PLANUITWERKINGSKADER

OLIVIER VAN NOORTSTRAAT CONCEPT

22 OKTOBER 2024

Hilversum Mediastad

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

2. Karakteristieken van het plangebied

2.1 Historische ontwikkeling en beschrijving van het plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

2.3 Ontwikkelingen in de omgeving

2.4 Eigendom

2.5 Bestemmingsplan Van Riebeeckkwartier

3. Analyse

4. Doelen voor de nadere ontwikkeling

5. Visie ontwikkeling Olivier van Noortstraat e.o.

5.1 Verbinding met de wijk

5.2 Verbeteren van de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt

5.3 Versterken klimaatbestendigheid en ecologie van de collectieve groene ruimte en gebouwen

5.4 Verruimen en het meer toekomstbestendig maken van het woningaanbod

6. Kaderkaart planuitwerking

6.1 Verbinding met de wijk

6.2 Verbeteren van de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt

6.3 Versterken klimaatbestendigheid en ecologie van de collectieve groene ruimte en gebouwen

6.4 Verruimen en het meer toekomstbestendig maken van het woningaanbod

7. Participatie

Bijlage 1: Beschrijving van het initiatief van de Alliantie

Bijlage 2: Gebiedsanalyse

Woonprogramma

Openbare ruimte

Groen- en klimaatadaptatie opgave Programma Groen

Mobiliteit en parkeren

Milieuaspecten

Analyse maatschappelijke voorzieningen

Bijlage 3: Beleid

Omgevingsvisie

Woonvisie

Sociale Visie

Programma Groen

Parkeerbeleid

Mobiliteitsvisie 2040

Visie openbare ruimte

Natuur inclusief bouwen

Toekomstbestendig bouwen

CONCEPT

Leeswijzer

Voor u ligt het planuitwerkingskader Olivier van Noort e.o; een kaderstellend document, gebaseerd op gemeentelijk beleid en integraal deskundig advies.

In dit planuitwerkingskader wordt in hoofdstuk 1 uitgelegd wat de aanleiding is en welke opgave het betreft.

Cultuurhistorische karakteristieken, ruimtelijke – en juridische kenmerken van het plangebied zijn omschreven in hoofdstuk 2. Een gebiedsanalyse op hoofdlijnen is te vinden in hoofdstuk 3. Een nadere uitwerking daarvan is terug te vinden in bijlage 2.

De gestelde doelen voor deze ontwikkeling staan omschreven onder hoofdstuk 4. De visie op het plangebied met benoeming van de kernpunten is uitgewerkt in hoofdstuk 5. De onderzoeksvragen voor het LOP zijn benoemd in hoofdstuk 6. Onder hoofdstuk 7 eindigen we met het belang van participatie voor het vervolgtraject van de ontwikkeling.

In bijlage 1 tot en met 3 is een beschrijving van het initiatief, uitwerking van de gebiedsanalyse en toelichting op gemeentelijk beleid en – visies, van toepassing op het plangebied Olivier van Noortstraat e.o te raadplegen.

De karakteristieken van het plangebied, de ruimtelijke structuur, doelen en visie op het plangebied zoals in tekst omschreven, zijn in beeld verduidelijkt in de vorm van kaarten, referentiebeelden en visualisaties.

1. Aanleiding

Woningcorporatie De Alliantie heeft in 2021/2022 een ontwerpstudie laten uitvoeren op de herontwikkeling van de percelen gelegen tussen de Olivier van Noortstraat, Willem Bontekoestraat en Jacob Roggeveenstraat. Het ontwerponderzoek was gericht op:

- vervanging van bestaande grondgebonden woningen,
- toevoeging van sociale huurwoningen,
- verbeteren van de kwaliteit van de groene buitenruimten voor de buurt,
- en een betere verbinding tussen de woningen, hun privé-buitenruimten en die groene buitenruimten.

De gemeente heeft een positieve grondhouding t.a.v. de voorgelegde plannen en had ook een aantal vragen en kanttekeningen. Vanuit de gemeente is daarnaast het verzoek gekomen om de realisatie van een buurtvoorziening voor het Van Riebeeckkwartier te onderzoeken. De gemeente Hilversum heeft in overleg met De Alliantie afgesproken om voor deze ontwikkeling een Planuitwerkingskader (PUK) op te stellen.

1.1 Status en doel van het Planuitwerkingskader (PUK)

In het PUK vindt een afweging van gemeentelijk beleid plaats. Er wordt gekeken naar wat er locatiespecifiek mogelijk is binnen het geldende beleid en indien gewenst worden afwijkingen voorgesteld. Het doel van het PUK is kaderstellend, het geeft aan welke onderzoeksopgaven we zien en wat de visie voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied is. Het PUK bevat ruimtelijke en functionele kaders op hoofdlijnen, waarbinnen flexibiliteit is voor de verdere uitwerking. Met deze functionele kaders op hoofdlijnen geeft de gemeente de richting aan waarbinnen de uitwerking van de ontwikkeling plaats kan vinden. Deze kaders zijn terug te vinden in hoofdstuk vijf over de visie op de ontwikkeling. Het PUK wordt door de gemeenteraad van Hilversum vastgesteld. Op basis van het PUK zal de Alliantie een locatie ontwikkelplan (LOP) maken waarin de nadere uitwerking van de gebouwen in samenhang met de herinrichting van de openbare ruimte specifieker wordt. Het opstellen van het LOP gebeurt in samenwerking en afstemming tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Het PUK is daarmee een eerste stap voor een nog te volgen juridisch-planologische procedure t.b.v. het opstellen van een omgevingsplan en omgevingsvergunning.

Afspraken over onder andere kostenverhaal, participatie en communicatie worden vastgelegd in de intentie- en anterieure overeenkomst. Participatie is een essentieel onderdeel bij het opstellen van het LOP. Het LOP wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De uitkomsten hiervan kunnen tot gevolg hebben dat de kaders nog worden aangepast.

1.2 Opgave

De opgave voor deze locatie is om, voortbouwend op de cultuurhistorische karakteristieken en ruimtelijke structuur van deze plek, te komen tot een toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling waarbij betaalbare woningen en zo mogelijk een buurtvoorziening worden toegevoegd. Een ontwikkeling die de gebruiks- en verblijfskwaliteit van de buitenruimte verbetert. Een goed bereikbare groene plek in de buurt, verbonden met de buurt.

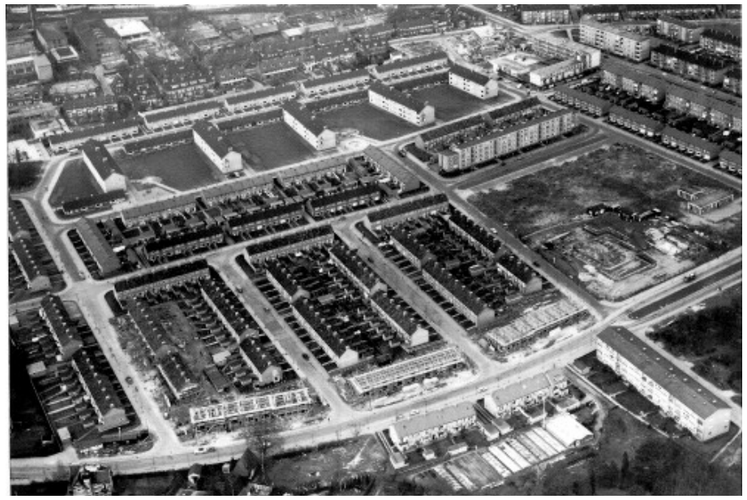


2. Karakteristieken van het plangebied

2.1 Historische ontwikkeling en beschrijving van het plangebied

Rond 1910 ontstond er langs de Waldecklaan, begin Oude Amersfoortseweg en Alexanderlaan een bebouwingslint met woningen. Het bebouwingslint verbond de Oude Amersfoortseweg met de huidige Soestdijkerstraatweg (de verbinding richting Soestdijk en Baarn). Gedurende de jaren wordt het lint dichter en dichter bebouwd met woningen en andere functies zoals bedrijven (o.a. de Evangelische Omroep en Media Monks)

In de jaren ’60 van de twintigste eeuw breidt Hilversum aan de Zuidoostzijde uit met de wijk het Van Riebeeckkwartier. Het Van



Historische luchtfoto van de realisatie van het Riebeeckkwartier

Riebeeckkwartier werd gebouwd op de stuwwal Ooster Eng. Het stedenbouwkundig plan van Dudok uit 1933, waarin bebouwing al was voorzien, kwam in 1946 weer op tafel. De opzet werd gewijzigd omdat er in de wederopbouwperiode meer sociale huurwoningen nodig waren dan de eerder geplande middenstandswoningen. Het doel was het bouwen van een samenhangende en harmonische wijk met een open en blijmoedig karakter waar alle voorzieningen te vinden waren en waar elke bewoner een rol kon spelen.

Om in het Van Riebeeckkwartier meer woningen kwijt te kunnen werden eengezinswoningen afgewisseld met étagewoningen met drie woonlagen en aan de brede Oosterengweg zelfs met vier lagen. Er was een divers woningaanbod: voor grotere en kleinere gezinnen, alleenwonenden, echtparen zonder kinderen, onvolledige gezinnen en bejaarden. De grote vijver tussen de Compagnieweg en de Zeevaertweg bij de dubbele school (1966) van Sjoerd Joustra, functioneerde als park en waterberging. Er ontstond een gemengde wijk met overwegend sociale huurwoningen, middenstandswoningen en veel voorzieningen. Het ziekenhuis sloot de wijk in 1964 af. Centraal stond de vraag hoe de leefbaarheid in een nieuwe wijk bevorderd kon worden. Een ander doel was te kijken of als experiment een wijkraad kon worden gevormd die er bijvoorbeeld voor zou moeten zorgen dat de wijkvoorzieningen werden afgestemd op de wensen van de wijkbewoners.

De woningen uit het plangebied naar ontwerp van P.J. Verschuyl, vallen onder de 16e woningwetbouw van de Arbeidersbouwvereniging Hilversum: 144 woningen aan de Olivier van Noortstraat, Jacob Roggeveenstraat en Willem Bontekoestraat, 1958-1961. Het plan betrof 84 étagewoningen voor 5 personen in 5 blokken van drie woonlagen, 37 eengezins- en 23



Historische foto: Achterrgevel portiekflat aan de Jacob Roggeveenstraat

bejaardenwoningen. De portiekwoningen hadden aan de entreezijde een inpandig balkon en aan de achterzijde een gevel met ramen voor direct zicht op de groene ruimte. Op de kopse kanten van de portiekflats waren enkele kleine balkons aanwezig met zicht op de Olivier van Noortstraat en Jacob Roggeveenstraat. De plantsoenen voor gemeenschappelijk gebruik kenmerken het plan.

De groene ruimtes tussen de haken waren voor licht, lucht en ruimte voor de buurt. De groene ruimtes waren bij oplevering ingericht als groene verblijfs, of ontmoetingsplekken- en speelplekken aan de



Historische foto: Hof aan de Jacob Roggeveenstraat

Jacob Roggeveenstraat. De straatjes tussen de Olivier van Noort en Jacob Roggeveenstraat werden gebruikt voor het parkeren van auto’s, waar de auto’s half op de stoep of in het groen parkeerden.

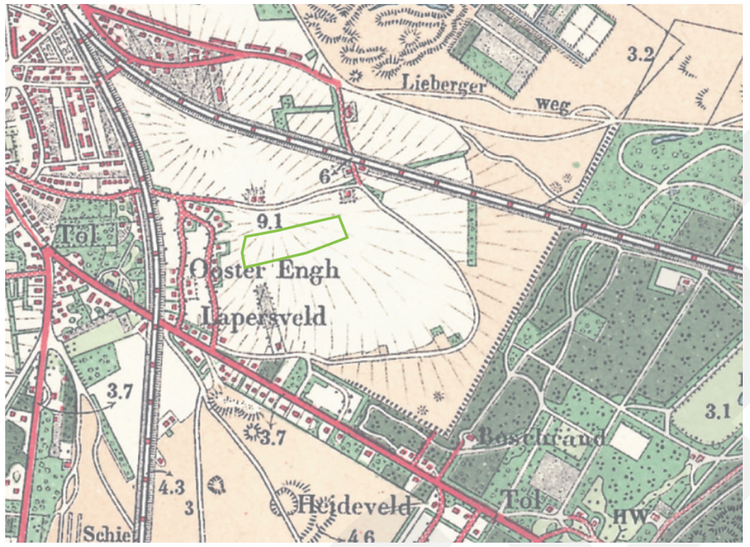
[I] 1SAGV160 422, Advies J. Bordewijk aan BenW over verdelingsplan t.b.v. vijf woningbouwverenigingen, 25 juli 1956.
[II] Koenders, A. ‘Wonen in het Gooise groen’, in Tussen Vecht en Eem, 39ste jrg. nr. 3, september 2021.
[III] SAGV160, 299, J. Bordewijk, Coördinatierapport 1 en 3, 7 en 23 januari 1957.
[IV] De Bussumsche Courant, 28 juli 1964.

Het a b c koopcentrum op de hoek van de Oosterengweg en de Oude Amersfoortseweg met winkels voor voeding, kleding en schoenen, huishoudelijke apparaten en woninginrichting, culturele behoeften en andere branches werd in 1975 vervangen door de Riebeeck Galerij; een winkelcentrum met functies voor de buurt.

Rond 2011 werden de portiekflats aan de Jacob Roggeveenstraat gerenoveerd. De inpandige balkons aan de entreezijde van de portiekflats werden dichtgezet met glas, waardoor er een semi binnenruimte ontstond. Aan de achtergevel werden er balkons gemaakt. De positie van de buitenruimte van het gebouw is hierdoor gewijzigd. Tijdens de renovatie is ook de eenduidigheid in kleurgebruik van de gebouwen vervangen door verschillende bakstenen en kleuren per hof.

Rond 2013 zijn de groene ruimtes aangepakt. Aan de straatjes werden er in het groen parkeervoorzieningen gerealiseerd in de vorm van haaksparkeervakken. Bij de realisatie van de parkeervakken werden de speelgelegenheden aan de Jacob Roggeveenstraat vervangen voor speeltoestellen in de groene ruimte.

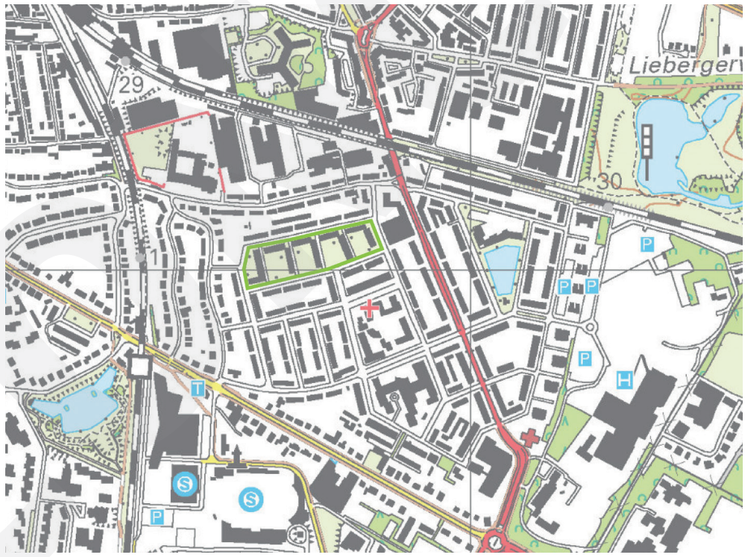
Het gebied tussen de Olivier van Noortstraat en de Jacob roggeveenstraat is nu nog steeds een belangrijke groene plek voor de buurt. Net als bij het ontstaan, nu weer een woningbouwopgave en er is vraag naar een centrale plek voor bewoners. Daarbij maken opgaves m.b.t. energie en warmte dat de er aanpassingen nodig zijn aan kabels en leidingen in de ondergrond waarmee de openbare ruimtes in en om het gebied in de nabije toekomst aangepakt zal worden. Hierbij ontstaan kansen om deze groene plek een kwaliteitsimpuls te geven



1910: Bebouwingslinten Oude Amersfoortseweg, Alexanderlaan en Waldecklaan



1962: Ontstaan Riebeeckkwartier



2000



Huidige situatie en plangebied (2024)

2.2 Ruimtelijke structuur

Het Van Riebeeckkwartier is herkenbaar aan een eenduidig stratenpatroon waarbij de straten loodrecht op elkaar staan (orthogonale structuur). Binnen deze herkenbare structuur is er een verscheidenheid aan invullingen van de bouwblokken:

A. Gesloten bouwblokken in een samenhangend straatbeeld

De wijk heeft veelal een eenduidig en regelmatige bebouwingsstructuur met een samenhangend straatbeeld. De straten hebben een eenduidig profiel en zijn door architectuur, woontypologie en goot- en bouwhoogte samenhangend. Het samenhangende en eenduidige straatbeeld wordt veelal gevormd door een straatprofiel met aan weerszijden van de straat parkeren, trottoirs met bomen en grondgebonden woningen of portiekflats.

De gesloten bouwblokken met grondgebonden woningen zijn veelal aanwezig rondom het plangebied van dit planuitwerkingskader en de portiekflats aan de westzijde van de Oosterengweg. De gebouwen omsluiten de herkenbare orthogonale structuur van de straten, waardoor er een gesloten bouwblok ontstaat. Het gesloten bouwblok wordt onderbroken door omheiningen van tuinen en entrees van de steeg. De woningen zijn georiënteerd met de voorkant richting de straat en met aan de achterzijde een privétuin. Deze privétuinen zijn toegankelijk via een steeg.

B. Gesloten bouwblokken met verborgen tuinen

Het samenhangend straatbeeld en de gesloten bouwblokkenstructuur is ook te herkennen in de Jacob van Heemskerckstraat. Het samenhangend straatbeeld wordt hier gevormd door een gelijkwaardig straatprofiel met portiekflats. De gesloten bouwblokken hebben ten opzichte van de regelmatige structuur een publiek toegankelijke binnentuin. De verborgen binnentuinen zijn via onderbrekingen in de gesloten bouwblokstructuur te bereiken. De tuinen zijn groen met inrichting voor de buurt, zoals speelgelegenheden, ontmoetingsplekken en een moestuin.

C. Olivier van Noort, groene naoorlogse tuinwijk

Het plangebied van deze PUK is een verbijzondering in de eenduidige en regelmatige structuur van de wijk. De bestaande verkaveling kenmerkt zich door repeterende portiekflats die noord-zuid georiënteerd zijn met aansluitend op de flats langs de Olivier van Noortstraat korte rijtjes van grondgebonden woningen van 1 laag met een kap. De flats staan voor een belangrijk deel haaks op de omliggende straten en zijn daardoor gericht op de groene tussenruimtes. De gebouwen vormen een voor de naoorlogse tuinsteden kenmerkende haakstructuur met groene tussenruimtes voor licht, lucht en ruimte voor de buurt. Het hoogte verschil tussen de flats en de grondgebonden woningen is dusdanig groot waardoor de leesbaarheid en herkenbaarheid van de hakenstructuur nauwelijks waarneembaar is. De portiekflats zijn de dominante structuur in het gebied.

De grondgebonden woningen hebben de voorkant aan de Olivier van Noortstraat en de achterkant met een tuin aan de groene ruimte. De tuinen zijn niet direct verbonden met de groene ruimte vanwege een groenstrook en omheiningen van de tuinen. De portiekflats hebben aan de achterzijde een balkon met zicht op het groen. De balkons zijn door het hoogteverschil van de half opgetilde gebouwen



Stedelijke structuren in het Van Riebeeckkwartier

niet verbonden met het groen. Ook de portiekflatentrees zijn niet verbonden met het groen. De entrees zijn verbonden met een relatief smal straatje met parkeervoorzieningen, die de Jacob van Roggeveenstraat en Olivier van Noort verbindt voor langzaam- en bestemmingsverkeer.

Het oppervlak en aantal groene ruimtes binnen de wijk is relatief uniek voor de omgeving en de wijk. Aan de Jacob Roggeveenstraat openen de groene ruimtes zich voor de buurt, waar aan de Olivier van Noortstraat het groen slechts bereikbaar is door de verbindingstraatjes tussen de Olivier van Noort en Jacob Roggeveenstraat. De inrichting van de ruimtes bestaat voornamelijk uit grasvelden met een enkele boom of speeltoestel en met aan de verbindingstraatjes haaksparkeervakken. De groene ruimtes hebben hierdoor momenteel een beperkte gebruikswaarde voor de buurt.

D. Geclusterde functiegebieden

Verbijzonderingen in de eenduidige taal van de wijk zijn de geclusterde functiegebieden voor de buurt, zoals de Riebeeck Galerij en de onderwijs- en zorgkern aan de van Riebeeckweg. De functiegebieden zijn herkenbaar aan de afwijkende bebouwingsvoetprint en functies. De invulling van een geclusterd functiegebied is elk uniek door de massa, hoogte, aanbod aan functies, openbare ruimte, groen en water. Het onderwijscluster aan de Oude Amersfoortseweg heeft een groene inrichting met een vijver. De Riebeeck Galerij daarentegen fungeert als een functiegebied met een winkelcentrum voor de buurt, waar de openbare ruimte aanwezig is in de vorm van een plein.

2.3 Ontwikkelingen in de omgeving

Het plangebied van deze PUK ligt naast de ontwikkeling van de Riebeeck Galerij met in de nabije omgeving diverse stedenbouwkundige ontwikkelingen zoals Werf 35, Arenapark / Laapersveld en Monnikenberg.

De ontwikkelingen rond de Olivier van Noortstraat en de Riebeeck Galerij zijn aan elkaar verbonden. De ene biedt ruimte voor groen, welke mogelijk een stapsteen kan zijn in het groene netwerk van Hilversum en de andere zorgt voor verschillende buurtvoorzieningen.

De nieuwe situatie van het winkelcentrum zorgt voor een betere fiets- en voetgangersverbinding tussen het westen en het oosten van de Oosterengweg. Er komt namelijk een fiets- en voetgangersdoorgang waar de Jacob Roggeveenstraat op uitkomt. Dit maakt de verbinding tussen oost en west makkelijker, omdat hierbij de Oosterengweg niet meer als doorkruisende as fungeert.

Er zijn naast de bouwontwikkelingen ook plannen voor de openbare ruimte en de ondergrondse infrastructuur. Dit maakt dat de buurt de komende jaren in beweging is wat kan leiden tot tijdelijke overlast voor bewoners en bezoekers. Door de werkzaamheden zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen zal wordt getracht de overlast te beperken.



Kaart met ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied van deze PUK

2.4 Eigendom

Binnen het plangebied van het PUK zijn er twee eigenaren. De grondgebondenwoningen met trottoir en groen en de portiekflats met een strook groen er langs zijn eigendom van woningcorporatie De Alliantie. De groene binnenterreinen inclusief parkeerruimtes en de trottoirs tussen de Olivier van Noortstraat en de Jacob Roggeveenstraat zijn in bezit van de gemeente en worden als geheel door de gemeente beheerd.



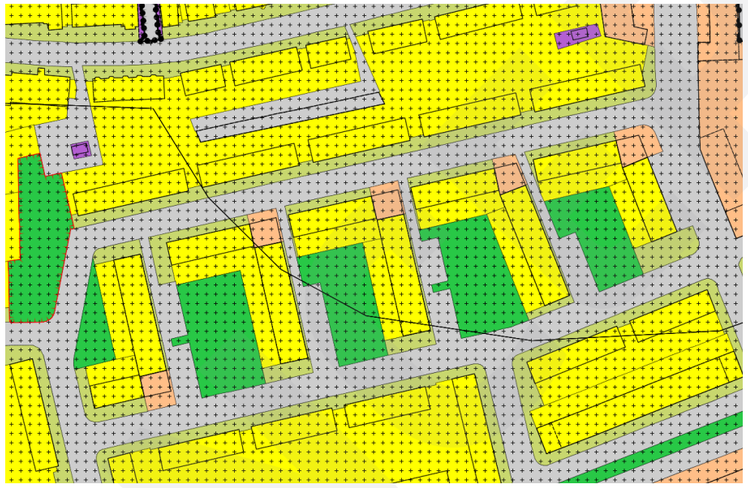
Woningcorporatie De Alliantie

Gemeente Hilversum

2.5 Bestemmingsplan Van Riebeeckkwartier

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Van Riebeeckkwartier. Dit bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum.

Op onderstaande kaart is een uitsnede van de verbeelding met het plangebied opgenomen:



Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- Bouwvlak
- Wonen-1 en Wonen-2
- Gemengd-2
- Groen
- Tuin
- Verkeer

De portiekflats hebben de bestemming Wonen-2 (wonen in gestapelde woningen) met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 14 meter.

De grondgebonden woningen hebben de bestemming Wonen-1 (wonen in aaneen gebouwde woningen) met een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter). De huidige woningen bestaan uit 1 laag met kap; de bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn dus ruimer dan de aanwezige bebouwing.

De tuinen aan de voorzijde van de grondgebonden woningen hebben de bestemming Tuin. De hoeken bij de grondgebonden woningen hebben de bestemming Gemengd-2 en zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2, maatschappelijke activiteiten, dienstverlening en kantoren op de begane grond en wonen uitsluitend op de tweede bouwlaag. Tenslotte heeft het groen in de hoven gedeeltelijk de bestemming Groen en Wonen (zonder bouwvlak). De verharding (parkeerplaatsen en toegangsweg) in de hoven heeft de bestemming Verkeer.

Toetsing ontwerponderzoek vanuit omgevingsrecht

Bij het eindadvies op het vooronderzoek dat voorafging aan de opwerpopzet Olivier van Noortstraat is geconstateerd dat het plan afwijkt van het bestemmingsplan (inmiddels omgevingsplan). Als het plan verder wordt ontwikkeld dan gaat het onder de Omgevingswet om een wijziging van het omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

CONCEPT

3. Analyse

Dit hoofdstuk is een puntsgewijze samenvatting van de uitkomsten van de ruimtelijke analyse en de beleidsanalyse van het plangebied. Een thematische uitwerking van de analyses is terug te vinden in bijlage 2.

Sterktes

1. Veel groene ruimte (de hoven aan de Jacob Roggeveenstraat), bestemd voor de omwonenden en toegankelijk voor de buurt.
2. Voorzieningen in de nabijheid (winkelcentrum de Riebeeck Galerij, medisch centrum, scholen, ziekenhuis).
3. Goede bereikbaarheid door ligging nabij hoofdwegen en treinstation Sportpark.
4. Gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum en natuur.
5. Beperkte verkeersonveiligheid.
6. Beperkte wateroverlast bij piekbuien.

Zwaktes

1. Het gebied heeft weinig variatie in het woonaanbod.
2. Door half verhoogde ligging van woningen en bergruimtes aan de straat hebben veel gebouwen een afstand tot de openbare ruimte wat de sociale veiligheid niet ten goede komt.
3. Weinig biodiversiteit maakt dat de ecologische waardes in het gebied beperkt zijn.
4. De eenvoudige, beperkte inrichting van de groene ruimtes en de ruimte voor parkeren er naast, maakt dat deze plekken een beperkte verblijfs,- en gebruikskwaliteit hebben.
5. In de straten wordt op veel plekken foutgeparkeerd (o.a. op de stoepen) dit maakt stoepen smal en straten soms lastig over te steken.



Kaart met de sterktes en zwaktes van het huidige gebied


1

Grote groene ruimtes tussen de gebouwen


2

Balkons op een halve etage hoogte zijn niet verbonden met het groen



2

Plangebied (rechts) nabij winkelcentrum de Riebeeck Galerij (links)


5

Parkeersituatie Olivier van Noortstraat

Kansen

1. Het gebied biedt ruimte voor het verbreden van het woonprogramma, dit zorgt voor doorstroming vanuit de buurt en kansen voor starters. Ook biedt het kansen voor combinaties met zorg en ondersteund wonen; en het onderzoeken van geclusterde woonvormen.
2. De herinrichting van de buitenruimte en de huidige lagere parkeernormen (Nota parkeernormen 2023) bieden mogelijk kansen voor collectieve fietsvoorzieningen en deelmobiliteit. Een lagere parkeernorm biedt kansen voor een andere inrichting van de openbare ruimte.
3. De centrale ligging in de buurt en het realiseren van een buurtvoorziening biedt mogelijkheden voor het creëren van ontmoetingsplekken voor de wijk in de openbare ruimte en in een gebouwde ruimte.
4. De aanwezige groene ruime biedt kansen voor het vergroten van de biodiversiteit en mogelijkheden voor afkoppelen en bufferen van het hemelwater.
5. Onderzoeken van mogelijkheden voor versterken van de groene structuren.
6. Kansen voor bewoners om actief mee te denken en doen m.b.t. de inrichting en het gebruik van de groene hoven.
7. De realisatie van woningen samen met herinrichting van de openbare ruimte geeft mogelijkheden voor verbetering van de ondergrondse infrastructuur (o.a. riolering en verzwaring van het energienet) en biedt mogelijk kansen voor de aanleg van warmte- en koudeopslag in de bodem.
8. Toevoeging van nieuwe gebouwen en de mogelijkheid voor verbetering van de relatie tussen de bestaande gebouwen en de openbare ruimte geeft kansen voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de hoven.
9. Toekomstbestendig bouwen met aandacht voor onder meer energie, circulariteit en natuurinclusiviteit. Ten aanzien van energie zijn er kansen gelegen in benutting van bodemenergie en koppeling naar toekomstige energiesystemen in de omgeving.

Bedreigingen

1. Meer woningen betekent meer bewoners en gebruikers. Dit legt extra druk op de openbare ruimte en vraagt om een passende inrichting en materiaalgebruik. Ook vraagt het aandacht voor beheer en onderhoud ervan.
2. De hoeveelheid projecten in de buurt legt mogelijk druk op, en kan conflicteren met, werkzaamheden in de buitenruimte en de ondergrond. Dit vraagt om een goede planning, coördinatie en afstemming met betrokken partijen.
3. ▫Veranderingen kunnen weerstand uit de omgeving creëren, betrek de buurt actief. Groot aandeel sociale huurwoningen kan zorgen voor eenzijdige woonfunctie in het plangebied.
4. Het parkeerbeleid vraagt om parkeren op eigen terrein, wat kan conflicteren met uitstraling en gebruik van de groene ruimte.
5. Ondoelmatig gebruik van bodemenergie kan leiden tot het beperken van de mogelijkheden voor de energietransitie van omliggende gebieden. Hierom is afstemming van het toe te passen energiesysteem zeer wenselijk
6. Netcongestie is een bedreiging voor zowel het project als Hilversum als geheel. Daarom is het wenselijk om woningen met een lage energievraag en een lage netbelasting te realiseren.

4. Doelen voor de nadere ontwikkeling

1. Verbinding met de wijk
Verbinding met de wijk versterken door gebouwen te richten op de buitenruimte, de buitenruimte in te richten voor collectief gebruik en te verkennen of er ruimte is voor een gebouwde buurtvoorziening.

2. Verbeteren van de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt
Het verbeteren van de groene ruimtes om te ontmoeten, verblijven en te spelen, door het verbreden van stoepen en een eenduidige inrichting m.b.t. parkeren

3. Versterken klimaatbestendigheid en ecologie van de collectieve groene ruimte en gebouwen
Door vergroten van ecologische waarden (water, groen, biodiversiteit) met ruimte om regenwater vast te houden en te laten infiltreren en ‘hittestress’ tegen te gaan. En door het realiseren van groen op en over de gebouwen.

4. Verruimen en het meer toekomstbestendig maken van het woningaanbod
Onder andere op het gebied van energietransitie en levensloopbestendigheid.

Op basis van de doelen is in het volgende hoofdstuk de visie voor het gebied beschreven waarbij kernpunten zijn benoemd om de doelen te realiseren. Op een aantal aspecten is nog onderzoek nodig, de belangrijkste onderzoeksvragen voor de uitwerking zijn omschreven in hoofdstuk 6.

CONCEPT

5. Visie ontwikkeling Olivier van Noortstraat e.o.

Behoud en bevorderen van samenhang in de wijk en het verbeteren van de leefbaarheid liggen zowel historisch als anno nu ten grondslag aan de ontwikkeling van het plangebied.
Het gebied tussen de Olivier van Noortstraat en de Jacob Roggeveenstraat vormt het hart van de buurt en ligt tegen de Riebeeck Galerij; het (winkel)centrum van de buurt. Het gebied kenmerkt zich door de groene ruimtes en een sterke noord-zuid gerichte gebouw structuur.
De groene ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik zijn sinds de ontwikkeling van het Riebeeckkwartier in de zestiger jaren een kenmerkende kwaliteit voor het plangebied.
De ontwikkeling van het gebied biedt kansen om de functie die het heeft als groene plek in de buurt te versterken en kwalitatief een impuls te geven.

Door de randen van het gebied te vergroenen en alle gebouwen rondom in het groen te zetten krijgt het gebied een sterker groen uiterlijk, ook vanuit de omliggende straten. Ook het toevoegen van groen aan en over nieuwe gebouwen draagt bij aan het versterken van een groener uiterlijk. Het streven is om de straten her in te richten en het parkeren zo veel mogelijk aan de buitenkanten van het gebied te maken. Door daarbij aan de centrale groene ruimte geen stoepen te maken krijg je een prettige groene ruimte zonder autoverkeer en loop je direct het groen in.

Nieuwe gebouwen staan in het groen en er is ruimte voor bomen tussen deze gebouwen en de straat. Nieuwe gebouwen hebben zo veel mogelijk voorkanten aan het maaiveld en beperkt private buitenruimtes. Dit geeft het gevoel dat de groene buitenruimte van iedereen is waarbij de groene ruimte vanuit alle omliggende straten beleefbaar is. Nieuwe gebouwen passen in kleur en materiaal in de groene ruimte. Ze zijn compact, staan (net als de bestaande flats) verschoven t.o.v. elkaar, ze verschillen van elkaar in opbouw/maat maar zijn wel ‘familie’ van elkaar.

Tenslotte past het goed bij deze plek, zo centraal in de buurt, dat juist hier nieuwe woningen en een buurtvoorziening komen. Het is een voor iedereen goed bereikbare groene plek om te spelen, te ontmoeten en te wonen. Op basis van de vier doelen (pag.10) volgt nu een beschrijving van de kaders die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van de Olivier van Noortstraat e.o.

DOELEN

1. Verbinding met de wijk
2. Verbeteren van de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt
3. Versterken klimaatbestendigheid en ecologie van de collectieve groene ruimte en gebouwen
4. Verruimen en het meer toekomstbestendig maken van het woningaanbod



Een groene plek voor de buurt

Sfeerimpressie Olivier van Noortstraat e.o.

Referentiebeelden voor de gewenste sfeer en gebouwen in het groen. Voor de nadere uitwerking in het locatie ontwikkelplan is een van de onderzoeksvragen om het gewenste beeld en de inpassing van gebouwen in het groen nader te verkennen.





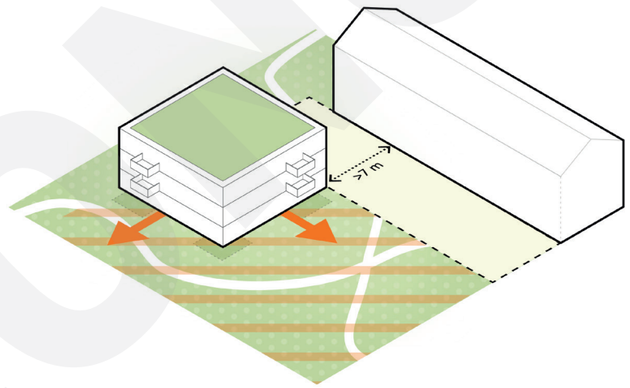




5.1 Verbinding met de wijk

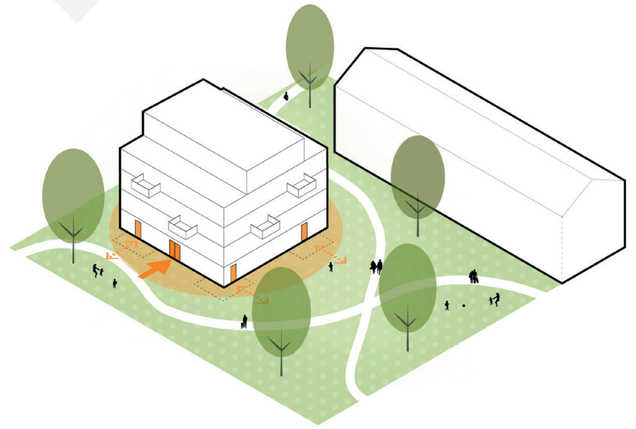
De buurt heeft een structuur die bestaat uit een aantal historische meer slingerende straten en een latere inpassing met een meer orthogonaal stratenpatroon. Dit wil zeggen dat de straten loodrecht op elkaar zijn aangelegd. Bij ontwikkeling rondom de Olivier van Noortstraat is het wenselijk om de orthogonale hoofdstructuur met de portiekflats te behouden en het gebied als groene openbare ruimte voor iedereen toegankelijk te maken.

Het gebied gebruikt een eigentijdse manier van de principes van licht, lucht en ruimte. De nieuwe gebouwen zijn verdeeld over de groene ruimtes met ruimte voor toegankelijke en groene verbindingen met de buurt. De ruimte tussen de bestaande portiekflats en nieuwe gebouwen is minimaal 7 meter voor licht, lucht en ruimte. De nieuwe gebouwen zijn in basis 3-4 bouwlagen met een uitzondering van 5 bouwlagen er is ruimte voor licht, lucht en collectief groen. De gebouwen hebben een massaopbouw die past in de omgeving en aansluit bij de groene ruimte. Wat passend is zal in het LOP verkend worden.



Minimale afstand tussen de nieuwe gebouwen en bestaande portiekflats. (Dit is geen ontwerp, voor de nadere uitwerking in het locatie ontwikkelplan is een van de onderzoeksvragen om te onderzoeken wat bij de groene inrichting van het gebied een voor de gebouwen passende massaopbouw en architectuur is)

Door het hele gebied parkachtig in te richten ontstaan groene ruimten die betekenis hebben, bruikbaar zijn voor alle omwonenden. Deze groene ruimten kunnen in meer of mindere mate omsloten zijn maar zijn direct beleefbaar en goed verbonden met de omliggende straten. Nieuwe gebouwen houden voldoende afstand tot bestaande gebouwen en zijn zo ingericht dat er voldoende ruimte is voor zowel voetgangers als voor mogelijke beplanting en stoeptuintjes. De inrichting sluit qua materialen aan bij de groene parkruimte. De nieuwe gebouwen spelen een belangrijke rol in het activeren van de

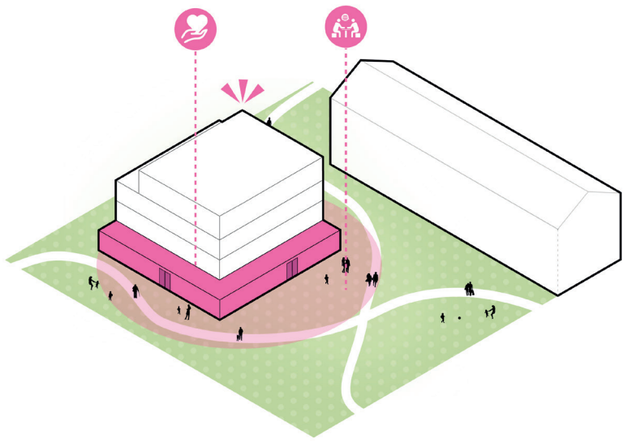


Entrees en verbinding buitenruimte (Dit is geen ontwerp, voor de nadere uitwerking in het locatie ontwikkelplan is een van de onderzoeksvragen om te onderzoeken wat bij de groene inrichting van het gebied een voor de gebouwen passende massaopbouw en architectuur is)

buitenruimtes. Deze gebouwen hebben entrees aan de voorkanten en woonruimtes gericht op de openbare ruimte. Dit activeert de sociale cohesie en zorgt voor verbetering van de verblijfskwaliteit in de buurt.

Het oorspronkelijke doel bij de ontwikkeling van het Riebeeckkwartier was om een samenhangende en harmonische wijk te bouwen met een open karakter. Een wijk waar alle voorzieningen te vinden zijn. Met een uitbreiding van het woningaanbod, de toevoeging van een buurtvoorziening, de ontwikkeling van de Riebeeck Galerij en het versterken van de groenkwaliteiten worden de oorspronkelijke uitgangspunten voortgezet en de leefbaarheid van de wijk bevorderd.

Hilversum wil een prettige woon- én werkstad zijn, maar er is meer nodig dan een huis om goed te kunnen wonen. Voor een prettige, gezonde woonomgeving zijn maatschappelijke voorzieningen onmisbaar. De nabijheid van deze voorzieningen bepalen de woonkwaliteit en aantrekkelijkheid van wijken en buurten. Dit wordt zowel in de ontwerp Omgevingsvisie 2040, als in de Sociale Visie 2023-2033 onderschreven. Voor de Olivier van Noort worden de mogelijkheden voor realisatie van een buurtvoorziening in de omgeving van de Riebeek Galerij onderzocht. Een mogelijke locatie is aan de Olivier van Noortstraat wat mogelijk is zal in de nadere uitwerking onderzocht worden.



Buurtvoorziening voor de buurt (Dit is geen ontwerp, voor de nadere uitwerking in het locatie ontwikkelplan is een van de onderzoeksvragen om te onderzoeken wat bij de groene inrichting van het gebied een voor de gebouwen passende massaopbouw en architectuur is)

KERNPUNTEN

- **Het plangebied gebruikt op een eigentijdse manier de principes van licht, lucht en ruimte;** collectieve groene buitenruimte is vanuit omliggende straten zichtbaar en vindbaar. Gebouwen staan in het groen, ruimtes tussen de gebouwen zijn minimaal 7m breed, gebouwen hebben op de begane grond beperkt private buitenruimtes.
- **Groene buitenruimte voor iedereen toegankelijk/bruikbaar;** goed begaanbare paden naar entrees van gebouwen en voorzieningen, de buitenruimte is ingericht als park met ruimte voor verblijven, ontmoeten en spelen .
- **Gebouwen hebben entrees en verblijfsruimtes gericht naar het openbaar gebied;** gebouwen hebben in de basis begane gronden op hetzelfde niveau als het omliggende maaiveld, vanuit woonkamers en private buitenruimtes is er zicht op de verschillende delen van de openbare ruimte, gebouwen zijn alzijdig, gebouwen hebben in de basis interne trappenhuizen, geen lange doorlopende galerijen.
- **Gebouwen passen in maat en schaal bij de buurt;** nieuwe gebouwen zijn in basis 3-4 bouwlagen hoog een uitzondering tot 5 bouwlagen is mogelijk. Gebouwen passen in kleur en materiaal bij de groene uitstraling van de buurt en zijn familie van elkaar.
- **Inspanningsverplichting inpassing buurtvoorziening (Partijen onderzoeken mogelijkheden voor inpassing buurtvoorziening);** de buurtvoorziening ligt in de nabijheid van het buurtwinkelcentrum, het heeft een oppervlak van ca 450m2, de ruimte is gelegen op de begane grond. De buurtvoorziening biedt oa. ruimte aan een ‘woonkamer’ voor de buurt, een activiteitenruimte en ontmoetingsplek voor jongeren en ruimte voor inloopspreekuren.

5.2 Verbeteren van de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt

Binnen de planmatige uitbreidingswijken tot 1960, waar deze ontwikkeling onder valt, is het behoud van karakteristieke elementen essentieel. Hierbij gaat het om eenvoudige straatprofielen met beeldbepalende straatbomen en een gemeenschappelijke groene buitenruimte. De straten rondom de Olivier van Noortstraat zijn woonstraten waar auto en fiets samen gebruik van maken. Fietsers en voetgangers moeten zich veilig kunnen bewegen door de wijk.

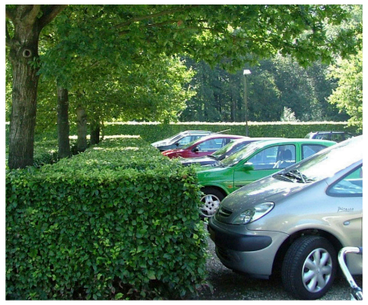
Vanuit de visie op de openbare ruimte wordt verwacht dat de ontwikkelingen aansluiten op de daarin benoemde aandachtspunten. Deze omvatten o.a. het bevorderen van multifunctioneel ruimtegebruik en het streven naar een passende openbare ruimte aansluitend op de kwaliteiten van de wijk. Ontwikkelingen dragen bij aan het Toekomstbeeld 2040, waarbij er ruimte moet zijn voor groen en bomen, spelen, ontmoeten, gezonde beweging en duurzame energie. Ook het vergroten van biodiversiteit en het gebruik van circulaire materialen is wenselijk.

Voor het gebied stellen we voor om de openbare ruimte her in te richten. Het is wenselijk om dit af te stemmen en zo mogelijk samen te doen met de (woningbouw) ontwikkelingen in en rond het gebied. Als gemeente willen we zo mogelijk de plannen voor de openbare ruimte ontwikkelen met de diverse stakeholders. Voor het gebied rond de Olivier van Noortstraat zetten we voor de openbare ruimte in op:

- het verbreden en goed toegankelijk maken van stoepen.
- het maken van een duidelijke parkeersituatie.
- het verbeteren van de verkeersveiligheid
- het vergroten van de kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte m.b.t. verblijven, ontmoeten en spelen.
- het samen met eigenaren verkennen hoe er in de gebouwen goede collectieve voorzieningen kunnen komen voor het stallen van fietsen en indien nodig het opslaan van afval zodat de openbare ruimte minder rommelig en overzichtelijker wordt.
- Het doel is om circa 1/3 van de openbare ruimte bedekt te hebben met boomkronen. Dit om inwoners voldoende koelte te bieden. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden; indien een boom op een plek toch niet behouden kan worden, wordt eerst gekeken naar de mogelijkheid om deze boom te verplanten.

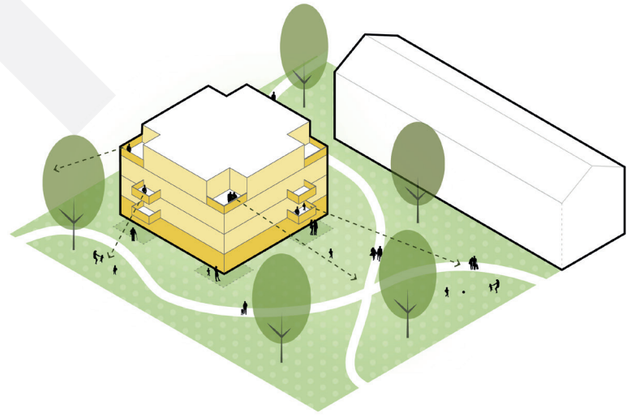
Het gebied ligt binnen de verkeerszone waar per 1 november 2024 gereguleerd parkeren en parkeervergunningen ingevoerd zullen gaan worden. Toepassing van de nieuwe parkeernorm is het uitgangspunt. De parkeerdruk is niet hoog maar het lijkt dat mensen voor hun huis willen parkeren waardoor er op bepaalde plekken auto's (half) op de stoep staan. Het is wenselijk om bij de herontwikkeling van het gebied de stoepen breder te maken. Ook is het wenselijk om het parkeren met groen te omkaderen. Taak van de gemeente is dan om te handhaven opdat stoepen niet als parkeerplek worden gebruikt. Het huidige parkeerbeleid stelt dat bij de realisatie van nieuwe gebouwen parkeren moet worden opgelost. Het programma bestaat uit 100% sociale huur en een mogelijke buurtvoorziening waarbij een gebouwde parkeeroplossing uit financieel oogpunt niet realistisch lijkt. Dit maakt dat er een beperkt aandeel parkeren zo mogelijk op eigen terrein ingepast moet worden. Het beperken van de parkeerruimte vraagt aandacht, wat er mogelijk is zal in de nadere uitwerking onderzocht worden.





Groene parkeeroplossingen

Om te zorgen dat er voor het beeld één groene ruimte ontstaat worden overgangen tussen openbaar en privé mee ontworpen met de openbare ruimte en zo veel mogelijk landschappelijk vormgegeven. De private ruimte tegen de nieuwe gebouwen sluit qua inrichting aan bij de materialen en vormgeving van de openbare



Ogen op de buitenruimte (Dit is geen ontwerp, voor de nadere uitwerking in het locatie ontwikkelplan is een van de onderzoeksvragen om te onderzoeken wat bij de groene inrichting van het gebied een voor de gebouwen passende massaopbouw en architectuur is)

ruimte, daarbij zijn deze soms private ruimtes open en hebben geen schuttingen, hagen of planten hoger dan 1m. Daarmee blijven de woningen en hun buitenruimtes verbonden met de openbare ruimte. Dit vergroot de sociale veiligheid en verbondenheid. In het LOP zal nader onderzocht worden wat nodig is om te zorgen dat er geen hoge hagen of schuttingen komen. Zo mogelijk liggen aan de straten woonruimtes iets verhoogd t.o.v. het maaiveld om meer privacy te creëren. In overleg met de initiatiefnemer zal in de nadere uitwerking bekeken worden of het mogelijk is om met kleine aanpassingen ook de bestaande gebouwen een directere verbinding te geven met de openbare ruimte (bijv. door balkons die net boven het maaiveld liggen een trapje te geven).



Overgang openbaar-privé

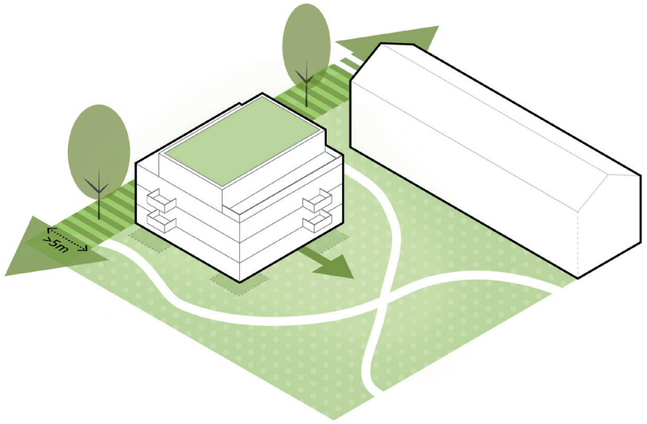
KERNPUNTEN

- **Hoofdroutes voor voetgangers zijn voor iedereen begaanbaar;** hoofdroutes hebben een vrije breedte van minimaal 1,8m.
- **Duidelijke plek voor parkeren van auto's en fietsen;** parkeren in vakken tussen de bomen (nader uit te zoeken bij de bestaande bomen); parkeren niet op de stoep, geen parkeren in de collectieve groene ruimte, niet meer parkeerruimte maken dan in de gemeentelijke norm gevraagd is (parkeren op eigen terrein nader te onderzoeken), nieuwe gebouwen hebben collectieve fietsenbergingen, in bestaande gebouwen (zo mogelijk op termijn) collectieve fietsenbergingen realiseren.
- **Herinrichten gebied met meer samenhang in materiaalgebruik;** ruimte zo groen mogelijk inrichten ('groen tenzij'), 50% van de sloop materialen in openbare ruimte hergebruiken en zorgen dat alle toegepaste materialen herbruikbaar zijn, overgangen openbaar-privé in samenhang met openbaar gebied ontwerpen.
- **De inrichting van de openbare ruimte is 'rustig';** het aantal elementen beperken (en zo veel mogelijk combineren), ingericht voor veelzijdig gebruik, geschikt voor ontmoeten, spelen, buurtactiviteiten. De buurtbewoners betrekken bij het ontwerp.
- **Zorgen voor sociale veiligheid;** activeren van begane gronden, reduceren 'gesloten' gevels, gebruiksruimtes en entrees gericht op de openbare ruime, voldoende doorzicht, zorgen voor goede buitenverlichting, gebouwen zijn alzijdig met rondom buitenruimtes/balkons .
- **Beperkte private buitenruimtes met een open karakter;** private buitenruimtes op maaiveld beperken, deze ruimtes zijn open naar het openbaar gebied en hebben hagen, schuttingen, hekjes van maximaal 1m hoog
- **Bergruimte voor afval;** ondergrondse afvalcontainers als basis principe, verkennen of ondergrondse containers ook passen voor bestaande woningen.
- **Inzetten op samenwerking;** werkzaamheden en planningen afstemmen, mogelijk een projectorganisatie oprichten, overlast beperken door werkzaamheden samen te laten vallen (bijv. bouwwerkzaamheden met uitvoering buitenruimte laten samenvallen).

5.3 Versterken klimaatbestendigheid en ecologie van de collectieve groene ruimte en gebouwen

Het gebied is ontworpen met de principes van de nieuwe tuinsteden in gedachten. De straten in de buurt hebben verschillende bomen in het straatprofiel. Op sommige plekken, waaronder in en om de Olivier van Noortstraat is de geparkeerde auto nog erg aanwezig en zijn er kansen om de groenstructuur meer aaneengesloten te maken.

Het gebied is een groen eiland in de buurt met aan weerzijdes groen. Het groen omringt in een aaneengesloten groenstructuur het gebied. De groenstructuur is variërend in breedte door de positionering van de nieuwe gebouwen. De nieuwe gebouwen staan met minimale afstand van 5 meter vanaf de straat. De aaneengesloten groenstructuur geeft het gebied een parkachtige uitstraling en versterkt de biodiversiteit. De nieuwe gebouwen dragen bij aan het



Minimale breedte groene zone tussen gebouw en straat. (Dit is geen ontwerp, voor de nadere uitwerking in het locatie ontwikkelplan is een van de onderzoeksvragen om te onderzoeken wat bij de groene inrichting van het gebied een voor de gebouwen passende massaopbouw en architectuur is)

groene karakter van het plangebied met mogelijk doorgetrokken groen op en over de gebouwen.

Met de ontwikkeling van het gebied moet de collectieve groene ruimte meer betekenis krijgen. Deze collectieve groene ruimte zal ruimte bieden om te spelen, te ontmoeten en te ontspannen. Bij de inrichting zal worden ingezet op meerdere mogelijke gebruiken.

De huidige en nieuwe bewoners kunnen hierover in de nadere uitwerking meedenken. De openbare ruimte is zo veel mogelijk groen ingericht (‘groen tenzij’). Het ontwerp voor het hele gebied heeft één duidelijke sfeer maar de plekken verschillen duidelijk van elkaar. Dit ter bevordering van de oriëntatie en herkenbaarheid in het gebied.



Groene gebruiksruimte

Voor de beplanting van de buitenruimte wordt ingezet op diversiteit passend bij de plek. Dit zal zorgen voor een voor mensen en dieren prettige, groene buitenruimte. Zo wordt ingezet om met verschillende soorten (kruidenrijke) planten en waar mogelijk hoogteverschillen de biodiversiteit te versterken. Voor nieuwe gebouwen is de leidraad Natuurinclusief Bouwen van de gemeente van toepassing. Hierin is aangegeven hoeveel en welke maatregelen gerealiseerd moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door in de gevels ruimte te maken voor nestkasten en insectenhabitatten. Dit zorgt ook voor een goede verblijfsplek voor verschillende dieren.

De inrichting van de buitenruimte zal ruimte bieden om zwaardere regenval op te vangen zonder overlast te veroorzaken. Streven is zo veel mogelijk regenwater in het gebied vast te houden en zo mogelijk verdroging tegen te gaan. Ook zorgt het voor voldoende water voor bomen en daarmee voor verkoeling. In het watermanagementplan 2020-2026 zijn de kaders vastgelegd voor een duurzaam en gezond (riool)watersysteem. Belangrijk daarbij is het vasthouden en hergebruiken van schoon en herbruikbaar (hemel)water. Een fijne leefomgeving heeft baat bij het vasthouden van water omdat het hitte tegen gaat en kansen biedt voor beplanting. In de nadere uitwerking zal onderzocht worden hoe de ecologische, de klimaat adaptieve en de wensen en eisen van de gebruikers samen te brengen.

Er dient extra aandacht te zijn voor het gebruik, beheer en onderhoud van de (groene) buitenruimte. Het is noodzakelijk om in de nog op te stellen overeenkomst(en) tussen de gemeente en ontwikkelpartij afspraken over beheer, gebruik en onderhoud vast te leggen.

KERNPUNTEN

- **Gebiedseigen karakter met grote groene ruimte bewaren;** gebied inrichten als ‘park’, tussen nieuwe woongebouwen en ‘groen tenzij’ als principe hanteren. Gebouwen hebben elk een verschillende afstand tot de straat, de zone tussen gebouw en straat heeft een groen karakter en is in de basis minimaal 5 meter breed. Voor het gebied binnen de plangrens streven naar een bebouwingspercentage van 25-26% of minder (huidige situatie is 20%), in het gebied wordt gestreefd om in ieder geval 4 tot 5 grotere groene ruimtes te maken voor gebruik door de buurt daarbij moet gedacht worden aan ruimtes van circa 800-1800m2.
- **Verbeteren van de biodiversiteit;** Variatie in beplanting zowel in soorten als in hoogtes, diverse habitats voor dieren/insecten maken (leidraad natuur inclusief bouwen), kruidenrijke beplanting toepassen en door toevoeging van groen aan en over de nieuwe gebouwen.
- **Klimaat adaptief;** breng de wateropgave in beeld, op eigen terrein/dak 60mm hemelwater 1 uur vasthouden, infiltreren van regenwater voor de verschillende bomen en planten en om verdroging tegen te gaan (mogelijk een eerste verkennende watertoets doen), zorg voor voldoende schaduw in de buitenruimte (voor koele plekken/routes zie: programma groen).
- **Aandacht voor beheer en onderhoud;** afspraken voor uitwerking, uitvoering en beheer vastleggen, bij voorkeur de gezamenlijke verantwoordelijkheden in een vorm van projectorganisatie borgen.

concept

5.4 Verruimen en het meer toekomstbestendig maken van het woningaanbod

Het gebied tussen de Olivier van Noortstraat en de Jacob Roggeveenstraat is ontwikkeld in de jaren 60 van de vorige eeuw. Net als in de jaren 60 is er nu weer een grote vraag naar betaalbare woningen. In dit gebied zijn veel van de woningen eigendom van de woningcorporatie. Dit maakt het makkelijker om in het gebied betaalbare woningen toe te voegen. Op deze plek zou je woningen met eventueel ondersteunende zorg voor ouderen willen, zodat ze kunnen verhuizen binnen hun eigen buurt. Daarbij is het wenselijk om meer woningen voor starters en alleenstaanden te realiseren om zo een betere variatie aan woningtypes in de buurt te hebben die de levendigheid vergroot. Bij nieuwbouwprojecten vraagt de gemeente te voldoen aan niveau zilver van het convenant toekomstbestendige woningbouw.

Hoewel we nog ongeveer op eenzelfde manier wonen als 100 jaar geleden is onze wereld veranderd en zien we een aantal bedreigingen voor onze toekomst. Om deze bedreigingen af te wenden is het o.a. nodig dat we in 2050 CO2 neutraal en volledig circulair te zijn. Soms kunnen we deze doelen bereiken door aanpassingen te doen, bijvoorbeeld door te isoleren. Soms helpt aanpassen niet voor de doelen die je wilt bereiken en moet je iets nieuw maken. Alle nieuwe woningen zijn, vanwege de wetgeving, goed geïsoleerd en hebben geen gasaansluiting maar een andere duurzame vorm van energievoorziening. Ook hebben nieuwe woningen vaak bredere gangen en beter toegankelijke badruimtes en toiletten dan oudere woningen. Sommige gebouwen in het plangebied kunnen worden aangepast zodat ze nog een flink aantal jaren mee kunnen. Het betreft dan bijvoorbeeld aanpassingen als isolatie of het vervangen van de warmte installatie. Veel lastiger zijn aanpassingen als het verbreden van gangen en veranderen van de plattegronden, om woningen beter toegankelijk te maken. De appartementengebouwen in het gebied zijn reeds, of worden binnenkort, gerenoveerd en kunnen daarmee een tijdje mee. Deze woningen moeten op termijn van het gas af. Daarbij is het wenselijk om ze, waar mogelijk, meer levensloopbestendig te maken. De grondgebonden woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen. Gezien ook de vraag naar meer woningen is het beter om deze door nieuwe woningen te vervangen.

Gezien de huidige opgaven voor de ondergrondse infrastructuur in het gebied is een samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer wenselijk opdat oplossingen voor bijvoorbeeld bodemenergie en klimaatadaptatie beter te realiseren zijn.

Een duurzaam plan levert een positieve bijdrage aan de opgaven die samenhangen in de transitie naar een duurzaam energiesysteem, versterking van het groen en de natuur in de stad, aanpassing aan extremer weer, realisatie van duurzame en gezonde vervoerswijzen en het gebruik van hernieuwbaar en herbruikbaar materiaal. Het plangebied is gelegen in een gebied dat zich potentieel leent voor een collectief warmtesysteem. Circulariteit, energie en duurzaamheid dienen uitgewerkt te worden in het locatieontwikkelplan (LOP). Daarbij dient ook onderzocht te worden of de bestaande, te behouden, appartementencomplexen op de te realiseren warmtevoorziening kunnen worden aangesloten.

KERNPUNTEN

- **Toekomstbestendig programma;** er is ruimte voor circa 50-80 nieuwe woningen. Nieuw woningprogramma omvat een divers aanbod voor verschillende bewonersgroepen, er worden meerdere woningtypes toegevoegd die nog niet aanwezig zijn in het gebied (doelgroepen nader uit te werken), toevoeging van levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woningen en geclusterd wonen.
- **De toepassing van collectieve energiesystemen verkennen;** voor zowel de nieuwbouw als de te behouden appartementen in het plangebied; onderzoeken welke ruimte er in de bodem is voor de opslag van warmte en koude, voldoende (inpandige) installatieruimte maken t.b.v. energiesystemen (middenspanningsuimte evt. ook voor de buurt), overleg met netbeheerders m.b.t. eisen voor aansluitingen (energie en drinkwater)
- **Toekomstbestendigheid bestaande woningen;** onderzoeken hoe bestaande woningen verder toekomstbestendig gemaakt kunnen worden (isoleren, veranderen energie installatie, hemelwater vasthouden op daken)
- **Samenwerking en afstemmen omliggende initiatieven;** onderzoeken en afstemmen van samenwerkingsmogelijkheden met andere nabijgelegen ontwikkelgebieden (bijv. t.a.v. nieuwe energiesystemen en klimaatopgaven voor wateropvang)

CONCEPT

6. Kaderkaart planuitwerking

De kaders die beschreven zijn in hoofdstuk 5 zijn samengevat in een plankaart (zie hier naast). Deze kaart toont oa. de kaders voor de openbare ruimte en groene plekken, mogelijke posities voor gebouwen en hun afstand tot elkaar en gewenste zoekgebieden voor parkeren. De kaders en de kaart zijn samen de basis voor de nadere uitwerking door de initiatiefnemer tot een locatie ontwikkelplan. In de uitwerking van het locatie ontwikkelplan zal de initiatiefnemer een voorstel doen waarbij de verschillende onderzoeksvragen als onderstaand benoemd meegenomen zijn. In samenwerking met de gemeente zal ook een voorstel ontwikkeld worden voor de herinrichting van de openbare ruimte. De architectonische uitwerking zal passen bij de visie voor het gebied als beschreven in dit PUK. Om ook aan te sluiten bij de welstandsnota is een gesprek met de commissie ruimtelijke kwaliteit en monumenten nodig.

Dit PUK stelt kaders welke in een locatie ontwikkelplan (LOP) uitgewerkt worden door de initiatiefnemer. In dit hoofdstuk zijn op de vier doelen van deze PUK de belangrijkste vragen beschreven die in de nadere uitwerking gewenst zijn om nader te onderzoeken.

LEGENDA

Zone tussen nieuwe en bestaande gebouwen
De afstand tussen de nieuwe gebouwen en de huidige portiekflats is minimaal 7m breed. De zone heeft een groen karakter met ruimte voor bomen, verbinding met de huidige portiekflats met maaiveld en voetpaden.

Groene zone tussen gebouw en straat
De zone tussen het gebouw en de straat is minimaal 5 meter breed. De zone varieert in breedte door positionering van de nieuwe gebouwen. De zone heeft een groen karakter met ruimte voor bomen en voetpaden.

Bouwvlak
Per bouwvlak is het mogelijk om 0 t/m 2 nieuwe gebouwen te ontwikkelen. Het maximale bebouwingspercentage voor het gehele plangebied is 25-26% of minder.

Nieuwe gebouwen **(Positie indicatief)**
De nieuwe gebouwen zijn binnen het bouwvlak te verschuiven. Gebouwen hebben elk een verschillende afstand tot de straat en bestaande portiekflats. De voetprint van het gebouw is maximaal 500m².

Groene ruimtes voor de buurt
De groene ruimtes zijn divers en hebben een oppervlakte van circa 800-1800m².

Zoekgebied buurtfunctie
Een buurfunctie binnen het bouwvlak met een oppervlakte van circa 450 m².

Uitbreidingsmogelijkheid bestaande portiekflats
De portiekflats hebben de mogelijkheid om op de koppen uit te breiden met bijvoorbeeld een collectieve fietsenstalling.

Zoekgebied parkeren op eigen terrein
Zoekgebieden voor het realiseren van een parkeergelegenheid op eigen terrein.

Zoekgebied parkeren in de openbare ruimte
Het onderzoeken naar een mogelijke herinrichting van de Olivier van Noortstraat en Jacob Roggeveenstraat.



Kaderkaart planuitwerking Olivier van Noortstraat

6.1 Verbinding met de wijk

Het gebied is een belangrijke groene ruimte voor de buurt. Het is daarbij wenselijk om te zorgen voor nieuwe woonruimte, voldoende sociaal veiligheid en levendigheid. Er is beperkt ruimte voor alle wensen, onderzoeksvragen voor de nadere uitwerking hierbij zijn:

1. Hoe verdeel je de gebouwen over het gebied met aandacht voor licht, lucht en ruimte? En wat is een passende massaopbouw? (Welke bouwhoogte waar, wel of geen dakkappen/setbacks)
2. Hoe kan het gebied aantrekkelijk groene en toegankelijk worden voor de buurt?
3. Wat is nodig om een woning/woningplattegrond in te passen in een groen parkachtig gebied? Dit vraagt studie naar overgang privé en openbaar.
4. In welke vorm is een buurtvoorziening met bijbehorende parkeervoorziening inpasbaar?

6.2 Verbeteren van de verblijfs,- en gebruikskwaliteit van de openbare ruimte voor de buurt

Het gebied is groen maar de biodiversiteit is beperkt. De parkeerdruk is laag maar er is relatief veel verharding en op plekken wordt op de stoep geparkeerd. Daarbij is het riool in delen van het gebied aan vervanging toe waardoor er kansen zijn om de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren. Onderzoeksvragen voor de nadere uitwerking hierbij zijn:

1. Hoe kunnen de groene ruimtes en nieuwe gebouwen bijdragen aan de transformatie naar een een dynamisch en gevarieerd ecosysteem?
2. Waar en welke ruimte is bestemd voor parkeren en wat vraagt dat mogelijk aan herinrichting van de (omliggende) straten?
3. Wat maakt de openbare ruimte voor iedereen prettig bruikbaar?
4. Welke afspraken zijn nodig om verschuiven van parkeren naar de randen mogelijk te maken?

6.3 Versterken klimaatbestendigheid en ecologie van de collectieve groene ruimte en gebouwen

Het gebied is een belangrijk groen verblijfsgebied voor de buurt. Voor de groene ruimte is het wenselijk om de biodiversiteit te vergroten waarbij tegengaan van verdroging en het bergen van regenwater belangrijk zijn. Onderzoeksvragen voor de nadere uitwerking hierbij zijn:

1. Wat is de gewenste groen inrichting ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden?
2. Hoe kan het gebied een bijdrage doen m.b.t. klimaat adaptatie (hitte stress en wateroverlast)?

6.4 Verruimen en het meer toekomstbestendig maken van het woningaanbod

Het is wenselijk om het woningaanbod in de buurt te verbreden en toekomstbestendig te maken. Daarbij is vanwege het buurtcentrum, wat net buiten het gebied ligt, het wenselijk om ruimte te geven aan een nieuw buurthuis. Onderzoeksvragen voor de nadere uitwerking hierbij zijn:

1. Wat is nodig om een collectief energiesysteem voor deze buurt te realiseren? (Afspraken met omliggende initiatieven)
2. Welke aspecten van toekomstbestendig en circulair bouwen zijn haalbaar? Dit geldt ook voor de openbare ruimte.
3. Wat is voor deze plek een toekomstbestendig woonprogramma?

CONCEPT

7. Participatie

De voorgenomen ontwikkeling kan een behoorlijke impact hebben op de woonomgeving. Het is daarom belangrijk om zowel de huidige bewoners, direct omwonenden en de buurt mee te nemen in het proces en vroegtijdig te betrekken. In het kader van het locatieontwikkelplan (LOP) zal een participatieplan worden opgesteld. De initiatiefnemer zal samen met de gemeente nadere invulling geven aan de wijze van participatie. Naast de inpassing van de gebouwen en het maatschappelijke programma zal daarbij ook het gebruik en inrichting van de groene ruimten en mogelijke veranderingen in omliggende straten met de buurt besproken worden.

De participatie voor de gebouwen zal door de initiatiefnemer worden georganiseerd. Ten aanzien van de (her)inrichting van de openbare ruimte zal de participatie in nauwe afstemming met de gemeente plaats vinden. De rolverdeling en eventuele gezamenlijke vorm voor participatie zal nader worden besproken en uitgewerkt in het locatieontwikkelplan (LOP).

CONCEPT

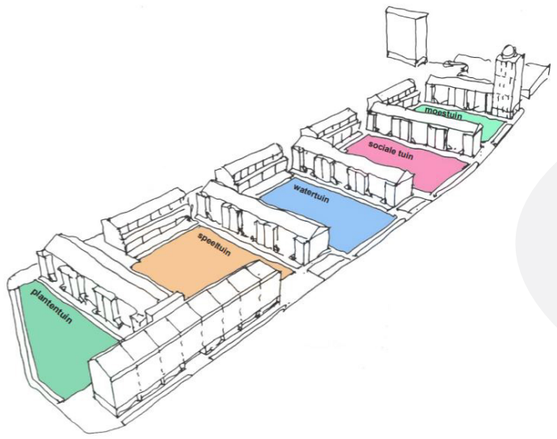
Hilversum
Mediastad

Bijlage 1: Beschrijving van het initiatief van de Alliantie

De Alliantie heeft in april 2022 een studie gedaan voor het plangebied welke ter advisering is voorgelegd aan het omgevingsteam.
Het initiatief van de Alliantie omvat de toevoeging van circa 55 woningen en een maatschappelijke functie. De gebouwen volgen in hoofdlijnen de huidige bebouwing met uitzondering van de zuidoost- en zuidwest hoek van het gebied. De gebouwen in het voorgelegde plan zijn in basis 3 bouwlagen hoog met uitzondering van het gebouw aan de Willem Bontekoestraat welke 8 bouwlagen heeft. Daarnaast worden de kansen voor een herinrichting van de buitenruimte in de plannen beschreven waarbij er vooral ingezet wordt op een verbetering van de gebruiks,- en verblijfskwaliteit en het versterken van de groene inrichting.

Advies omgevingsteam m.b.t. plannen d.d. april 2022

Het omgevingsteam van de gemeente Hilversum was positief over de beoogde ambities van de Alliantie maar er waren ook kanttekeningen en kansen voor aanscherping en verbetering. Na het advies is door de gemeente vastgesteld dat een proces via een plan uitwerkingskader (PUK) en een locatie ontwikkelplan (LOP) wenselijk was voor deze ontwikkeling. Het advies van het omgevingsteam is meegenomen in de uitwerking van het PUK.



Vogelvlucht studie Alliantie



Stedenbouwkundig plan Alliantie

CONCEPT

Bijlage 2: Gebiedsanalyse

Woonprogramma

Het woonprogramma bestaat uit 28 grondgebonden woningen en 84 portiekflats.

De voorgenomen ontwikkeling, deels herontwikkeling, betreft de sloop van de 28 grondgebonden woningen, het behoud van de 84 portiekflats en de toevoeging van 44 Beneden-Boven-woningen en 39 huurappartementen. Het zijn allemaal woningen in het sociale huur segment.

Vanuit de woonvisie Hilversum 2021-2030 wordt er voor Hilversum Zuid-Oost, waar het plangebied in het Van Riebeeckkwartier onder valt, ingezet op:

- Toevoegen van middenhuur en betaalbare koop
- Toevoegen van woonzorgaanbod
- Extra inzet op levensloopgeschikte woningen
- Extra aandacht voor de spreiding van doelgroepen

Vanuit de prestatieafspraken wordt er voor het plangebied ingezet op sociale huur conform de prestatieafspraken 2023-2027.

Kansen vanuit wonen voor de Olivier van Noort e.o.:

- Ondersteunende zorg als aanvulling op het wonen
- Differentiatie aanbod voor verschillende doelgroepen
- Aanpassen/toevoegen levensloop bestendige woningen

CONCEPT

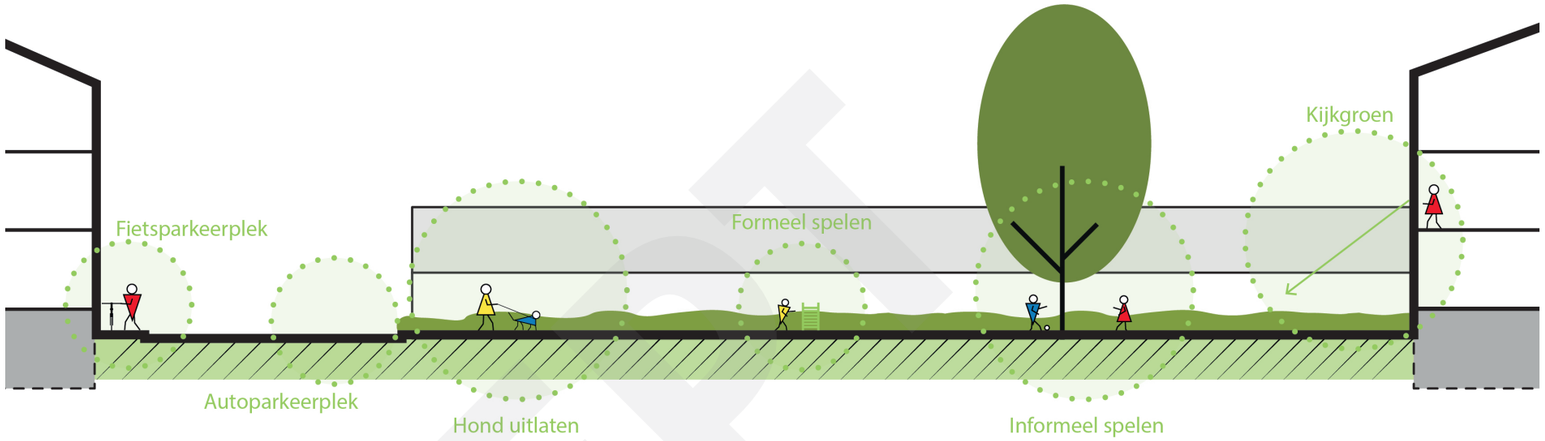
Openbare ruimte

HHet Van Riebeeckkwartier kenmerkt zich door een beperkte openbare ruimte. In het plangebied echter is hiervan geen sprake door de aanwezigheid van ruime groene hoven. Hoofdzakelijk bestaat de openbare ruimte uit smalle straatprofielen van 10 tot 12 meter breed, met enkele open plekken die minimaal faciliteren in de gewenste voorzieningen voor een aangename openbare ruimte. De straatprofielen zijn over het algemeen opgedeeld in een centraal wegdeel, aan weerszijden omgeven door trottoirs waar boomstructuren de straten benadrukken. De parkeeropgave is hier opgelost door op straat, dan wel door op het trottoir te parkeren.

Aan de westzijde van de wijk, waar het plangebied is gesitueerd, bevinden zich een speeltuintje aan de Olivier van Noortstraat en de hoven aan de Jacob Roggeveenstraat. Deze hoven zijn deels eigendom van de gemeente en deels van de Alliantie. Aan de oostzijde van de wijk bevinden zich de Riebeeckvijver, de groene zone tussen de wijk en het medisch centrum en twee speeltuinen.

Kansen voor optimalisatie van de openbare ruimte:

- Maximaliseren van het gebruik van de beperkte openbare ruimte in de wijk.
- Multifunctioneel ruimtegebruik, met aandacht voor verschillende kernthema's:
  - vergroening van de wijk,
  - realiseren van speel- en ontmoetingsmogelijkheden,
  - een gezonde leefomgeving,
  - waterbeheer,
  - duurzaamheid,
  -inclusiviteit en biodiversiteit.
- Toegankelijk en functioneel voor de gehele wijk
- Aansluiten op de kenmerkende elementen van de wijk (zie visie openbare ruimte)



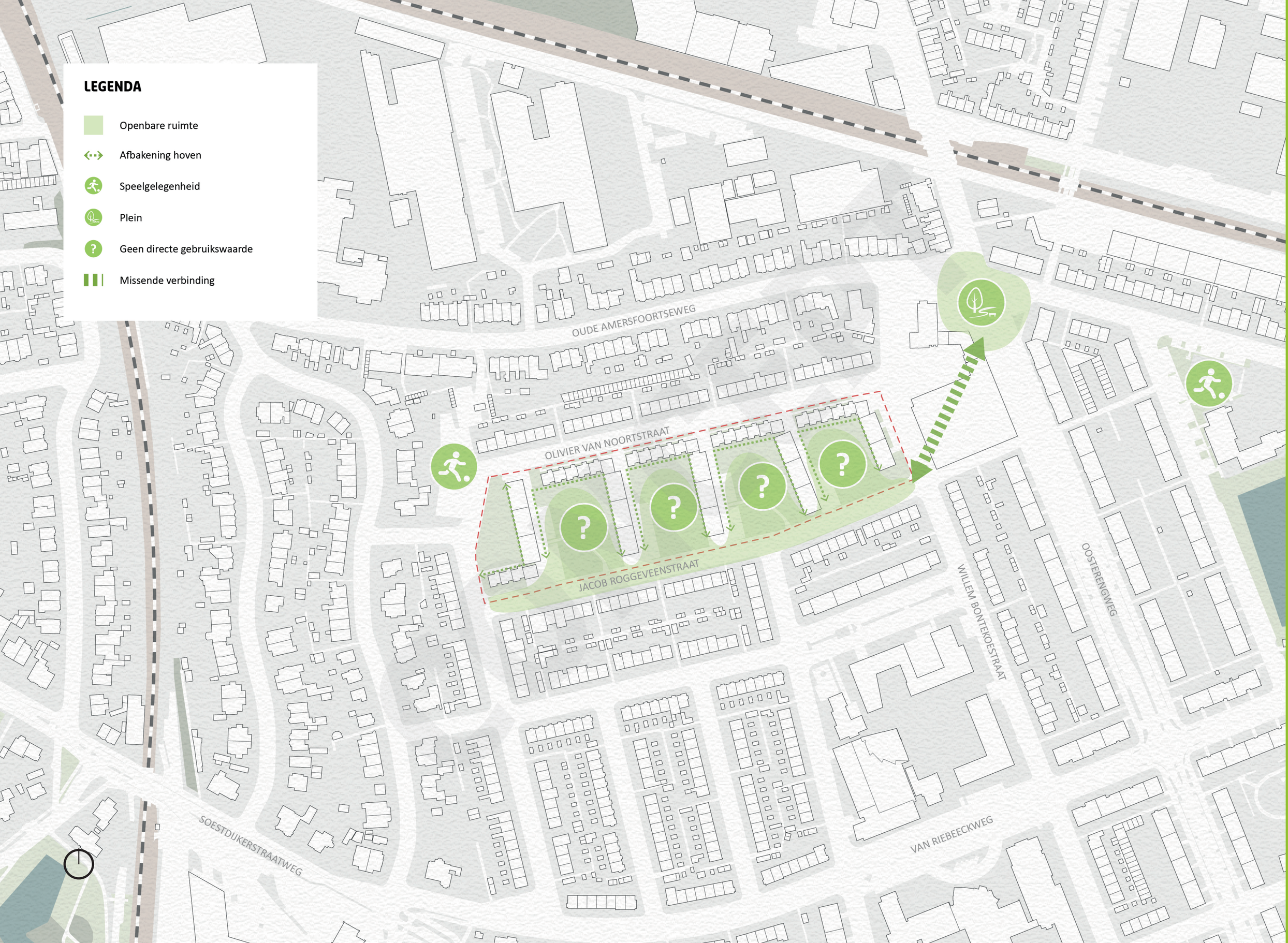
Schematische doorsnede gebruik openbare ruimte



Foto: Inrichting groene ruimte met een enkele boom of speeltoetstel



Foto: Straatbeeld van de Olivier van Noortstraat


LEGENDA
Openbare ruimte
Afbakening hoven
Speelgelegenheid
Plein
Geen directe gebruikswaarde
Missende verbinding
OUDE AMERSFOORTSEWEG
OLIVIER VAN NOORTSTRAAT
JACOB ROGGEVEENSTRAAT
WILLEM BONTEKOESTRAAT
OOSTERENGWEG
VAN RIEBEECKWEG
SOESTDIJKERSTRAATWEG

Groen- en klimaatadaptatie opgave Programma Groen

Voor het bouwplan en omgeving moet rekening worden gehouden met het beleid voor Natuurinclusief Bouwen. Streefpercentage groen (kaart 2 Programma Groen) in de wijk is 30-55%. In het geval van het projectgebied, dat in belangrijke mate bijdraagt aan de hoeveelheid groen in de wijk betekent dit dat er in de nieuwe situatie minstens evenveel groen moet terugkomen als in de huidige situatie.

Het plangebied ligt op het kruispunt van de ecologische verbindingszones voor bomen en kruidenvegetatie en staat aangegeven als ecologische stapsteen (kaart 6). Daarnaast ligt het plangebied aan de rand van een zoekgebied voor hemelwaterinfiltratie (kaart 8). Voor wat betreft de aan te planten nieuwe bomen is het uitgangspunt inheems en variatie (kaart 12).

De groenstructuren in het Van Riebeeckkwartier bestaan voornamelijk uit een netwerk van bomen in de straten met enkele centrale groene ruimtes, zoals de hoven langs de Jacob Roggeveenstraat of het voetbalveld bij de Riebeeckvijver. De bomenrijen in de straten sluiten aan op de groene hoofdstructuur van de Oude Amersfoortseweg en de historische groene structuren in de Waldecklaan en Alexanderlaan. Groene openbare ruimtes voor het project Olivier van Noortstraat zijn vooral aanwezig in de hoven langs de Jacob Roggeveenstraat. De groene hoven tussen de gebouwen zijn ingericht met gras en bomen en een enkel speeltoestel.

Langs de hoven zijn parkeervelden aanwezig. Dit beperkt de gebruikswaarde van de hoven. Vanwege de verhoogde balkons van de portiekflats en de groene achterkanten van de grondgebonden woningen is er nauwelijks verbinding tussen het groen en de aangrenzende bebouwing.

Kansen om de groene hoven te transformeren naar uitnodigende groene en blauwe openbare ruimten voor de wijk:

- Stimuleren van gebruik als aandachtspunt bij het ontwerp
- Inzetten op biodiversiteit
- Inzetten op een gevarieerde inrichting van de hoven
- Creëren van groene verbindingen met de buurt
- Beter toegankelijk maken van de tuinen voor aangrenzende woningen



Foto: Inrichting groene ruimte met een enkele boom of speeltoetstel



Foto: Groenstructuren in de straat (Olivier van Noortstraat)

LEGENDA

- Historische groenstructuur
- Groenstructuur
- Missende verbinding

OUDE AMERSFOORTSEWEG

OLIVIER VAN NOORTSTRAAT

JACOB OLDENBARNEVELTSTRAAT

WILLEM BARENTSZSTRAAT

OOSTERENGWEG

VAN RIEBEECKWEG

SOESTDIJKERSTRAATWEG

Mobiliteit en parkeren

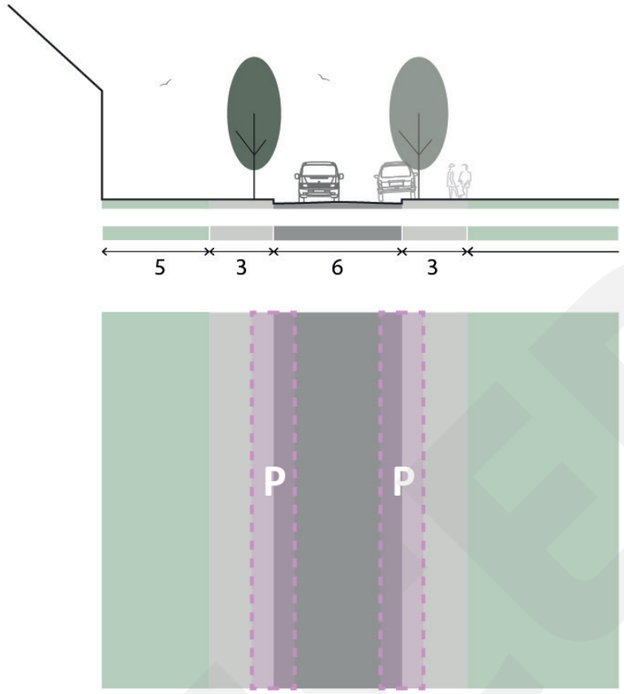
Het Van Riebeeckkwartier is ontsloten met drie belangrijke hoofdinfrastructuurverbindingen:

- De Soestdijkerstraatweg richting het centrum van Hilversum of Baarn,
- De Van Riebeeckweg richting Soestdijkerstraatweg of Tergooi MC,
- De Oosterengweg als onderdeel van de Hilversumse buitenring.

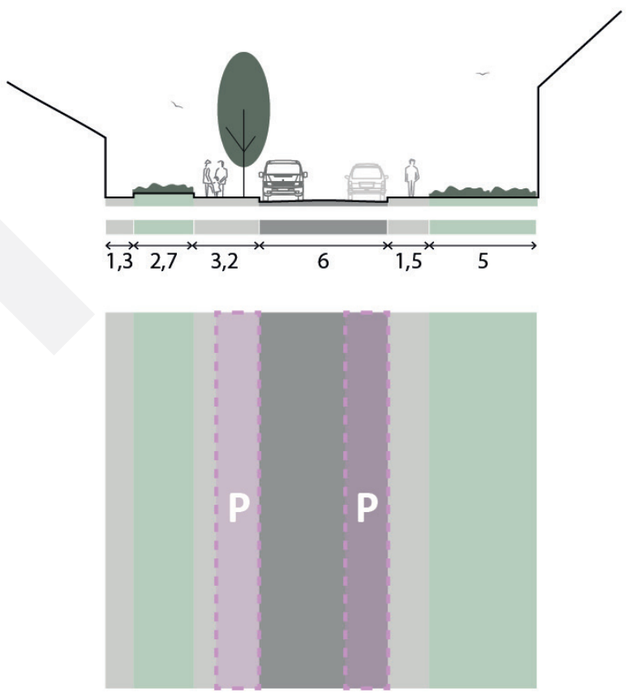
Op de hoofdinfrastructuurassen zijn er diverse busstations aanwezig bestemd met name voor functies, zoals diverse scholen en het ziekenhuis. Het fietsnetwerk met een erkend fietspad is gerealiseerd langs de belangrijkste wegen, namelijk Oosterengweg, Soestdijkerstraatweg en van Riebeeckweg. Het plangebied wordt ontsloten door de Olivier van Noortstraat, Jacob Roggeveenstraat en Willem Bontekoestraat die verbinding maken met de hoofdinfrastructuur. Dit zijn 30 km per uur straten waar de fiets gemengd wordt met het gemotoriseerd verkeer. Tussen de Olivier van Noortstraat en Jacob van Roggeveenstraat zijn vier relatief smalle autoverbindingen voor de parkeerhoven. Deze verbindingsstraten tussen de Olivier van Noortstraat en Jacob Roggeveenstraat creëren een grens tussen een gebouw en het groen.

Inspelen op het reduceren van een mogelijke parkeerbehoefte

Er zal altijd een verplaatsingsbehoefte bestaan van en naar de buurt. Het faciliteren van deze verplaatsingsbehoefte is bepalend voor de omvang van de parkeervraag. Het aanleggen van minder parkeerplaatsen is daarom maar één kant van het verhaal, zorgen dat er minder auto's 'zijn', de andere. Naar verwachting is de omvang van de nieuwe parkeervraag erg invloedrijk. Een mogelijke maatregel binnen deze weg is het afkopen van een deel van de parkeereis . Het is dan mogelijk om minder parkeerplaatsen te realiseren, waardoor er meer ruimte ontstaat om alternatieve vervoerswijzen te faciliteren. Denk bijvoorbeeld aan deelfietsen, -scooters of -auto's, stallingen voor (elektrische (bak-)) fietsen en het stimuleren van het openbaar vervoer.



Huidig straatprofiel (A) Jacob Roggeveenstraat



Huidig straatprofiel (B) Olivier van Noortstraat

Praktische eisen

Bovengenoemde oplossingsrichting is één aspect van een langer proces, er gaan eerst andere stappen vooraf die komen tot een geldende parkeereis waar een oplossing voor ingericht wordt. De te nemen stappen zijn:

- De cumulatieve parkeereis berekenen;
- De gewogen parkeereis berekenen;
- Overwegen en berekenen van reducties op de parkeereis;
- Parkeeroplossing(en) inrichten.

Het uitwerken van deze stappen gebeurt in eerste instantie door de initiatiefnemer zelf. In de eerste stap wordt de cumulatieve parkeereis berekend door de parkeernormen van alle functies bij elkaar op te tellen. In de tweede stap wordt de effectieve parkeereis berekenend. Niet alle doelgroepen gebruiken de parkeerplaatsen op hetzelfde moment; bewoners parkeren voornamelijk in de nacht, terwijl gebruikers van maatschappelijk functies hoofdzakelijk overdag parkeren. Dit effect is verwerkt in zogenoemde aanwezigheidspercentages die als rekenfactor op de cumulatieve parkeereis fungeren. Dan volgen stappen 3 en 4. Deze stappen vereisen voor dit project een integrale, proactieve samenwerking met de gemeente.

Een uitgebreide toelichting op de stappen is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2023.

Kansen:

- Het autovrij maken van de groene hoven en de openbare ruimte;
- Het creëren van verbinding tussen de bebouwing en de groene hoven.

[1]De parkeereis van een ontwikkelingsplan kan tot 50% worden afkocht. Faciliteren van de resterende parkeereis is vooralsnog vereist.


LEGENDA
Hoofdwegen
Zijwegen
Parkeergelegenheden (Plangebied)
Bushalte
Station
Oude Amersfoortseweg
Olivier van Noortstraat
Jaccob Roggeveenstraat
Willem Bontekoestraat
OOSTERENGWEG
VAN RIEBEECKWEG
SOESTDIJKERSTRAATWEG
A
B

Milieuaspecten

Archeologische waarden

Verwachtingswaarden voor het plangebied zijn Laag – Middenhoog-Hoog. Dit betekent dat er een ontheffing nodig is om te bouwen bij gebouwen die dieper reiken dan 40 cm of een oppervlak hebben van meer dan 100 m2.

Bodemverontreiniging

Er moet rekening mee gehouden worden dat omliggende ontwikkelingen van impact kunnen zijn op de kwaliteit van de bodem. Vondsten en adviezen die daar van toepassing zijn kunnen indicatief zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied. Desondanks zal er voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning, verontreinigingsonderzoek van de bodem uitgevoerd moeten worden. De verwachting is dat de grond licht verontreinigd zal zijn.

Water en Riool

Mogelijkheden om water af te koppelen, water te bergen of op een alternatieve manier te laten infiltreren zullen nader onderzocht moeten worden. Dit met zicht op de waterproblematiek die bij lang aanhoudende neerslag of piekbuien ontstaat in lagergelegen delen in Hilversum. Oplossingen hiervoor zijn:

- het verminderen van werende lagen van verharding
- creëren van bufferzones
- hemelwater van daken af te koppelen naar naastgelegen gebieden waar het water de mogelijkheid heeft om te kunnen infiltreren.

Vanuit rioleringen wordt er vooral gekeken naar de tegemoetkomende rioolopgaven in naast gelegen gebieden. Welke delen van een wijk zullen op relatief korte termijn aan de beurt zijn en zouden dus aansluitend meegenomen kunnen worden. Daarnaast kunnen deze ingrepen op hun plaats ook voor problemen zorgen met betrekking tot de uitvoering. Straten die afgesloten worden en openliggen, waardoor verkeerstromen omgeleid moeten worden. Wanneer meerdere straten tegelijkertijd open worden gelegd, krijg je problemen met de toegankelijkheid en de aanvoer van materialen.

Een goede afstemming voor de planning en uitvoering is door het samenvallen van meerdere opgaven in de wijk een belangrijk aandachtspunt.

Geluid

Omdat een deel van de nieuwe woningen is gelegen binnen de zone van de Oosterengweg dient er akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woningen: dit om te toetsen of aan de standaardwaarde van 53 dB kan worden voldaan, danwel of de grenswaarde van 70 dB niet wordt overschreden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zullen in dit onderzoek ook de 30 km-wegen moeten worden beschouwd, in verband met de bepaling van het gezamenlijke geluid voor de beoordeling van de vereiste gevelwering. Tot slot is er een stikstofonderzoek noodzakelijk (voor zowel sloop/bouwfase als gebruiksfase).

Energie

Bij de keuze om bodemenergie te gebruiken moet rekening worden gehouden met een doelmatig gebruik van de bodempotentie hiervoor. In de omgeving zijn verschillende initiatieven in ontwikkeling. Om deze reden ontwikkelt de gemeente bodemenergiebeleid voor deze omgeving. Afstemming van locatiekeuze en boordieptes etc. is zeer gewenst.

Kans(en) vanuit milieu

- Er lijken kansen om (ondergrondse) werkzaamheden samen te laten vallen (bijv. m.b.t. het vervangen van het riool) e.e.a. hangt af van de samenwerking en afstemming tussen de verschillende partijen.

concept

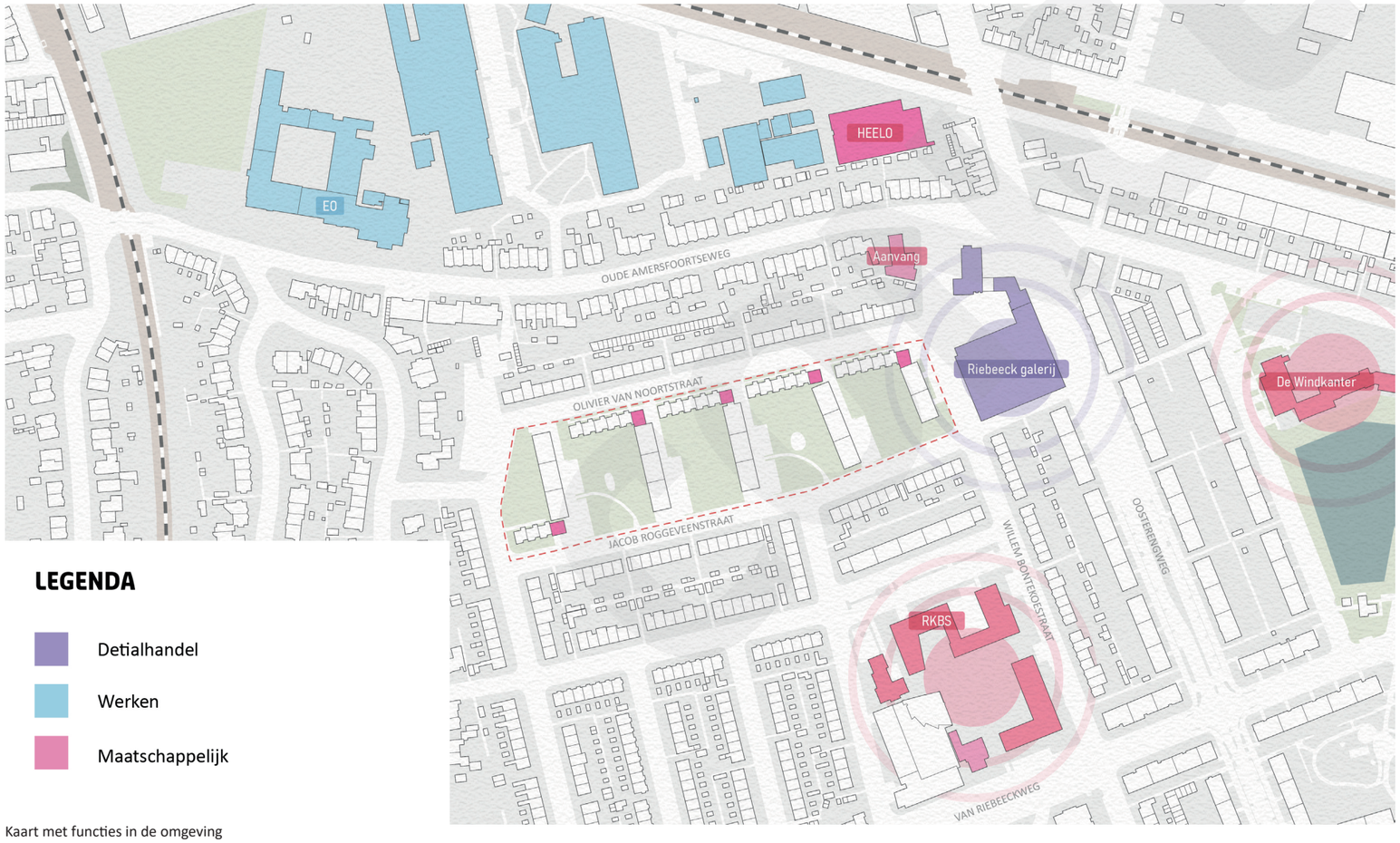
Analyse maatschappelijke voorzieningen

Hilversum wil een prettige woon én werkstad zijn. Maar er is meer nodig dan een huis om goed te kunnen wonen. Voor een prettige, gezonde woonomgeving zijn maatschappelijke voorzieningen zoals huisartsen, tandartsen, onderwijs, kinderopvang, etc., onmisbaar. De nabijheid van deze voorzieningen bepalen de woonkwaliteit en aantrekkelijkheid van wijken en buurten.

Het Van Riebeeckkwartier heeft naast wonen diverse andere functies:

- Ten noorden van de buurt zijn bedrijven zoals de Evangelische Omroep en Media Monks gevestigd.
- Een divers aanbod aan onderwijsinstellingen, opleidingscentra en een uitvaartcentrum is te vinden aan de Riebeeckweg.
- Een vrije school en een peuterspeelzaal aan de Riebeeckvijver
- Een supermarkt in de Riebeeckgalerij; aan de oostzijde van het plangebied
- Een buurthuis en medisch centrum noordoostelijk van het plangebied
- En tot slot zijn er aan de Olivier van Noortstraat diverse kleinschalige maatschappelijke functies en/of bedrijfsruimtes in hoekwoningen.

Voor de verkenning van het realiseren van de maatschappelijke buurtvoorziening in het plangebied is aansluiting op de volgende (sub)doelen uit de Visie Sociaal Domein en de beleidskaders van belang:



Kaart met functies in de omgeving

Visie Sociaal Domein

Doelen Kansengelijkheid:

- Hilversummers ontwikkelen zich en krijgen onderwijs- en arbeidskansen die bij hen passen.
- Hilversumse gezinnen krijgen ondersteuning waar dat nodig is

Doelen Sterke buurten:

- Hilversummers hebben een sociaal netwerk en vormen een gemeenschap
- Hilversummers hebben passende en toegankelijke voorzieningen in hun buurt

Beleidsagenda Wet Maatschappelijke Ondersteuning

- Bevorderen samenwerking in de wijk
- Voorkomen en bestrijden van eenzaamheid
- Versterken ontmoetingen en verbindingen in de wijk
- Doorontwikkelen algemene voorzieningen in de buurt

Beleidsagenda Jeugd

- Laagdrempelige voorzieningen

Kansen vanuit sociaal domein:

- Ruimte voor de inpassing van een buurtvoorziening
- Verbetering van de inrichting van de buitenruimte waardoor deze beter toegankelijk is
- Verbetering verblijfs,- en gebruikskwaliteit groene buitenruimte, gericht op collectief gebruik voor/met de buurt.

CONCEPT

Bijlage 3: Beleid

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie 2040 zet Hilversum de koers uit voor de periode tot 2040. Het belangrijkste doel is dat Hilversum een fijne plek blijft om te wonen, werken en verblijven. Hilversum staat nu voor een volgende sprong in de eigen ontwikkeling. De kansen en opgaven waar Hilversum voor staat, zijn meer dan ooit met elkaar verweven. Een helder toekomstbeeld is daarom nu en in de toekomst onmisbaar.

In de Omgevingsvisie zijn hoofdkeuzes gemaakt. Die geven duidelijk aan in welke richting we maatregelen zoeken.

1. Hilversum zet in op het beste van twee werelden. Daarmee bedoelen we dat Hilversum een 'dorps' en 'stads' gezicht heeft. Het dorpse staat voor rustig wonen, voorzieningen dichtbij in de wijken en een sterk sociaal netwerk. Het stadse richt zich vooral op een ziekenhuis, cultuur, een levendig centrum en diverse mogelijkheden om te sporten. We bedoelen ook dat Hilversum een stad is waarin wonen, werken en voorzieningen allemaal belangrijk zijn én dat Hilversum de 'centrumgemeente' van de regio Gooi en Vechtstreek is en blijft.
2. Hilversum groeit om actief te kunnen blijven. Niemand wil graag dat het drukker wordt in Hilversum. Tegelijk zijn een gezonde economie en een woningmarkt waarin er kansen zijn voor alle doelgroepen belangrijk om als stad en samenleving sterk te blijven. We zoeken in de stad naar extra ruimte voor werk, groen, energietransitie, voorzieningen en woningen die passen bij verschillende doelgroepen en een prettige en veilige openbare ruimte.
3. Hilversum ontwikkelt zich vooral in de bestaande stad en meervoudig ruimtegebruik wordt de norm. We komen niet aan de natuur om de stad. We willen dus vooral de ruimte in de stad slim ('dubbel' of 'drie¬dubbel') gebruiken, in goed overleg met de mensen die er wonen. Op sommige plekken betekent dat hoger bouwen dan de twee-of drielaags woningen die op veel plekken in Hilversum staan. Dat mag rondom grote haltes voor openbaar vervoer en op plekken waar al hoge gebouwen zijn. In woonwijken en op overige werklocaties kijken we zorgvuldig waar 2 tot vier woonlagen goed aansluiten bij de omgeving en waar 5 tot 6 lagen passend is.
4. Versterken en ontwikkelen doen we passend bij de kwaliteiten van de wijken. We gaan daarvoor met inwoners, ondernemers en organisaties gebiedsagenda's maken. Dat doen we als eerste in de Hilversumse Meent, Kerkelanden, het centrum, de bedrijventerreinen in Zuid-West en op het Mediapark. Bestaande projecten zoals in postcodegebied 1221, het stationsgebied en het Arenapark zetten we door.
5. We brengen de basis op orde: een goede water-, bodem-, geluid- en luchtkwaliteit. We houden ons aan landelijke en Europese normen. Dat kunnen we als gemeente alleen in samenwerking met andere gemeenten en partijen in de regio.

In de Omgevingsvisie maken we een paar einddoelen voor 2040 heel concreet. Voor andere onderwerpen schetsen we meer een toekomstbeeld en de eerste stappen daar naartoe. De Omgevingsvisie kiest daarvoor drie invalshoeken:

- Duurzaam (denken vanuit de omgeving)
- Meedoen (denken vanuit de mens)
- Actief (denken vanuit de economie)

Duurzaam Hilversum

We willen de negatieve effecten van een verslechterende leefomgeving beperken voor de volgende generatie. We willen aan de slag met grote ontwikkelingen op het gebied van energie, klimaat, mobiliteit en grondstoffen.

Onze doelen voor 2040 zijn:

- Lucht water en bodem voldoen in 2040 aan de milieunormen.
- Verbeteren van de diversiteit van planten en dieren in het buitengebied en verbindingen met het groen in de stad.
- Tegengaan van hittestress en overlast door te veel/te weinig water.
- Iedereen heeft toegang tot een duurzaam energiesysteem.
- Een overgang naar duurzamere vormen van mobiliteit.
- Materialen (her-)gebruiken we verantwoord en toekomstbestendig.
- De kwaliteit van de openbare ruimte verbetert.

Meedoen in Hilversum

In Hilversum kan iedereen meedoen en prettig leven. We willen de welvaart zo goed mogelijk verdelen. Kansen voor iedereen, passende woningen en sterke buurten met goede voorzieningen zorgen ervoor dat mensen meer grip hebben op hun eigen omgeving en weerbaar zijn.

Onze doelen voor 2040 zijn:

- Het realiseren van voldoende geschikte en betaalbare woningen en goede voorzieningen
- Het verkleinen van economische en gezondheidsverschillen binnen en tussen buurten
- Het versterken van de sociale samenhang in de buurten
- Het waarborgen en versterken van veiligheid in buurten

Actief in Hilversum

Hilversum zet in op een duurzame, weerbare economie zonder negatieve effecten voor de leefomgeving. We houden rekening met de veranderende samenstelling van de bevolking en een kleinere beroepsbevolking.

Onze doelen voor 2040 zijn:

- Meer ruimte voor werk op werklocaties, in het centrum en de wijken
- Meer innovatie en een sterkere relatie tussen bedrijven en onderwijs
- Binden en boeien van jongeren en middengroepen
- Een compact en aantrekkelijk centrum voor Hilversum en de regio.

Vanuit de invalshoeken duurzaam en meedoen kan de ontwikkeling Olivier van Noort bijdragen aan de toekomst van Hilversum.

concept

Woonvisie

Woonvisie 2021 - 2030

In juli 2021 is de Woonvisie 2021 tot 2030, “Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen”vastgesteld door de gemeenteraad. Hilversum is een gewilde woonstad met beperkte mogelijkheden tot woningbouw, waardoor de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte onder druk staan. Gevolgen hiervan zijn onder andere dat lage- en middeninkomens moeilijk aan een passende woonruimte kunnen komen, jongeren niet kunnen starten en ouderen niet kunnen doorstromen. Bij het programmeren van woningbouwontwikkelingen moet daarom goed gekeken worden hoe de opgaven uit de woonvisie bereikt kunnen worden.

In de woonvisie worden ook per wijk specifieke opgaven aangegeven. Voor de wijk Zuid-Oost zijn dat:

1. Het toevoegen van middenhuur / betaalbare koop
2. Extra inzet op levensloopgeschikte woningen
3. Toevoegen van woonzorgaanbod om langer en weer zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag mogelijk te maken
4. Aandacht voor spreiding van doelgroepen

Het woonbeleid van de gemeente heeft verschillende doelen:

- Extra woningen bouwen.
- Ontbrekende schakels in de woningvoorraad bouwen.
- Langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag.
- Bouwen van duurzame en energiezuinige woningen.

Doelgroepenverordening

In de Doelgroepenverordening zijn regels opgenomen over de maximale huurprijsgrenzen, de inkomensdoelgroepen en de instandhoudingstermijnen van de sociale en middeldure huursegmenten. Er wordt onderscheid gemaakt in:

1. Sociale huur
2. Middel dure huur
3. Middel dure huur plus

Een aanvullend criterium is dat een sociale huurwoning een minimum gebruiksoppervlakte van 25 m2 dient te hebben en een middeldure huurwoning of middeldure huurwoning plus, gelegen op meer dan 1.200 meter van een ov-knooppunt, ten minste 60m2 gebruiksoppervlakte dient te hebben. En zowel sociale als middeldure huurwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de betreffende doelgroep beschikbaar te blijven.

Regionaal Woonakkoord

Dit Woonakkoord is de gedeelde ambitie van gemeenten en woningcorporaties samen met de provincie Noord Holland voor een integrale aanpak van de woonopgaven in de Gooi en Vechtstreek. Het akkoord is een gezamenlijke start en dient ter inspiratie voor de aanpak van de thema’s bouwen, betaalbaarheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid.

In dit Woonakkoord (regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030) zijn de volgende actiepunten opgenomen:

1. we voegen 11.500 woningen toe tot 2040;
2. we laten het aandeel betaalbaar meegroeien met de voorraad;
3. we voegen 1500 middeldure huurwoningen toe;
4. we voegen voor senioren geschikte woningen toe waar dit strategisch handig is benutten tijdelijke kansen waar die zich voordoen;
5. we gaan de bestaande voorraad beter benutten;
6. we bouwen vooral maar niet alleen bij ov-locaties en stations;
7. we stimuleren klimaatneutraliteit, natuurinclusiviteit en circulariteit in de volle breedte;
8. we monitoren en leren door te experimenteren met stapeling van opgaven.

Sociale Visie

‘Wij zijn Hilversum’; onze sociale visie 2023-2033

Deze visie is gericht op een zorgzaam en gezond Hilversum. Belangrijke opgaven zijn:

1. Bestaanszekerheid met als doelen:

- Hilversummers zijn duurzaam aan het werk en/of hebben een zinvolle daginvulling.
- Hilversummers hebben voldoende middelen van bestaan en doen mee in de samenleving.
- Hilversummers krijgen passende zorg en/of ondersteuning en weten die te vinden.

2. Kansengelijkheid met als doelen:

- Hilversumse kinderen en jongeren groeien gezond en veilig op.
- Hilversummers ontwikkelen zich en krijgen onderwijs- en arbeidskansen die bij hen passen.
- Hilversumse gezinnen krijgen ondersteuning waar dat nodig is.

3. Sterke buurten met als doelen:

- Hilversummers hebben een sociaal netwerk en vormen een gemeenschap
- Hilversummers hebben passende en toegankelijke voorzieningen in hun buurt
- Hilversummers krijgen ondersteuning om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

CONCEPT

Programma Groen

Het Programma Groen laat zien hoe we als gemeente de komende jaren werken aan eengezond en groen Hilversum, de tuinstad van de toekomst.

We gaan plekken vergroenen voor koelte op hete dagen, groene plekken met elkaar verbinden zodat mensen en dieren zich beter door de stad kunnen bewegen.

In 2040 wonen en werken Hilversummers in een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Een leefomgeving die koel is op hete dagen. Een plek waar groen inwoners stimuleert om te bewegen en elkaar te ontmoeten. De gemeente Hilversum heeft drie doelen:

1. Biodiversiteit stimuleren.
2. Zorgen dat Hilversum klimaatbestendiger wordt.
3. Zorgen dat groen beter bijdraagt aan de vitaliteit van de Hilversummer.

Voor het plangebied Olivier van Noort gelden de volgende inspanningen uit het Programma Groen:

- Groengebieden binnen Hilversum met elkaar en met het buitengebied verbinden.
- Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen, verbouwen en renoveren. Zowel bij grote ontwikkelingen als door de particulier.
- Binnenstedelijk groen, zowel openbaar als privé, natuurlijker inrichten en beheren.
- Waterkwaliteit en bodemkwaliteit verbeteren.
- Koele plekken en koele routes toevoegen: voor iedere Hilversummer en vooral bij
- zorg- en onderwijsinstellingen.
- Meer ruimte voor bewegen in de stad creëren met kwalitatief goede groene verbindingen.
- Meer groene plekken creëren voor ontmoeten en samendoen.
- Zorgen voor een gezond bomenbestand dat baten levert aan mens en dier.

Parkeerbeleid

Met het huidige parkeerbeleid willen we de volgende dingen bereiken:

- Ruimtevraag van de stilstaande auto reduceren om meer kansen en ruimte te bieden aan andere functies;
- Het autobezit en -gebruik terugdringen door dit onaantrekkelijker te maken;
- Hieruit voortvloeiend: duurzamere verplaatsingen vereenvoudigen en bemoedigen (de verplaatsingsbehoefte neemt nog niet af, maar faciliteren we anders);
- Meer verblijfsfuncties creëren en deze verbeteren (de verplaatsingsbehoefte neemt af).

Vanuit dit gedachtegoed is het belangrijk om naar de parkeeroplossing te kijken, maar ook hoe deze samenvalt met de gehele ontwikkeling en mobiliteit. Zo is bijvoorbeeld het ‘gewoon’ aanleggen van minder parkeerplaatsen geen integrale, duurzame en toekomstbestendige oplossing.

De eerdergenoemde doelen willen we verwezenlijken met een aantal praktijkgerichte maatregelen en uitgangspunten. De belangrijkste/ meest impactvolle randvoorwaarde: parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Hiermee trachten we de auto’s die er zijn uit de openbare ruimte te verwijderen. Het is een belangrijke maatregel in het plaatsmaken van ruimte voor andere belangen en een aanloop in het bewerkstelligen van een modal shift . Een nieuwe ontwikkeling biedt kansen voor het oplossen van parkeren op eigen terrein, maar ook een dreiging als hier niet goed over is nagedacht: Het biedt ruimte voor een integrale aanpak van de parkeervraag, wanneer dit ‘mislukt’ neemt de parkeerdruk in het ergste geval enorm toe en ontstaat er overlast.

Het toevoegen van appartementen en maatschappelijke functies betekent dat de parkeer- en verplaatsingsbehoefte in principe toeneemt; al dan niet door de bewoners zelf. Gelijktijdig speelt het plan in op verblijven, doordat de verblijfsfunctie doorontwikkelt en de verblijfskwaliteit enorm toeneemt. Ook door de aanwezigheid van dezelfde maatschappelijke functies in de buurt.

[2]Modal shift: verandering in vervoerswijzekeuze.

Mobiliteitsvisie 2040

Hilversum wil een leefbare, gezonde en duurzame stad zijn. In de Mobiliteitsvisie 2040 zijn daarom drie ambities bepaald voor mobiliteit, namelijk: groene, duurzame en innovatieve mobiliteit. Als aanvulling op de visie hebben het college en de raad verkeersveiligheid benoemd als vierde pijler onder het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040. Met deze vier pijlers zet Hilversum in op een groene innovatieve en duurzame stad waar meer ruimte komt voor wandelen, fietsen en het openbaar vervoer, en waar minder verkeersbewegingen met de auto nodig zijn. Het vergroten van de bereikbaarheid en doorstroming is daarin van groot belang.

De maatregelen die vervolgens zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040 betreffen onder andere het verbeteren van de faciliteiten voor langzaam vervoer, het realiseren van ketenmobiliteit en OV-knooppuntenontwikkeling, het realiseren van deelvervoer (onder meer bij de OV-knooppunten) en het invoeren van zero-emissiezones.

Visie openbare ruimte

Vanuit de visie op de openbare ruimte wordt verwacht dat de ontwikkelingen van De Alliantie aansluiten op verschillende keuzes in de openbare ruimte. Deze omvatten het bevorderen van multifunctioneel ruimtegebruik en het streven naar een passende openbare ruimte aansluitend op de kwaliteiten van de wijk. Deze ontwikkeling draagt bij aan het Toekomstbeeld 2040, waarbij er meer ruimte moet komen voor groen en bomen, spelen, ontmoeten, gezonde beweging en duurzame energie. Belangrijke aspecten zijn onder andere biodiversiteit en het gebruik van circulaire materialen.

Binnen de planmatige uitbreidingswijken tot 1960, waar deze ontwikkeling aan de Olivier van Noortstraat onder valt, is het behoud van karakteristieke elementen essentieel. Hierbij gaat het om eenvoudige straatprofielen, groene plantsoenen, beeldbepalende straatbomen en het behoud van het karakter van groene plekken.

Ontwikkeling sluit aan bij volgende ruimtelijke keuzes:

- Ontwikkelen binnen de bestaande stadsgrenzen.
- Multifunctioneel ruimtegebruik.
- Een passende ontwikkeling van kwaliteiten per wijk.

Ontwikkeling sluit aan bij Toekomstbeeld 2040

- Meer ruimte voor groen en bomen.
- Meer ruimte voor spelen en ontmoeten.
- Meer ruimte voor gezonde en veilige manieren van bewegen
- Wandelen, fietsen, openbaarvervoer en deelmobiliteit.
- Meer ruimte voor het vasthouden van hemelwater.
- Meer ruimte voor maatregelen op het gebied van duurzame energie.
- Voor iedereen – Inclusief (kan naar toekomstbeeld)
- Biodiversiteit

Speerpunten:

- Aanbrengen van samenhang in verhardingskeuze
- Behouden van doordachte voorzieningen en groenstructuren die een samenhangende openbare ruimte ondersteunen.

Natuur inclusief bouwen

De gemeente Hilversum vindt het behoud en verbeteren van de stad als leefgebied voor dieren en planten erg belangrijk. Veel (beschermde) soorten uit de stad hebben het moeilijk. Onze gebouwen hebben door moderne bouwtechnieken steeds minder gaten en kieren, waardoor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen hier geen schuilplek of broedplaats meer vinden.

Natuurinclusief (ver)bouwen en verduurzamen kan op verschillende manieren zoals bouwwerkzaamheden uitvoeren op een dier- en natuurvriendelijke manier en zorgen voor voorzieningen, zoals nestkasten of een groen dak. Werkzaamheden waarbij beschermde diersoorten of hun verblijfplaatsen worden verstoord of gedood zijn verboden.

Toekomstbestendig bouwen

Om de ambities en verwachtingen ten aanzien van duurzaam en toekomstbestendig bouwen nader in te vullen, is de gemeente Hilversum deelnemer geworden in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In het kader van de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties is afgesproken dat woningen gebouwd door woningcorporaties niet standaard hoeven te voldoen aan een betere duurzaamheidsprestatie dan wettelijk vereist. Ook is afgesproken dat de woningcorporaties waar dit wel mogelijk is, kansen voor een betere prestatie oppakken en gedurende de looptijd van de Prestatieafspraken (t/m 2027) pilots uitvoeren.

CONCEPT