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan+. In de kaders is bijvoorbeeld vastgelegd dat 60% van de ontwikkellocatie ten minste onverhard (en dus groen of blauw) moet worden ingericht. Daarnaast moet per 150 m2 open ruimte 1 boom worden aangeplant. Bomen en

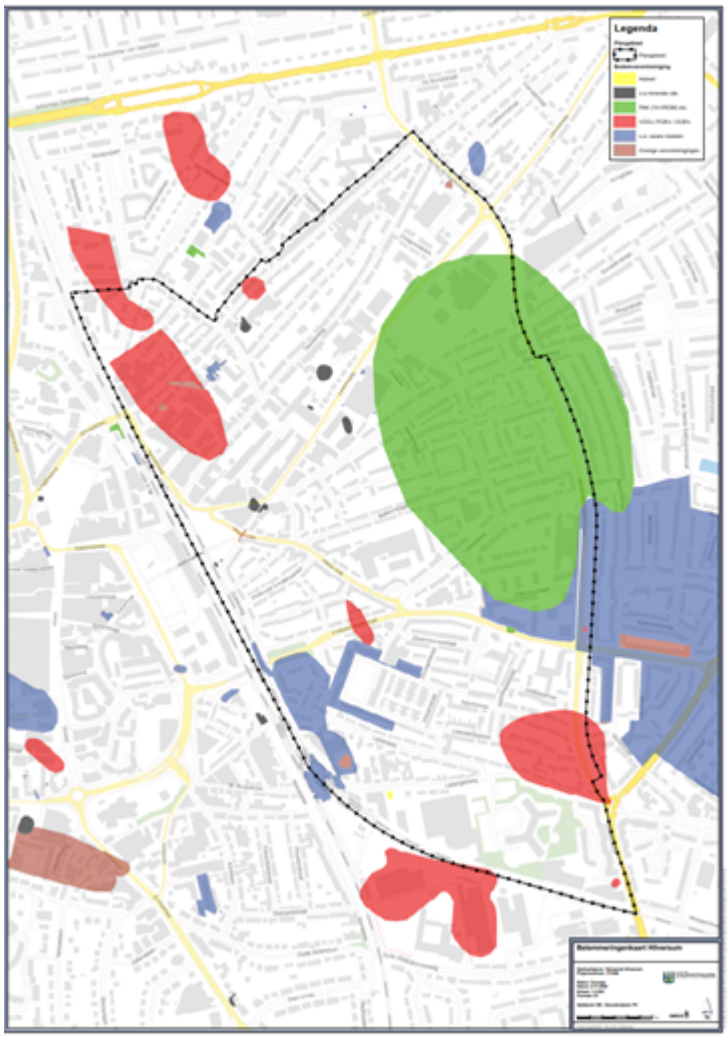
groen zorgen met schaduw en een hogere luchtvochtigheid voor een aangenaam microklimaat, wat hittestress kan voorkomen. De openbare ruimte moet daarnaast publiek toegankelijk zijn en primair zijn ingericht voor de voetganger en de fietser. Collectieve inpandige fietsenstallingen worden daarbij geadviseerd. Hoogteverschillen moeten zo veel mogelijk worden overbrugd, zodat beperkingen voor mensen die slecht ter been zijn worden geminimaliseerd. Hierbij moet rekeningen worden gehouden met hellingbanen, zodat dit ook geschikt is voor fietsers, wandelwagens en andersvaliden. Met behulp van deze eisen wordt fysiek de mogelijkheid geboden om te kunnen bewegen, spelen en ontmoeten, wat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

6.5 Omgevingsaspecten groen en duurzaamheid

6.5.1 Bodemkwaliteit

Op grond van de Wet bodembescherming dient de kwaliteit van de bodem te worden bewaakt en dienen verontreinigingen in de bodem te worden voorkomen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van een gebied moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor een gevoelige functie als wonen gelden andere eisen dan voor bijvoorbeeld bedrijven. De milieuchemische bodemkwaliteit mag geen risico's opleveren voor de gebruikers van een gebied. In de procesregels is een regeling opgenomen dat initiatiefnemers dit moeten aantonen bij een omgevingsvergunningaanvraag, bijvoorbeeld middels het overleggen bodemonderzoek.

Binnen 1221 komen diverse bodemverontreinigingen voor. Op basis van de beschikbare informatie van de gemeente Hilversum (bodemkwaliteitskaart en diverse onderzoeken) blijkt dat een deel van de bodem in 1221 verontreinigd is met minerale olie, zware metalen, asbest, PAK en VOCL/PCB/OCB. Daarnaast is sprake van een aantal bodemverontreinigingen met overige stoffen (zie figuur 6.7). Ook op andere locaties in 1221 is mogelijk sprake van bodemverontreinigingen.



Figuur 6.7 bekende bodemverontreinigingen in 1221

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Voor iedere ontwikkeling binnen het gebied zal minstens een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) nodig zijn om aan te tonen of er mogelijk bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dan per ontwikkeling of vervolgens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) nodig is. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een sterk verontreinigde bodem is nader onderzoek (NEN 5755) noodzakelijk. Uit het nader onderzoek kan blijken dat uiteindelijk een eventuele sanering van de bodem nodig is, waarmee de bodem geschikt wordt gemaakt voor de uit te voeren werkzaamheden en beoogde functie. Aangezien niet alle ontwikkelingen binnen 1221 concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt de onderzoeksplicht doorgeschoven naar de vergunningverlening. In het Chw-bestemmingsplan is in de procesregels een regeling opgenomen dat, indien nodig, de initiatiefnemers een bodemonderzoek dienen aan te leveren bij de omgevingsvergunningaanvraag van hun project.

6.5.2 Natuur en soorten

In de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht.

In 1221 bevinden zich geen (gedeelten van) Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oostelijke Vechtplassen op circa 4,15 kilometer afstand. Natura 2000-gebied Eemmeer

& Gooimeer Zuidoever bevindt zich op circa 7 kilometer afstand. Directe effecten op de Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten, maar indirecte effecten door stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Om deze reden is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de gebruiksfase van het project niet leidt tot een depositietoename groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden rondom het plangebied. Hiermee is er voor het project voor het onderdeel stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming nodig. Voor de aanlegfase geldt sinds 1 juli 2021 met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling van de Wnb-vergunningplicht voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn.

Afhankelijk van de locatie in 1221 is het mogelijk dat beschermde soorten voorkomen. Volgens de Effectenindicator soorten komen er in 1221 diverse beschermde soorten voor welke hinder kunnen ondervinden van ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft de gierzwaluw, de huismus en de gewone dwergvleermuis.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bij een concrete ontwikkeling dient aandacht te worden besteed aan beschermde soorten middels een verkennend natuuronderzoek. Mogelijk dient een initiatiefnemer op basis hiervan een aanvullend natuuronderzoek te doen naar bepaalde beschermde diersoorten. Er kunnen mitigerende maatregelen nodig zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken. Aangezien de ontwikkelingen binnen 1221 nog niet concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt de onderzoeksplicht doorgeschoven naar de vergunningverlening. In het Chw-bestemmingsplan is in de procesregels een regelingen opgenomen dat initiatiefnemers een verkennend natuuronderzoek dienen aan te leveren bij de vergunningaanvraag van hun project.

Daarnaast wordt bij de ontwikkelingen in het postcodegebied 1221 natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde opgenomen. De sturing van natuurinclusief bouwen vindt plaats door een bepaling in de regels waarin de verplichting is opgenomen tot het realiseren van voldoende maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. Of men invulling geeft aan deze verplichting wordt getoetst aan de hand van een Realisatieplan natuurinclusief bouwen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ingediend moet worden. Voor de uitleg wanneer sprake is van voldoende maatregelen is gebruik gemaakt van een beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen'. Met deze beleidsregel wordt er op gestuurd dat bij het bouwen van nieuwe gebouwen maatregelen voor natuurinclusief bouwen worden gerealiseerd. Uit de beleidsregel volgt wanneer sprake is van voldoende maatregelen voor verschillende mogelijke situaties.

6.5.3 Klimaatadaptatie

Zoals in bovenstaande paragrafen wordt omschreven, is er weinig groen en blauw (water) in 1221. Dit is in het kader van klimaatadaptatie problematisch. Kleinschalige en incidentele vormen van groen (en water) zijn namelijk essentieel voor waterinfiltratie en het tegengaan van opwarming van de straat. De huidige mate van bebouwing en verharding in het gebied zorgt niet alleen voor problemen bij intensieve regen, maar zorgt er ook voor dat in de steeds heter wordende zomers er delen van wijken ontstaan waar de warmte niet meer weg kan. Deze zogenaamde urban heat islands zijn slecht voor mens en natuur en zorgen voor hittestress. Kleine toevoegingen van groen, in openbare ruimte of in tuinen, op daken of parkeerterreinen, kunnen de effecten van de klimaatverandering verzachten. Daarnaast wil de gemeente waar mogelijk hemelwater afkoppelen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De gemeente heeft als een van haar doelstellingen om de wijk te vergroenen. Groen draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van de mensen, is essentieel voor (beschermde) planten en dieren en zorgt voor een klimaatadaptieve(re) omgeving. Met het realiseren van een zogeheten 'Groene Loper' moet

deze doelstelling worden gerealiseerd. Hierbij worden ook relaties gelegd met thema's als klimaatadaptatie, waterberging, hittestress en biodiversiteit. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan deze ambities door de omgevingswaarde 'Groene pleinen' vast te leggen, welke een resultaatsverplichting oplegt om tot 2030 zes pleinen te vergroenen. Daarnaast zijn groen- en waterbergende voorzieningen ten alle tijde toegestaan en is in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van waterinfiltratie, waarin geregeld is dat bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding, er in het belang van de hydrologische situatie ter plaatse, voldoende ruimte wordt gereserveerd voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel. Hiermee wordt bijgedragen aan een klimaatbestendig Hilversum.

6.5.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met ruimtelijke ontwikkelingen. Een zogenoemde watertoets is hierbij verplicht om de waterhuishoudkundige aspecten (wateroverlast, hemelwaterafvoer, riolering, veiligheid) te kunnen beoordelen. De gemeente hanteert daarnaast het watermanagementplan 2021 - 2026, welke in hoofdstuk 4 reeds is toegelicht.

Het gebied 1221 is hoofdzakelijk versteend en in de openbare ruimte zijn nauwelijks waterpartijen aanwezig. Er zijn enkele plekken met waterbergingen, met name in de Kleine Driftbuurt.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De gemeente heeft als doelstelling om het gebied 1221 te verduurzamen, o.a. door het klimaatadaptief in te richten. Dit houdt in dat de waterbergingsmogelijkheden in het gebied worden vergroot door waterpleinen of ondergrondse waterbergingen aan te leggen. Ook is de ambitie gesteld om hemelwater af te koppelen om het rioleringssysteem bij grote buien te ontzien. Bij ontwikkellocaties is het idee om regenwater op eigen terrein te laten infiltreren. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan deze ambities door waterbergende voorzieningen ten alle tijden toe te staan.

Aangezien de ontwikkelingen binnen 1221 nog niet concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt de watertoets doorgeschoven naar de vergunningverlening. In het Chw-bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat initiatiefnemers een watertoets dienen aan te leveren bij de vergunningaanvraag van hun project.

6.5.5 Duurzame energie en circulariteit

Veel van de bestaande gebouwen in 1221 zijn gerealiseerd in het begin van de vorige eeuw. Door de doorgaans slechte isolering van deze woningen en bedrijfspanden gaat veel energie verloren. Daarnaast worden nagenoeg alle panden nu nog middels gas verwarmd. In de nabije toekomst zal 1221 van het gas af moeten, de energievraag moeten worden verlaagd én zal er duurzame energie opgewekt moeten worden.

Ook ligt er de komende jaren een grote opgave in 1221 op het gebied van circulariteit. Zo worden er maximaal 1.800 nieuwe woningen gebouwd (incl. Bruisend Hart), en worden op verschillende ontwikkellocaties gebouwen gesloopt en opnieuw gebouwd. Het streven is om hier zoveel mogelijk in te zetten op waardeverhogende bouwmethodieken, milieu- en grondstofvriendelijke materialen en minder afval en uitstoot in het proces van bouwen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De ambities en aanpak op het gebied van circulariteit en duurzame energie zijn in de Transitievisie Warmte vastgelegd. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwste landelijke bouw-energiestandaarden (BENG) en tegelijkertijd ruimte geboden aan toekomstige ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie en circulariteit. Zo is de opwekking van duurzame energie toegestaan.

6.6 Omgevingsaspecten verkeer, verbinding en parkeren

6.6.1 Verkeer en parkeren

Het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid is vastgelegd in de Mobiliteitsvisie 2040 (paragraaf 4.4.16), de parkeernota (paragraaf 4.4.17) en de parkeernormering OV-knooppunten (4.4.18). Slim omgaan met de mobiliteit betreft een groot aandachtspunt, met name als het gaat om verkeersveiligheid, verbinden en parkeren en vergroten van gezondheid door stimuleren van fietsen en lopen. De transformatie van het postcodegebied 1221 in Hilversum heeft consequenties voor de verkeersstromen in het gebied. Met het toevoegen van 1.800 woningen in het postcodegebied (incl. Bruisend Hart) en het behoud van werkgelegenheid neemt het aantal autoritten toe. Dit leidt tot hogere verkeersintensiteiten op de wegen en straten. Dit terwijl de doelstelling vanuit de gebiedsagenda juist is om de verkeer- en parkeerdruk te verlagen en meer ruimte te bieden aan langzaam verkeer.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het verkeersonderzoek (bijlage 8) is de toename aan verkeersintensiteiten berekend met een verkeersprognosemodel. De toename bedraagt gemiddeld op een aantal wegvakken 500 motorvoertuigen per etmaal (mtv/etm). De grootste toename is voorzien op de Noorderweg - Larenseweg, waar de toename 700 tot 900 voertuigen per etmaal bedraagt.

Vervolgens is er gekeken of deze toenames mogelijk leiden tot problemen voor de verkeersafwikkeling. Daarvoor is een viertal kruispunten nader geanalyseerd:

1. Voorrangspleintje Liebergerweg - Kamerlingh Onnesweg: de wachttijden voor het verkeer dat voorrang moet verlenen blijven zeer klein tot klein. Mogelijk kritisch zijn de linksafbewegingen op het voorrangspleintje in de avondspitsperiode, omdat hier de opstelruimte beperkt is.
2. Rotonde Larenseweg - Jan van der Heijdenstraat: deze rotonde blijft ruim voldoende capaciteit hebben om de verkeersstromen goed te kunnen afwikkelen.
3. Voorrangspleintje Minckelersstraat - Kamerlingh Onnesweg: de wachttijden voor het verkeer dat voorrang moet verlenen blijven zeer klein tot klein.
4. VRI kruispunt Minckelersstraat - Jan van der Heijdenstraat: de cyclustijden op dit met verkeerslichten geregeld kruispunt blijven voldoende laag om geen problemen te verwachten met betrekking tot de afwikkeling van de verkeersstromen.

Concluderend kan gesteld worden dat de verkeerskundige effecten van de ontwikkellocaties in de Gebiedsagenda beperkt zijn en dat het niet te verwachten is dat specifiek de toenames in verkeersintensiteiten zullen leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in en rond de wijk.

Een andere belangrijke opgave in 1221 is om de huidige parkeerdruk te verminderen. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen betreft parkeren op eigen terrein, waarbij de parkeernormen, zoals vastgelegd in de Parkeernota 2017, het uitgangspunt vormen. Hiervan afwijken is enkel toegestaan als maatregelen worden getroffen, zoals beschreven in de beleidsnotitie Parkeernormering OV-knooppunten.

6.7 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld, voordat er een besluit over is genomen. De initiatiefnemer van het plan beschrijft de verwachte gevolgen voor het milieu in een MER. Soms is een MER verplicht. In de meeste gevallen moet eerst worden beoordeeld of een MER nodig is.

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) zijn activiteiten opgenomen die m.e.r.(beoordelings)-plichtig zijn. Een plan is m.e.r.(beoordelings)-plichtig als de toegestane activiteiten boven een bepaalde drempelwaarde komen. Komen ze daar niet overheen dan moet worden beoordeeld of toch een MER nodig is.

De ontwikkelingen binnen 1221 staan op de zogenoemde D-lijst van het Besluit m.e.r.:

Activiteit D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De bijbehorende drempelwaarden van deze activiteit zijn:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De omvang van het planvoornemen ligt onder de drempelwaarden voor deze activiteit. Daarom volstaat een notitie voor een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. De drempelwaarden zijn echter indicatief en het voornemen zit op twee onderdelen net onder deze drempelwaarden (1.550 woningen en een oppervlak van net onder de 100 hectare). Daarnaast ligt het plangebied in gevoelig (dichtbevolkt) gebied. Er is daarom gekozen om in de milieunotitie dezelfde diepgang te hanteren als nodig is voor een 'formele' m.e.r.-beoordeling.

Betekenis voor het Chw- bestemmingsplan

In de aanmeldingsnotitie voor de m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 9 bij toelichting) zijn de potentiële effecten van het project voor de thema's natuur, verkeer, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, cultuurhistorie en landschap, archeologie, bodem, aardkundige waarden en water in beeld gebracht. Hierbij is het Bruisend Hart in cumulatie beschouwd. In tabel 6.3 zijn de potentiële effecten op het milieu opgesomd. Vervolgens is direct aangegeven welke maatregel is toegepast om het effect te mitigeren.

Waarde	Effect	Maatregel
Natuur Het gebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Naar verwachting zijn in het plangebied wel beschermde soorten, zoals de gierzwaluw, de huismus en de gewone dwergvleermuis, aanwezig.	Effecten op beschermde natuurgebieden worden niet verwacht. Door de hinder kunnen de beschermde soorten die in het plangebied aanwezig zijn worden verstoord in of verjaagd uit hun huidige leefomgeving.	Bij concrete ontwikkeling dient aandacht te worden besteed aan beschermde soorten. Mogelijk dient een initiatiefnemer op basis van een verkennend natuuronderzoek een aanvullend onderzoek te doen naar bepaalde beschermde diersoorten. In de praktijk kunnen mitigerende maatregelen belangrijk nadelige gevolgen voorkomen.

Geluid In het plangebied ligt de geluidbelasting op sommige locaties boven de voorkeursgrenswaarde.	De realisatie van de 1.800 woningen (incl. Bruisend Hart) en de verkeersaantrekkende werking die hier vanuit gaat, zal leiden tot een toename van de geluidbelasting van minder dan 1,5 dB. Dit is een toename die voor de meeste mensen niet waarneembaar zal zijn.	In het bestemmingsplan zijn hogere waarden opgenomen tot de maximale ontheffingswaarde. Daarmee is sprake van een matige tot onvoldoende leefomgevingskwaliteit, maar wordt wel voldaan aan de wettelijke normen. Deze leefomgevingskwaliteit is reeds nu in het plangebied aanwezig en wordt slechts beperkt beïnvloed door het planvoornemen. Bij de aanvraag van vergunningen moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de vastgestelde hogere waarde.
Externe veiligheid Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Bussum-Hilversum-Baarn.	Het groepsrisico is in de huidige situatie reeds hoger dan 1,0 van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico gaat ten opzichte van de huidige situatie met 37,5% omhoog.	Er is een verantwoording opgesteld. Daarin zijn verschillende maatregelen benoemd om het risico te beperken.
Archeologie Het plangebied kent een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische waarden.	Het is niet uitgesloten dat bij grondwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen. De kans hierop wordt klein geacht, aangezien de grond in het plangebied reeds eerder is geroerd vanwege de eerdere bebouwing.	Het bestemmingsplan heeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Daaruit volgt een onderzoeksplicht voorafgaand aan realisatie van nieuwbouw.

Tabel 6.3 Samenvatting potentiële uit de aanmeldingsnotitie m.e.r.

De m.e.r.-beoordeling richt zich primair op de mogelijke effecten vanuit het voornemen op de omgeving. Deze effecten zijn beperkt. Uit de behandeling van de criteria en de beschrijving van de potentiële effecten blijkt dat de effecten op de verschillende (milieu)aspecten hoofdzakelijk lokaal van aard zijn. Effecten op eventueel aanwezige beschermde diersoorten kunnen met mitigerende maatregelen voldoende worden beperkt om belangrijk nadelige gevolgen te voorkomen. De toename van geluidhinder is beperkt. Voor nieuwbouw is een (hogere waarde) regeling opgenomen in het bestemmingsplan. De toename van het groepsrisico is geen effect dat impact heeft op bestaande omwonenden. Hun risico neemt niet toe. Tot slot is de verwachting dat in het plangebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die bij grondwerkzaamheden kunnen worden aangetast. Desondanks kent het bestemmingsplan in een groot deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

In de aanmeldingsnotitie is ook gekeken naar mogelijk cumulatieve effecten van voorliggend plan met de ontwikkeling van Bruisend Hart. De effecten van beide plannen zijn in grote mate vergelijkbaar met elkaar. De meeste locaties liggen echter op enige afstand van Bruisend Hart vandaan, waardoor cumulatieve effecten zijn uit te sluiten. Enkele ontwikkellocaties liggen in de buurt van Bruisend Hart en zullen met name op het gebied van verkeersgerelateerde effecten mogelijk een cumulatief effect kunnen hebben. Aangezien de verwachting is dat een groot deel van de gebruikers van Bruisend Hart uit de directe omgeving of met de trein zullen komen, zullen deze cumulatieve effecten zeer beperkt van aard

zijn en niet leiden tot belangrijk nadelige gevolgen. Dit komt ook naar voren in de verkeersberekeningen en de daaraan gerelateerde onderzoeken (geluid en stikstof).

Uit de behandeling van de criteria en de beschrijving van de potentiële effecten blijkt dat de effecten op de verschillende (milieu)aspecten vooral effect hebben op de toekomstige bewoners van de nieuw te ontwikkelen woningen. De kwaliteit van de leefomgeving is in sommige ontwikkellocaties met name vanuit het oogpunt van geluid en externe veiligheid niet hoog. De benodigde hogere waarden zijn vastgesteld, waar mogelijk zijn de hogere waarden lager dan de maximale ontheffingswaarden. Ten aanzien van de toename van het groepsrisico is een verantwoording opgesteld, waarin verschillende maatregelen zijn benoemd om het risico te beperken. De kwaliteit van de leefomgeving acht de gemeente aanvaardbaar.

Gezien de beperkte effecten en de in het bestemmingsplan geborgde maatregelen zal geen sprake zijn van belangrijk nadelige gevolgen.

Hoofdstuk 7 Activiteiten en regelingen

In dit hoofdstuk zijn de activiteiten in het plangebied en daaraan verbonden regelingen omschreven.

7.1 Planmethodiek

Het Chw-bestemmingsplan heeft een andere indeling gekregen dan gebruikelijk bij de reguliere bestemmingsplannen. Eén van de doelen van het Chw-bestemmingsplan is om al te oefenen met de mogelijkheden van de Omgevingswet en het bestemmingsplan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij structuur van het omgevingsplan. Zo is er bijvoorbeeld niet meer gewerkt met bestemmingen, maar met activiteiten en werkingsgebieden en zijn nieuwe type regels toegepast. Daarnaast kent het Chw-bestemmingsplan de opbouw volgens het zogenoemde Casco Omgevingsplan. Het Casco is samengesteld door de VNG en is een voorbeeld van de structuur van een omgevingsplan.

Om het Chw-bestemmingsplan 1221 op ruimtelijkeplannen.nl (landelijke website) te kunnen plaatsen zijn enkele technische keuzes gemaakt. Zo is bijvoorbeeld een bouwvlak opgenomen voor het plangebied 1221. Daarnaast zijn de werkingsgebieden opgenomen als gebiedsaanduidingen in de legenda van de verbeelding.

De opbouw van het Chw-bestemmingsplan 1221 is als volgt:

- Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

De begripsbepalingen vormen het eerste hoofdstuk van het Chw-bestemmingsplan en zijn ondersteunend voor de uitvoerbaarheid en/of leesbaarheid van de regels. In dit hoofdstuk is ook de anti-dubbeltelregeling opgenomen en zijn (delen van) verordeningen geïntegreerd. De doelgroepenverordening is in artikel 5 zelfs volledig geïntegreerd, voor zover relevant voor dit Chw-bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 2: Doelen

In het Chw-bestemmingsplan zijn doelen opgenomen die ten grondslag liggen aan de regels. Bepaalde doelen zijn geconcretiseerd door het gebruik van omgevingswaarden en geborgd middels juridische regelingen. In paragraaf 7.2 komt dit nader aan bod.

- Hoofdstuk 3: Programma's

In het Chw-bestemmingsplan zijn geen programma's aangewezen met een programmatische aanpak. Dit hoofdstuk is toegevoegd om aan te sluiten op de beoogde structuur van het omgevingsplan zoals dat kan worden opgesteld als de Omgevingswet in werking treedt, maar heeft in dit plan geen betekenis.

- Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn onderdelen van de fysieke leefomgeving aangewezen. In voorliggend geval zijn de gemeentelijke monumenten aangewezen.

- Hoofdstuk 5: Activiteiten

In het Chw-bestemmingsplan is niet gedacht vanuit bestemmingen, maar vanuit activiteiten. In dit hoofdstuk zijn regels gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Er is hierbij onderscheid gemaakt in verschillende werkingsgebieden, met elk eigen gebruik- en bouwregels. In paragraaf 7.3 wordt dit uitgebreid toegelicht.

- Hoofdstuk 6: Beheer en onderhoud

Het hoofdstuk beheer en onderhoud is niet toegepast in het plan. Dit hoofdstuk is toegevoegd om aan te

sluiten op de beoogde structuur van het omgevingsplan zoals dat kan worden opgesteld als de Omgevingswet in werking treedt, maar heeft in dit plan geen betekenis.

- Hoofdstuk 7: Financiële bepalingen

In dit hoofdstuk is uitgelegd op welke manier het kostenverhaal vormgegeven wordt. Het werkingsgebied 'overige zone - exploitatiegebied' verwijst naar artikel 13 in de regels, waarin het kostenverhaal voor alle beoogde ruimtelijke ontwikkelingen van het Chw-bestemmingsplan is geregeld.

- Hoofdstuk 8: Procesregels

In dit hoofdstuk zijn aanvullende procedureregels meegegeven voor de omgevingsvergunningaanvragen voor gebruik- en bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en gemeentelijke monumenten. Dit zijn ondersteunende regels welke gaan over de voorbereiding van besluiten, projecten van publiek belang en/of het aanwijzen van adviesorganen. In paragraaf 7.4 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

- Hoofdstuk 9: Handhaving

Dit hoofdstuk is niet toegepast op het plan. Het hoofdstuk is toegevoegd om aan te sluiten op de beoogde structuur van het omgevingsplan zoals dat kan worden opgesteld als de Omgevingswet in werking treedt, maar heeft in dit plan geen betekenis.

- Hoofdstuk 10: Monitoring en informatie

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe de monitoring plaatsvindt. Hierbij is ingegaan welke parameters worden gehanteerd, welke stappen worden doorlopen en welke mitigerende maatregelen eventueel nodig zijn.

- Hoofdstuk 11: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht opgenomen om te borgen dat de bestaande functies van 1221 kunnen blijven voortbestaan onder de nieuwe regels. Ook is ingegaan op de slotbepaling van het Chw-bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen

Dit hoofdstuk is niet van toepassing in dit plan.

7.2 Omgevingsdoelen

Dit Chw-bestemmingsplan 1221 voorziet in een juridisch-planologisch kader voor postcodegebied 1221 waarin de doelen van de Gebiedsagenda 1221 en het Beeldkwaliteitsplan+ 1221 zijn vertaald. De regels in dit plan zijn te herleiden naar de algemene omgevingsdoelen in artikel 6 en de doelen zoals opgenomen in:

a. de Gebiedsagenda 1221:
    1. het voortbouwen op de ontwikkelgeschiedenis van de wijk en op de gewenste kwaliteiten van de drie buurten met als subdoelen:
        - identiteit, voortbouwen op de ontwikkelgeschiedenis;
        - wonen en werken;
        - leefbaarheid, ontmoeten en spelen;
        - groen en duurzaamheid;
        - verkeer, verbinding en parkeren;
        - het proces, de wijze van samenwerken;
    2. een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, met in dit plan regels die energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid, toegankelijkheid en (sociale) veiligheid borgen;
    3. het hanteren van uitnodigingsplanologie, waarbij organische gebiedsontwikkeling wordt gefaciliteerd;

4. het beter benutten van de openbare ruimte en het juridisch-planologisch mogelijk maken van een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte met onder andere groene pleinen en speelvoorzieningen;
5. het versnellen van ruimtelijke ontwikkelingen door het scheppen van duidelijke kaders;
6. het binnen de kaders bieden van zo veel mogelijk flexibiliteit voor ruimtelijke ontwikkelingen;
7. het bieden van voldoende basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij de onderzoeksplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen zo veel als mogelijk naar het moment van omgevingsvergunningaanvraag wordt verschoven;

b. het Beeldkwaliteitsplan+ 1221:
1. het borgen van de kwaliteiten voor de ontwikkellocaties in het gebied 1221;
2. de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221;
3. het waarborgen van en versterken van het bestaande karakter van de wijk; behoud door ontwikkeling;
4. een richting mee te geven over de gewenste verschijningsvorm;
5. een toetsingskader vormen voor de beoordeling van bouwplannen voor ontwikkellocaties in 1221.

Bepaalde doelen van de regels van het Chw-bestemmingsplan, zijn geconcretiseerd door het gebruik van omgevingswaarden. Met omgevingswaarden draagt de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders op om enkele specifiek benoemde kwaliteiten te bereiken en in stand te houden. Dit draagt bij aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is onder de Omgevingswet een van de instrumenten waarmee overheden het beleid kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. In dit Chw-bestemmingsplan wordt, vooruitlopend op de Omgevingswet, de term omgevingswaarde gehanteerd. In basis gaat het om een opdracht die de gemeenteraad aan het college opdraagt via het bestemmingsplan om deze aspecten te monitoren en te handelen als de genoemde kwaliteiten niet behaald worden. Het handelen kan op verschillende manieren, vooral ook buiten het bestemmingsplan om. Het beoogde resultaat is vastgelegd in het bestemmingsplan.

De gemeente Hilversum heeft met dit Chw-bestemmingsplan twee omgevingswaarden vastgesteld om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de leefomgeving en de gezondheid in het postcodegebied 1221, zoals omschreven in de gemeentelijke omgevingsdoelen (artikel 6). Omgevingswaarde 1 'Groene pleinen' speelt in op het prachtproject 'Groene Loper' en gaat om het vergroenen van de pleinen. De omgevingswaarde legt de gemeente een resultaatverplichting op om eind 2023 drie pleinen te hebben vergroend. Eind 2030 moeten zes pleinen zijn vergroend. Omgevingswaarde 2 'Speelvoorzieningen' speelt in op het prachtproject 'Spelen en Ontmoeten' en legt de gemeente een resultaatverplichting op om eind 2025 80% van het grondgebied van 1221 te laten vallen binnen het verzorgingsgebied van één of meerdere speelplaatsen. Er geldt ook een inspanningsverplichting (eindbeeld waarnaar gestreefd wordt) om eind 2030 90% van het grondgebied van 1221 te laten vallen binnen een dekkend netwerk aan speelplaatsen. De stand van zaken met betrekking tot de resultaatsverplichtingen en inspanningsverplichting wordt tweejaarlijks opgemaakt. De monitoring van de omgevingswaarden wordt verder beschreven in hoofdstuk 8.

7.3 Activiteiten en werkingsgebieden

In het Chw-bestemmingsplan is niet gedacht vanuit bestemmingen, maar vanuit activiteiten. De activiteiten zijn juridisch relevante handelingen in de fysieke leefomgeving, welke worden gekoppeld aan een werkingsgebied. In het Chw-bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in bestaande gebruiksactiviteiten, het benutten van de fysieke leefomgeving en bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten. Voorafgaand aan deze activiteiten zijn in artikel 9 van de regels inleidende bepalingen meegegeven over de wijze van meten.

7.3.1 Bestaande gebruiksactiviteiten

Om de bestaande activiteiten in 1221 te behouden zijn in artikel 10 van de regels de bestaande activiteiten, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Over 't Spoor', conserverend overgenomen. De activiteiten zijn gekoppeld aan de volgende werkingsgebieden en bijbehorende regelingen:

Activiteit	Toelichting regeling
Wonen	Ter plaatse van dit werkingsgebied is de activiteit wonen toegestaan. Ook een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit is onder voorwaarden toegestaan. Bestaande legale meervoudige bewoning is tevens toegestaan.
Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste de milieucategorie 2. Deze bedrijven moeten tevens zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij de regels is toegevoegd. Ook zijn bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage Toegelaten bedrijven.
Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste de milieucategorie 3. Deze bedrijven moeten tevens zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is toegevoegd. Ook zijn bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage Toegelaten bedrijven.
Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG	Ter plaatse van dit werkingsgebied is een tankstation toegestaan zonder LPG.
Laboratoria	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het exploiteren van een laboratorium toegestaan.
Ondergrondse parkeergarage	Ter plaatse van dit werkingsgebied is parkeren in een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage toegestaan.
Houden van een kantoor	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het houden van een kantoor toegestaan.
Gemengde activiteiten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn het verrichten van maatschappelijke diensten toegestaan. Uitsluitend op de begane grond zijn het verlenen van diensten en het exploiteren van een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 3 toegestaan. Deze bedrijven moeten tevens zijn opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten.
Verrichten van maatschappelijke diensten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn maatschappelijke diensten toegestaan.
Evenemententerrein	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het toegestaan om evenementen te houden.

Exploiteren van een horeca-inrichting	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het exploiteren van een horeca-inrichting toegestaan, mits deze uitsluitend op de begane grond plaatsvindt, tot categorie A, B en C behoort en is opgenomen in de bij de regels behorende bijlage Module horeca.
Exploiteren van een detailhandelsvestiging	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het exploiteren van een detailhandelsvestiging met bijbehorende voorzieningen toegestaan.
Sportactiviteiten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn recreatieve en sportactiviteiten toegestaan.
Gemeentelijke monumenten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn gemeentelijke monumenten toegestaan. In het artikel is bepaald dat het verboden is om het gebruik te wijzigen zonder omgevingsvergunning.
Activiteiten die verband houden met railverkeer	Ter plaatse van het werkingsgebied 'railverkeer' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan ten behoeve van railverkeer.

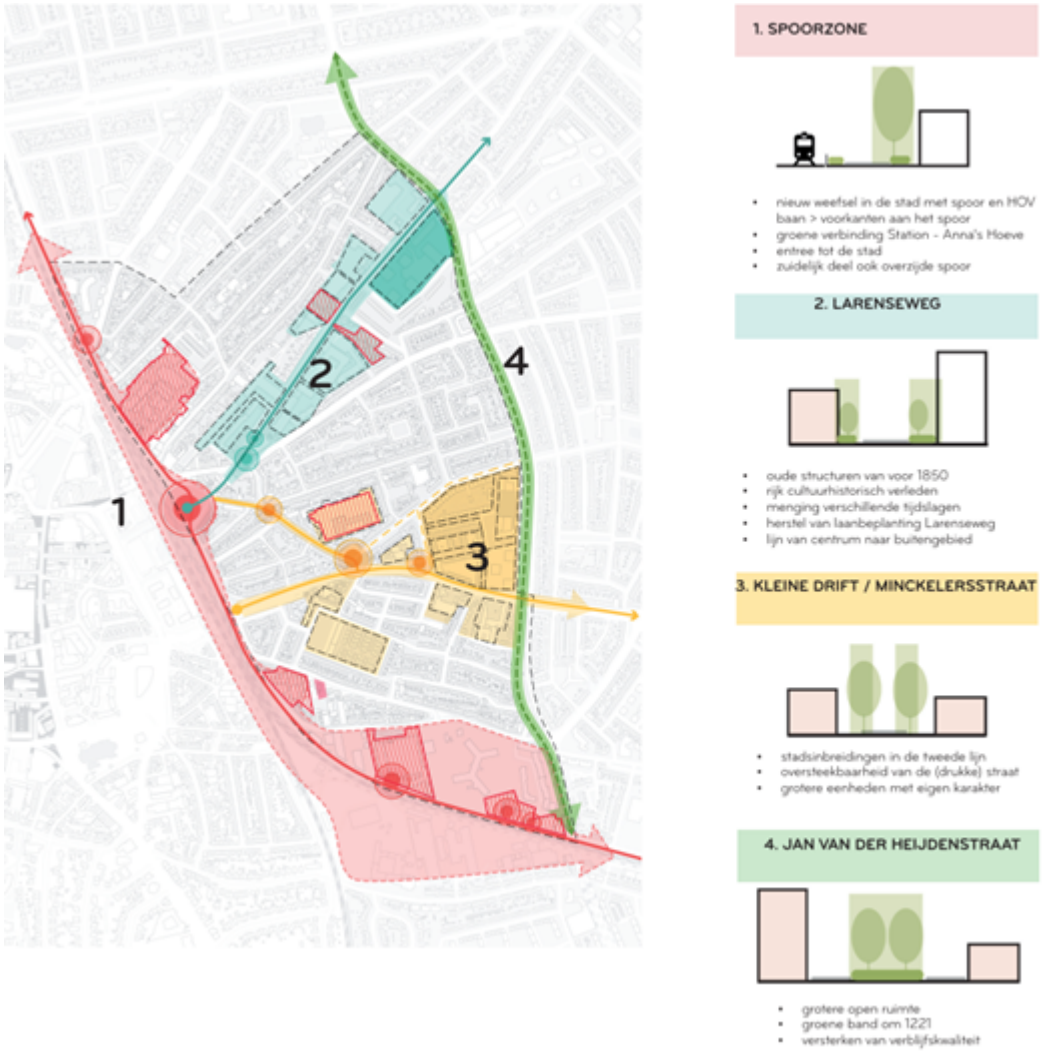
7.3.2 Benutten van de fysieke leefomgeving

Binnen 1221 kunnen drie verschillende type gebieden worden onderscheiden: de consolidatiegebieden, de moderniseringsgebieden en de ontwikkellocaties (figuur 7.1). De consolidatiegebieden binnen 1221 zijn gebieden waar consolidatie van het bestaande het uitgangspunt is. De huidige inrichting en de bestaande structureren worden in stand gehouden en er vinden geen ingrijpende functies plaats. De consolidatiegebieden bestaan uit de bestaande woonwijken Geuzenbuurt, Elektrobuurt, Kleine Driftbuurt en Villa Industria.

De moderniseringsgebieden zijn gebieden waar vernieuwing en menging van functies centraal staat. Veranderingen zijn mogelijk, met het oog op het behoud van de kwaliteit. Wonen, werken en leven moet naast elkaar bestaan. De moderniseringsgebieden bevinden zich met name langs de toegangswegen en bestaan uit de Larenseweg, de Minckelersstraat en de Spoorzone.

De ontwikkellocaties zijn gebieden binnen de moderniseringsgebieden waar een ingrijpende verandering in hoofdfuncties gewenst is. De gebieden worden volledig herontwikkeld tot stedelijke woon- en werkgebieden met een hoge omgevingskwaliteit. De nu bekende ontwikkellocaties betreffen Hunkemöller, het Venetapark, Van Son, de Wybertjesfabriek, de Grote Sigarenfabriek, de Zuiderweg/Lijsterweg en de Korte Noorderweg. In het Beeldkwaliteitsplan+ zijn gebiedspaspoorten opgesteld voor deze ontwikkellocaties.





Figuur 7.1 Consolidatiegebieden (blank), moderniseringsgebieden (rood, geel en blauw) en ontwikkellocaties (rood gestreept).

In artikel 11 en artikel 12 van de regels zijn deze gebieden gekoppeld aan de volgende werkingsgebieden, waar specifieke regelingen voor gelden:

- Consolidatiegebied Geuzenbuurt;
- Consolidatiegebied Elektrobuurt;
- Consolidatiegebied Kleine Driftbuurt;
- Consolidatiegebied Villa Industria;
- Moderniseringsgebied Larenseweg;
- Moderniseringsgebied Minckelersstraat;
- Moderniseringsgebied Spoorzone;
- Gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek;
- Gebiedspaspoort Wybertjesfabriek;
- Gebiedspaspoort Van Son;
- Gebiedspaspoort Hunkemöller;
- Gebiedspaspoort Venetapark;
- Gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg;
- Gebiedspaspoort Korte Noorderweg.

Per werkingsgebied zijn allereerst oogmerken opgesteld. De oogmerken beschrijven de karakteristieken van de buurt en wensen op het gebied van stedenbouw, functie(menging) en de openbare ruimte. De oogmerken vormen het toetsingskader bij het al dan niet toestaan van nieuwe activiteiten. In het licht van deze oogmerken zijn per werkingsgebied in artikel 11 van de regels gebruiksactiviteiten toegestaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in activiteiten die direct zijn toegestaan en activiteiten die met een vergunning zijn toegestaan. De activiteiten die bij voorbaat strijdig zijn met het Chw-bestemmingsplan 1221, zijn opgenomen in artikel 11.19.

Activiteiten die direct zijn toegestaan

Voor de consolidatiegebieden en de moderniseringsgebieden geldt over het algemeen dat bestaande activiteiten, zoals vastgelegd is artikel 10 van de regels, direct zijn toegestaan. Ook activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen zijn direct toegestaan. Deze activiteiten mogen echter niet strijdig zijn met het oogmerk van het werkingsgebied. Ook mag er geen sprake is van een nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aanvullend hierop is de opwekking van duurzame energie direct toegestaan, mits er sprake is van een kleinschalige gebouwgebonden opwekking en er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect buiten de kavelgrens.

Activiteiten die met een vergunning zijn toegestaan

Het onderscheid tussen de consolidatiegebieden en de moderniseringsgebieden ligt vooral in de activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan. Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Een binnenplanse omgevingsactiviteit is een activiteit die voldoet aan de regels in het Chw-bestemmingsplan, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt.

Voor de consolidatiegebieden is, aanvullend op de bestaande activiteit, met een omgevingsvergunning de activiteit wonen mogelijk, met een daarbij behorende beroep- of bedrijfsmatige activiteit. Voor de moderniseringsgebieden zijn, aanvullend op de bestaande activiteit, met een omgevingsvergunning de activiteiten wonen, met een daarbij behorende beroep- of bedrijfsmatige activiteit, het verlenen van diensten, het exploiteren van een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2, het verrichten van maatschappelijke diensten en het houden van een kantoor mogelijk. Het exploiteren van een horeca-inrichting of een detailhandelsvestiging is alleen op de huidige locaties mogelijk in 1221. Dit is in lijn met het Horecakader (paragraaf 4.4.12) en het Detailhandelskader (paragraaf 4.4.13).

Aan de omgevingsvergunningen zijn voorwaarden verbonden. Zo mag de activiteit niet strijdig zijn met de specifieke oogmerken van de werkingsgebieden, moet een veilige en gezonde fysieke leefomgeving worden gewaarborgd, moet een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden worden gegeven, moet het aantal arbeidsplaatsen behouden blijven, mogen geen nadelige invloeden op de verkeersafwikkeling plaatsvinden en moeten voldoende parkeergelegenheden worden gerealiseerd. Ook dient te worden voldaan aan de indieningsvereisten, zoals opgenomen in artikel 14 van de regels. In paragraaf 7.4 wordt hier verder op ingegaan.

Voor de activiteit wonen gelden aanvullende voorwaarden. Zo mogen er in het plangebied 1221 tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit Chw-bestemmingsplan. Voor 2040 geldt een maximum van (in totaal) 1.550 zelfstandige woningen. Verder geldt ook dat niet minder dan 33% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd als sociale woningbouw en niet minder dan 50% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd als middelduur. Meervoudige bewoning is enkel toegestaan, indien

de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en er geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaat. In de consolidatiegebieden is de activiteit wonen niet toegestaan ter plaatse van het werkingsgebied 'exploiteren van een bedrijf', dit om de kleine bedrijvigheid op de achterterreinen te behouden. In de moderniseringsgebieden is deze gebruikswijziging wel toegestaan, mits zoals eerder genoemd, het aantal arbeidsplaatsen behouden blijft. Dit in lijn met de ambitie van de Gebiedsagenda.

7.3.3 Bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten

In artikel 12 zijn algemene en specifieke regels per werkingsgebied opgenomen over het bouwen van hoofdgebouwen, het bouwen van bijbehorende bouwwerken en het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde. In de algemene bouwregels is geborgd dat niet meer woningen worden gebouwd, dan in beleid vastligt en waar de onderzoeken op gebaseerd zijn. Bovendien is een minimaal percentage sociale huurwoningen en middeldure woningen opgenomen, waarbij wordt verwezen naar de doelgroepenverordening die tevens is geïntegreerd in dit Chw-bestemmingsplan. Tot slot is bij de algemene bouwregels bepaald dat voor grotere ontwikkelingen (meer dan 11 woningen en/of meer dan 500 m2 bvo werkfuncties) een gebiedspaspoort door de raad dient te worden vastgesteld. Voorwaarden hierbij is dat de omgeving (belanghebbenden en een ieder die betrokken/geïnteresseerd is) heeft kunnen reageren op een concept gebiedspaspoort.

Voor de gebiedspaspoorten gelden in beginsel dezelfde regels als voor de consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden, afhankelijk tot welk werkingsgebied zij toebehoren (elk gebiedspaspoort behoort tot een consolidatiegebied of moderniseringsgebied). Aanvullend of in afwijking hierop geldt, middels een dynamische verwijzing, dat voor gebruiksactiviteiten de regels gelden die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan+. Indien een opvolger wordt vastgesteld, zijn die regels van toepassing. Voor Korte Noorderweg is een eigen gebiedspaspoort opgesteld met eigen gebruiksregels. Ook hier geldt een dynamische verwijzing. Beide zijn wel als bijlage 2 en 3 opgenomen bij de toelichting.

De bouwregelingen voor de consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden vertonen grote overeenkomsten, hoewel de oogmerken per werkingsgebied verschillen. Voor de gebiedspaspoorten gelden wederom dezelfde regels als voor de consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden, afhankelijk tot welk werkingsgebied zij toebehoren. Aanvullend en in afwijking hierop zijn per gebiedspaspoort de maximale bouwhoogte, het maximale bebouwde oppervlak en het maximale bruto vloeroppevlakte bepaald. Verder gelden, middels een dynamische verwijzing, de regels voor bouwactiviteiten die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum, welke is bijgevoegd als bijlage bij de regels. Indien een opvolger wordt vastgesteld, zijn die regels van toepassing. Voor Korte Noorderweg is een eigen gebiedspaspoort met eigen bouwregels opgesteld, welke ook is bijgevoegd als bijlage bij de regels.

Tot slot zijn in dit artikel algemene regels opgenomen voor de aanlegactiviteiten i.v.m. archeologische waarden, de bouw- en sloopactiviteiten voor gemeentelijke monumenten, de bescherming van het stadsgezicht, het bouwen ter plaatse van verontreinigde grond en waterinfiltratie.

Hieronder wordt per bouwactiviteit de regels nader toegelicht.

Aanlegactiviteiten archeologische waarden

Ter plaatse van het werkingsgebied 'archeologische waarden' gelden specifieke regels voor aanlegactiviteiten. Er is onderscheid gemaakt in aanlegactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, zoals voor het uitvoeren van grondbewerkingen die dieper reiken dan 0,40 meter en een planomvang hebben van meer dan 100 m^2. Een omgevingsvergunning wordt enkel verleend indien de activiteit niet leidt tot een verstoring van het archeologisch materiaal of technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.

Bouw- en sloopactiviteiten gemeentelijke monumenten

Vanuit de monumentenverordening van de gemeente Hilversum is de regel geïntegreerd in voorliggend Chw-bestemmingsplan dat ter plaatse van het werkingsgebied 'gemeentelijke monumenten' het verboden is om zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning een gemeentelijk monument in enig opzicht te wijzigen of te herstellen op een wijze dat het wordt ontsierd. Ook is het verboden om het monument geheel of gedeeltelijk te slopen.

Bescherming stadsgezicht

Vanuit de monumentenverordening van de gemeente Hilversum zijn de regels ter bescherming van het stadsgezicht geïntegreerd in voorliggend Chw-bestemmingsplan.

Bouwen ter plaatse van verontreinigde grond

Vanuit de omgevingsverordening 'bouwen' van de gemeente Hilversum is de regel geïntegreerd dat voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van verontreinigde grond aanvullende regels gelden, zoals het overleggen van een onderzoeksrapport en een goedgekeurd saneringsplan.

Waterinfiltratie

Conform het gemeentelijke watermanagementplan (paragraaf 4.4.15) is een algemene bouwregel vastgelegd dat in het plangebied voldoende ruimte gereserveerd dient te worden voor het bergen en infiltreren van het hemelwater. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet middels een hemelwaterplan worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling hydrologisch neutraal geschiedt. Hierin moet worden onderbouwd dat er voldaan wordt voldaan aan de bergingseis van T=100 neerslagsituatie.

Bouwen van hoofdgebouwen

Voor de verschillende bouwactiviteiten (wonen, exploiteren van een bedrijf etc.) zijn per werkingsgebied regels opgenomen. De regels voor de maximale goot- en bouwhoogte verschillen voor de consolidatie- en moderniseringsgebieden. Voor de consolidatiegebieden geldt een algemene goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de moderniseringsgebieden geldt, conform de Gebiedsagenda, een algemene bouwhoogte van 15 meter. In bepaalde gebieden waar afwijkende bouwhoogtes gelden, is dit opgenomen op de verbeelding. Er wordt, in lijn met het Casco, niet meer gewerkt met bouwvlakken. Er zijn daarentegen specifieke regelingen opgenomen over de bebouwingsdiepte, positionering van het hoofdgebouw en het bebouwingspercentage van het terrein, soms gekoppeld aan maatvoeringsvlakken op de verbeelding.

Bij het bouwen van hoofdgebouwen moet verder worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en moet worden voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan+. In lijn met de Leidraad natuurinclusief bouwen (paragraaf 4.4.11) dient binnen 2 jaar na de start van het bouwen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van natuurinclusief bouwen.

Het is verder verboden om bestaande bouwwerken te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning. In afwijking hiervan is meervoudige bewoning in de moderniseringsgebieden wel toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, er geen overconcentratie ontstaat en de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn voor alle consolidatiegebieden en

moderniseringsgebieden dezelfde regels opgenomen die gaan over bebouwingspercentage, grootte, bouwhoogte en de maximale breedte naast de afstand tot aan het hoofdgebouw. Deze regels sluiten aan bij de uniforme regels zoals zij gelden in de rest van Hilversum.

Bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn voor alle consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden dezelfde regels opgenomen die gaan over bebouwingspercentage, grootte, bouwhoogte en de maximale breedte naast de afstand tot aan het hoofdgebouw. Deze regels sluiten aan bij de uniforme regels zoals zij gelden in de rest van Hilversum.

7.4 Procesregels omgevingsvergunningen

7.4.1 Aanvragen omgevingsvergunningen gebruiks- en bouwactiviteiten

In artikel 14 zijn aanvullende procedureregels meegegeven voor de omgevingsvergunningaanvragen voor gebruiks- en bouwactiviteiten. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen algemene omgevingsvergunningsaanvragen en aanvragen voor omgevingsvergunningen voor grote ontwikkelingen. Het gebruik of bouwen van meer dan 11 woningen of meer dan 500 m^2 bvo aan andere activiteiten (exploiteren van een bedrijf, verlenen van diensten etc.) wordt gezien als grote ontwikkeling. Daarbij is aangesloten bij het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling uit het (voormalige) Besluit ruimtelijke ordening. Een stedelijke ontwikkeling is 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Als een project een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dan moet daarvoor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een streng motiveringsvereiste als een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. In de jurisprudentie is in een zogenoemde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtzaak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat begrip nader begrensd. Zo wordt een plan voor 11 of minder woningen of 500 m^2 bvo aan andere activiteiten niet gezien als een stedelijk ontwikkeling.

Voor algemene omgevingsvergunningsaanvragen dient een omschrijving van het initiatief te worden ingediend, evenals een onderbouwing waaruit blijkt dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een veilige gezonde fysieke leefomgeving. Indien een veilige, gezonde fysieke leefomgeving op voorhand niet kan worden gewaarborgd moet dit met behulp van onderzoeken worden aangetoond. Het kan hierbij gaan om alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de Omgevingswet dient ook een omschrijving te worden ingediend waarop participatie heeft plaatsgevonden. Verder dient een onderbouwing te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de beeldcriteria uit het Beeldkwaliteitsplan+ en dient een Realisatieplan Natuurinclusief bouwen te worden ingediend, waaruit blijkt dat er natuurinclusief wordt gebouwd.

Voor de grotere ontwikkelingen wordt door de gemeente, samen met de initiatiefnemer een proces doorlopen om aan te tonen dat kan worden voldaan aan een gezonde, veilige leefomgeving. Eerst wordt door de gemeente, in samenwerking met de initiatiefnemer een gebiedspaspoort opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de harde randvoorwaarden en stedenbouwkundige opzet van het plan wordt opgenomen. Het gebiedspaspoort kan alleen worden vastgesteld als de omgeving (belanghebbenden en geïnteresseerden) hebben kunnen reageren op een concept.

Aan de hand van het gebiedspaspoort wordt door de initiatiefnemer een Locatie Ontwikkel Plan opgesteld, met daarin een beschrijving van het initiatief, een plan voor participatie, een mobiliteitsplan en een onderbouwing dat wordt voldaan uit de ambities van de Gebiedsagenda, de beeldkwaliteitscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan+, past binnen de kaders van het gebiedspaspoort en voldoet aan een veilige en gezonde leefomgeving. Indien een veilige, gezonde fysieke leefomgeving op voorhand niet kan worden gewaarborgd moet dit met behulp van onderzoeken worden aangetoond. Het kan hierbij gaan om alle

aspecten van de fysieke leefomgeving. Ook dient een realisatieplan natuurinclusief bouwen te worden ingediend, in lijn met de Leidraad natuurinclusief bouwen van de gemeente. Het LOP wordt uiteindelijk beoordeeld. Gedurende dit proces wordt een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer, welke later wordt opgevolgd door een anterieure overeenkomst. Deze stappen resulteren in een aantal indieningsvereisten die in artikel 14.2 zijn opgenomen.

7.4.2 Aanvragen omgevingsvergunningen aanlegactiviteiten

Ter plaatse van het werkingsgebied archeologische waarden, dient de aanvrager voor de aanlegactiviteit een deskundig archeologisch rapport te overhandigen, waaruit blijkt dat archeologische waarden beschermd blijven. Hieraan zijn enkele procedurevoorschriften verbonden, waarbij de Monumentencommissie en Stichting Cultureel Erfgoed om advies wordt gevraagd.

7.4.3 Aanwijzing gemeentelijke monumenten

Vanuit de Monumentenverordening zijn in voorliggend Chw-bestemmingsplan, als pilot, regels geïntegreerd over de aanwijzingsprocedure van gemeentelijke monumenten. De regels zijn overgenomen uit de Monumentenverordening en gaan over de benodigde bepalingen voor een aanwijzingsprocedure, de voorbescherming van aan te wijzen gemeentelijke monumenten, het wijzigen van een aanwijzing en het intrekken van een aanwijzing.

7.4.4 Aanvragen omgevingsvergunning gemeentelijke monumenten

Voor een omgevingsvergunning voor gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en/of sloopactiviteiten met betrekking tot een gemeentelijk monument, geldt aanvullend dat er advies moet worden ingewonnen bij de Commissie voor Welstand en Monumenten. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien naar oordeel van burgemeester en wethouder het belang van monumentenzorg in acht is genomen.

7.4.5 Vaststellen gebiedspaspoort

In het Chw-bestemmingsplan is opgenomen dat voordat de raad een (nieuw) gebiedspaspoort vaststelt, de omgeving heeft kunnen reageren op een concept gebiedspaspoort. Het college geeft advies aan de raad (doet een voorstel) waarbij de reactie vanuit de omgeving wordt betrokken.

Hoofdstuk 8 Monitoring

In dit hoofdstuk is het monitoringsplan voor de omgevingswaarden 'Groene pleinen' en 'Speelvoorzieningen' omschreven. Ook is beschreven op welke manier de regelingen in het bestemmingsplan worden gehandhaafd. De regels ten aanzien van de monitoring zijn opgenomen in artikel 19 van de regels.

8.1 Monitoring omgevingswaarde groene pleinen

Voor de omgevingswaarde 'Groene pleinen' is een nulmeting uitgevoerd, waarbij de huidige situatie is vastgelegd. Uit deze nulmeting is naar voren gekomen dat acht bestaande pleinen in aanmerking komen voor vergroenen, te weten:

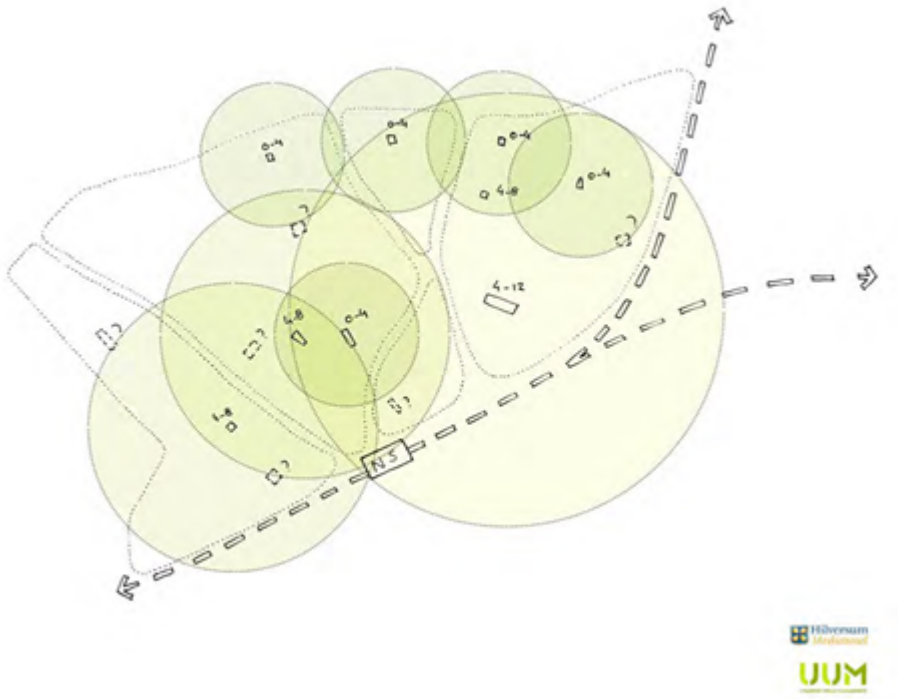
1. Ampèrestraat/Siemensstraat;
2. Voltastraat/Wattstraat;
3. Ohmstraat/Bellstraat;
4. Galvanistraat;
5. Kleine Drift/Minckelersstraat;
6. Jac. P. Thijsseplein;
7. Pelikaanstraat/Veenhof;
8. Lijsterweg/Liebergerweg.

Vervolgens wordt elke twee jaar een monitoring uitgevoerd. De monitoring wordt uitgevoerd door het tellen van het aantal groene pleinen en het bepalen van het aandeel groen op de acht pleinen binnen 1221. Indien op het monitoringsmoment blijkt dat het aantal van drie groene pleinen in 2023 niet is gehaald, geven burgemeester en wethouders aan hoe dit aantal zo snel mogelijk wordt bereikt en zien burgemeester en wethouders toe dat zo snel mogelijk sprake is van drie groene pleinen. Indien op een monitoringsmoment blijkt dat het aantal van drie groene pleinen is gehaald, maar dat er minder dan zes pleinen in 2030 zijn vergroend, geven burgemeester en wethouders aan op welke manier het zich inspant om het aantal van zes groene pleinen te behalen. Het postcodegebied 1221 heeft een homepage (https://1221.hilversum.nl) waarop de nodige informatie te vinden is over het project Groene Loper, waarbinnen deze groene pleinen worden uitgevoerd. Op deze website wordt de komende jaren bijgehouden welke pleinen en op welke wijze zijn uitgevoerd.

8.2 Monitoring omgevingswaarde speelvoorzieningen

Voor de omgevingswaarde 'Speelvoorzieningen' is een nulmeting uitgevoerd door de reeds in en nabij het plangebied aanwezige speelplaatsen in kaart te brengen, onderverdeeld naar speelplaatsen voor 0 - 4 jaar, 4 - 12 jaar en 12 - 18 jaar. Rondom deze speelplaatsen zijn verzorgingsgebieden ingetekend. De verzorgingsgebieden zijn:

- Categorie speelplaats 0-4 jaar: verzorgingsgebied betreft een gebied met een straal van 400 meter vanaf de grens van de speelplaats;
- Categorie speelplaats 4-12 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 800 meter vanaf de locatie van de grens van de speelplaats;
- Categorie speelplaats 12-18 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 1.200 meter vanaf de grens van de speelplaats.



Figuur 8.1 Aanwezige speelvoorzieningen met verzorgingsgebied

Elke twee jaar wordt een monitoring uitgevoerd. De monitoring wordt uitgevoerd door het op kaart zetten de aanwezige speelvoorzieningen en hun verzorgingsgebieden op kaart te zetten, per categorie speelplaats te bepalen welk oppervlakte van het plangebied gedekt wordt door het verzorgingsgebied (uitgedrukt in percentage) en het verschil in dekking ten opzichte van de nulmeting te berekenen.

Indien op het monitoringsmoment blijkt dat een dekking van 80% in 2025 niet is gehaald, geven burgemeester en wethouders aan hoe deze 80% dekking zo snel mogelijk wordt bereikt en zien burgemeester en wethouders toe op het zo snel mogelijk bereiken van de gewenste 80% dekking. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat een dekking van 80% is gehaald, maar dat er nog geen volledig dekkend netwerk van speelvoorzieningen aanwezig is in 2030, geven burgemeester en wethouders aan op welke manier het zich inspant om een dekking van 90% te bereiken. Het postcodegebied 1221 heeft een homepage (https://1221.hilversum.nl). Op deze website wordt de komende jaren bijgehouden welke pleinen en op welke wijze zijn uitgevoerd.

Monitoring woningen

In dit Chw-bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de woningcategorieën voor nieuwe woningen in het plangebied 1221. Er geldt dat voor nieuwe woningen niet minder dan 33% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd voor sociale woningbouw. Niet minder dan 50% van de woningen in het plangebied mag worden gebouwd als middelduur. Tevens wordt geregeld dat er in het plangebied 1221 tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit Chw-bestemmingsplan. Voor 2040 geldt een maximum van (in totaal) 1.550 zelfstandige woningen. Het aantal nieuwe woningen wordt onder andere bijgehouden via het verlenen van omgevingsvergunningen. De realisatie van nieuwe woningen zal voornamelijk plaatsvinden binnen de vastgestelde gebiedspaspoorten. Hiervoor worden tevens anterieure overeenkomsten gesloten waarbinnen ook afspraken worden gemaakt ten aanzien van de

woningcategorieën. Op de website (https://1221.hilversum.nl) worden de ontwikkelingen binnen de gebiedspaspoorten bijgehouden en inzichtelijk gemaakt. Tevens wordt de realisatie van woningen binnen Hilversum bijgehouden middels de 'Teller van Heller' of diens opvolger (zie www.hilversum.nl).

8.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de overheid noodzakelijk maakt. Op die manier kan het hoge ambitieniveau gestalte krijgen. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

8.3.1 Preventief en repressief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van bouwaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (preventieve handhaving) en vervolgens bij controle van verleende bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (repressieve handhaving).

8.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

a. dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen, dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;
b. dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplan-regels zijn strafbare feiten. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder 1 genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwaard;
c. de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd cq. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

8.3.3 Prioriteiten in de handhaving

Voor de handhaving van illegale situaties op het gebied van ruimtelijke ordening, Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening en Monumentenwet zijn beleidsregels vastgesteld. Het college moet jaarlijks haar beleidsvoornemens in het kader van handhaving van de bouwregelgeving bekend maken. Ook moet jaarlijks verslag worden gedaan over de uitvoering van het handhavingsbeleid. Het handhavingsbeleid vormt het kader voor een jaarlijks vast te stellen handhavingsprogramma.

In de beleidsregels zijn prioriteiten gesteld (hoog, middelhoog en laag). De hoogste prioriteit richt zich tot onveilige situaties in zijn algemeenheid en tot veranderingen van percelen en gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Tegen overtredingen met een hoge prioriteit zal onmiddellijk handhavend worden opgetreden. Overtredingen uit de categorie met een middelhoge prioriteit, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en uitbreidingen aan de achterzijde zullen op de gebruikelijk wijze binnen de werkvoorraad worden afgehandeld.

Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid en evaluatie

In dit hoofdstuk is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen beschreven. Ook is geëvalueerd hoe de pilot (het opstellen van een Chw-bestemmingsplan) is verlopen.

9.1 Financieel

Als een bestemmingsplan (o.a.) de bouw van 1 of meerdere woningen mogelijk maakt dan bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en noodzakelijk geachte locatie-eisen niet anderszins verzekerd zijn. In het plangebied wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd door anterieure overeenkomsten voor gronden van private partijen waar het bestemmingsplan bouwmogelijkheden biedt. De percentages die opgenomen zijn in het Chw-bestemmingsplan met betrekking tot een woningbouwcategorie worden opgenomen in de anterieure overeenkomsten.

Het werkingsgebied 'overige zone - exploitatiegebied' verwijst naar artikel 13 in de regels, waarin het kostenverhaal voor alle beoogde ruimtelijke ontwikkelingen van het Chw-bestemmingsplan is geregeld.

9.2 Participatie

In aanloop naar de gebiedsagenda is onder regie van de gemeente een intensief gebiedsproces doorlopen. Er zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd met specifieke doelgroepen, zoals bewoners of ontwikkelende partijen, en er zijn een aantal bredere werkplaatsen en gebiedstafels georganiseerd.

Participatie Gebiedsagenda

De Gebiedsagenda is het resultaat van een intensief werkproces. Een werkproces waarin een open en brede dialoog heeft plaatsgevonden tussen bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen, maatschappelijke organisaties en gemeente. In deze dialoog zijn samen de urgente kwesties en opgaven benoemd, is gewerkt aan principes om hieraan richting te geven en is op hoofdlijnen een gezamenlijk toekomstperspectief ontwikkeld.

Vanaf de zomer van 2018 is het proces vormgeven in een serie Gebiedstafels en Werkplaatsen, waarin alle betrokken partijen bijeen kwamen. Hiernaast zijn er verschillende kleinschalige bijeenkomsten georganiseerd met alleen bewonersgroepen. En ook separaat met alleen de ontwikkelende partijen. Tevens zijn diverse aanvullende activiteiten georganiseerd zoals diverse buurtschouwen, fietstocht voor raadsleden, informatieavond voor bewoners Kleine Driftbuurt en bilaterale overleggen met private en maatschappelijke organisaties. Veel activiteiten waren voorbereidend op het kernproces van Gebiedstafels en Werkplaatsen.

Participatie Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221 Hilversum

Met de Gebiedsagenda 1221 ligt er een breed gedeeld toekomstperspectief voor de wijk. Bij de vertaling van de gebiedsagenda naar concrete en haalbare plannen voor verschillende ontwikkellocaties lopen we aan tegen enkele vraagstukken, zoals dichtheid, hoogte en kwaliteit van de openbare ruimte, die betrokkenen niet gezamenlijk tot een oplossing kunnen brengen en daarmee om nadere besluitvorming vragen. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan+ is o.a. opgesteld door de supervisor Spoorzone. Zijn rol als supervisor is het bewaken van de kwaliteit van en samenhang tussen de vele locatie- en gebiedsontwikkelingen in 1221 en het Stationsgebied. De supervisor heeft tal van gesprekken gevoerd met bewoners en ontwikkelende

partijen over projecten en specifieke ontwikkellocaties. Dit zijn doorlopende processen waarop voor de participatie voor dit beeldkwaliteitsplan is aangesloten. Deze participatiemomenten en -verslagen zijn ook terug te vinden middels verwijzing op de website https://1221.hilversum.nl naar de websites van ontwikkelende partijen.

Eerste ronde tot aan ontwerp

Het participatieniveau is niveau raadplegen. Bij de participatie gaat het om het in beeld brengen van de belangen van partijen, zowel die van bewoners als ontwikkelende partijen.

In het proces zijn, aanvullend op de genoemde doorlopende processen twee participatieronden voorzien. De eerste ronde heeft middels een webinar plaatsgevonden, waarin de supervisor het concept heeft toegelicht. Daarnaast zijn verdere gesprekken gevoerd met bewoners, ontwikkelende partijen, Commissie Welstand en Monumenten (CWM) en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Alle opbrengst is meegenomen bij het opstellen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Tweede ronde tot aan besluit

Het ter inzage leggen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft betrokkenen de gelegenheid geboden om een formele reactie (zienswijze) in te dienen op een uitgewerkt plan in tekst en beeld. De mogelijkheid om een reactie in te dienen is breed (diverse kanalen, publieksvriendelijk) onder de aandacht gebracht. Door het ontwerp voor een lange periode, twee maanden, ter inzage te leggen heeft iedereen de gelegenheid gehad om te reageren. Gelijktijdig is advies aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) gevraagd.

9.3 Wettelijk vooroverleg en ter inzage legging

Het Chw-bestemmingsplan 1221 heeft van 25 februari tot en met 7 april 2022 ter inzage gelegen. In die periode zijn 22 brieven met zienswijzen (reacties) ingediend. De zienswijzen gaan over uiteenlopende onderwerpen, zoals bouwhoogten, samenhang en verbinding, MER-rapportage, groen, parkeren, gezonde leefomgeving, beeldkwaliteitsplan, gebiedspaspoorten en over cumulatieve effecten van alle activiteiten in het gebied. In totaal zijn er 22 zienswijzen ingediend. 21 zienswijzen zijn op tijd ingediend en ontvankelijk. Eén van deze zienswijze betreft een mondelinge zienswijze. Gedurende de periode van ter inzage legging is een inloopbijeenkomst in de Geus georganiseerd. Gedurende deze inloopbijeenkomst is een mondelinge reactie gegeven. 1 zienswijze is buiten de ter inzageperiode ingediend. De zienswijze 21 is 21 april 2022 ingediend. Deze zienswijze is niet ontvankelijk.

9.4 Evaluatie pilot

Het Chw-bestemmingsplan is (onder andere) ingezet als pilot om te oefenen met het opstellen van een plan in de geest van de Omgevingswet. De pilot geeft de mogelijkheid om te oefenen met een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, het integreren van verordeningen, het vaststellen van omgevingswaarden en het formuleren van nieuwe regels voor belangrijke thema's, zoals energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid, toegankelijkheid en sociale veiligheid.

Eén van de doelen van het Chw-bestemmingsplan is om al te oefenen met de mogelijkheden van de Omgevingswet en het bestemmingsplan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij structuur van het omgevingsplan. In het Chw-bestemmingsplan 1221 is er bijvoorbeeld niet meer gewerkt met bestemmingen, maar met activiteiten en werkingsgebieden en zijn nieuwe type regels toegepast. Daarnaast kent het Chw-bestemmingsplan de opbouw volgens het zogenoemde Casco Omgevingsplan.

Het Casco is samengesteld door de VNG en is een voorbeeld van de structuur van een omgevingsplan. In het Chw-bestemmingsplan zijn de bouwverordening, monumentenverordening en de doelgroepenverordening geïntegreerd. De doelgroepenverordening zal de meeste impact hebben, aangezien in dit Chw-bestemmingsplan een artikel is opgenomen ten aanzien van woningcategorieën en aandacht is geschonken aan zelfbewoningsplicht en meervoudige bewoning in relatie tot de woonvisie. Het formuleren van regels ten aanzien van klimaatadaptatie dient eigenlijk te gebeuren op basis van een Omgevingsvisie. Desalniettemin hebben we regels opgenomen ten aanzien van o.a. natuurinclusief bouwen en hittestress. Door het opnemen van omgevingswaarden wordt in dit Chw-bestemmingsplan aandacht geschonken aan gezondheid. Dit soort thema's komen dan ook terug in de oogmerken. Het betreft ook een nieuw artikel in de geest van de Omgevingswet. Landelijk is voornamelijk geëxperimenteerd met Chw-bestemmingsplannen in gebieden die bestonden uit onbebouwde terreinen. Het postcodegebied wordt gekenmerkt door stedelijke bebouwing. Dit bemoeilijkt het experimenteren omdat je te maken hebt met bestaande rechten vanuit vigerende bestemmingsplannen.