Onderbouwing BOPA Achter St. Vitus 11

Gemeente Hilversum



BURO SRO

Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Achter St. Vitus 11
Status:	1e indiening
Datum:	25 maart 2025 (revisie 24 april 2025)
Projectnummer Buro SRO:	SR220255
Projectmedewerkers	JvN / JB

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	YY Creative Capital

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	’t Goylaan 11
	3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**		**4**
	1.1	Aanleiding en ambitie	4
	1.2	Aanduiding plangebied	5
	1.3	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit	6
	1.4	Leeswijzer	6
2	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**		**7**
	2.1	Participatie	7
	2.2	Bestuurlijk overleg	7
3	**Huidige situatie**		**8**
4	**Planbeschrijving**		**10**
5	**Toetsing aan omgevingsplan**		**12**
	5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	12
	5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	13
6	**Beleid**		**14**
	6.1	Rijksbeleid	14
	6.2	Provinciaal beleid	16
	6.3	Regionaal beleid	19
	6.4	Gemeentelijk beleid	23
7	**Aspecten fysieke leefomgeving en milieu**		**28**
	7.1	M.e.r.-beoordeling	28
	7.2	Verkeer en parkeren	29
	7.3	Duurzaamheid en gezondheid	31
	7.4	Geluid	31
	7.5	Activiteiten en milieuzonering	32
	7.6	Luchtkwaliteit	40
	7.7	Archeologie en cultuurhistorie	41
	7.8	Bodem	43
	7.9	Omgevingsveiligheid	46
	7.10	Natuur	49
	7.11	Water	52
8	**Financiële haalbaarheid**		**54**
9	**Conclusie**		**55**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing aan Achter St. Vitus 11 in Hilversum te slopen en hier 11 woningen, waarvan 4 sociaal, te realiseren. Op deze locatie was in het verleden een magnesiethandel gevestigd, waarvan de bedrijfsactiviteiten inmiddels zijn beëindigd. De voormalige bedrijfswoning, Achter St. Vitus 3, valt buiten deze aanvraag. Een magnesiethandel is een dusdanig zware bedrijfsactiviteit die niet meer past in dit binnenstedelijke woonmilieu, nabij een ov-knooppunt. Om het woon- en leefklimaat van deze buurt te verbeteren vindt transformatie naar een woonfunctie plaats. Met het vervallen van deze bedrijfsactiviteit en de toevoeging van woning ontstaat een verbeterde ruimtelijke situatie en wordt tegemoetgekomen aan de grote woningnood die ook in Hilversum merkbaar is.

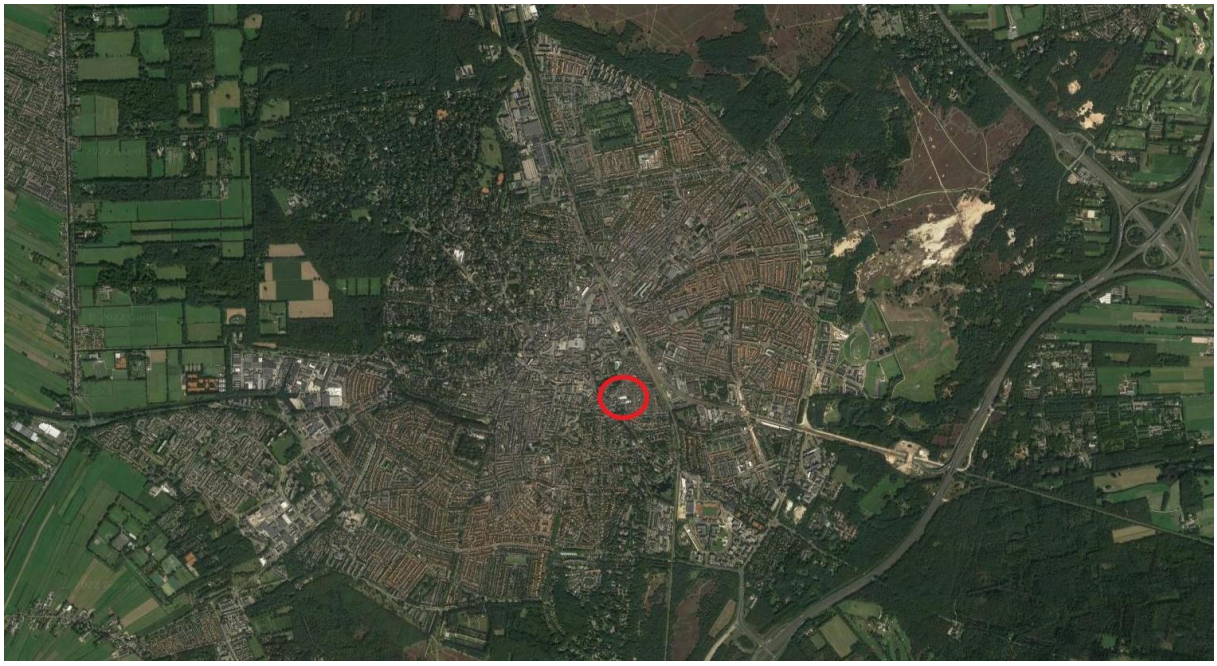
In de reactie op het verzoek om een vooronderzoek heeft de gemeente Hilversum een positieve grondhouding ingenomen. Tevens is in het geldende bestemmingsplan reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor onderhavige gronden. Wonen wordt blijkens de wijzigingsbevoegdheid door de raad voorgestaan op deze locatie.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Hilversum. Het plan wijkt beperkt af van de wijzigingsbepaling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan afgeweken te worden.

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Achter St. Vitus 11, ten zuidoosten van de binnenstad van Hilversum. Het plangebied ligt globaal tussen de Sint Vituskerk en de spoorlijn Hilversum - Utrecht. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Hilversum, sectie N, perceelnummers 4186, 7057, 7059 en 9002 en heeft een oppervlakte van ca. 1.450 m².

Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Globale ligging planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Maps)



Globale begrenzing planlocatie, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies.

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken, die met zes weken verlengd kan worden. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid voor bezwaar en beroep. Bij de uitgebreide procedure bestaat ook de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (o.a. resultaten van de omgevingstafel, de participatie en het bestuurlijk overleg). Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 een algehele conclusie getrokken.

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Participatie

De planontwikkeling voor de herontwikkeling kent een wat langere voorgeschiedenis. Op 29 september 2022 is een informatieavond voor omwonenden over dit plan met 11 woningen geweest. De reactie van de buurt was over het algemeen positief met vanzelfsprekend de nodige zorgen over bouwoverlast en planning. Verder was men blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren en dat de huidige bestemming wordt vervangen met een woonfunctie. De initiatiefnemer heeft een verslag van de tijdens de avond gemaakte opmerkingen/vragen gemaakt en aan omwonenden de mogelijkheid geboden om op dit verslag te reageren. Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen zijn enkele aanpassingen gedaan aan het plan.

Er werd tijdens de participatieavond opgemerkt dat het blokje appartementen aan de westkant vrij hoog oogt. Naar aanleiding van deze opmerking is het ontwerp aangepast.
Tijdens de participatieavond werd gevraagd of de groene muur aan de oostzijde behouden kon blijven. Dit blijkt in de praktijk onmogelijk omdat de fundering van de muur naar alle waarschijnlijkheid gesloopt moet worden. Er wordt onderzocht of er een voorziening kan worden getroffen zodat er een nieuwe groene muur kan worden gemaakt.

Er werd een opmerking gemaakt over de inbraakgevoeligheid van de huidige woningen via het achtergelegen parkeerterrein. Als antwoord hierop zal mogelijk cameratoezicht kunnen worden toegevoegd vanuit de leverancier van de slagboom. Dit zal dan kunnen worden beheerd door de VVE van de nieuwe woningen.
Tot slot is de opmerking gemaakt dat de ontwikkeling een kans geeft om te vergroenen. Ontwikkelaars zijn het hiermee eens en zullen binnen de financiële en gemeentelijke mogelijkheden onderzoeken in hoeverre er bomen kunnen worden toegevoegd aan het straatbeeld. Ook de nu voorgestelde bloembakken dragen bij aan een groene omgeving. Verder worden de bergingen voorzien van een sedumdak. In het metselwerk zijn nestelmogelijkheden opgenomen voor de huismus, de zwaluw en ook vleermuizen. In de uitwerking van het ontwerp wordt hiermee rekening gehouden.

Nadien (na september 2022) is nagedacht over een andere invulling van de locatie met een alternatief woonprogramma. Uiteindelijk is ervoor gekozen toch uitvoering geven aan het plan met 11 woningen. Onderhavige aanvraag ziet hierop.

2.2 Bestuurlijk overleg

Te zijner tijd wordt in deze paragraaf het resultaat van het bestuurlijk overleg opgenomen.

3 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen aan de Achter St. Vitus 11 in Hilversum. De kavels bevinden zich binnen de bebouwde kom van Hilversum. De nabije omgeving heeft gemengde functies; er zijn zowel woningen als bedrijven, kantoren en detailhandel aanwezig. Ten noordwesten van het plangebied staat de Sint Vituskerk. Ten noorden zijn voornamelijk woningen en kantoren gevestigd. Ten oosten liggen eveneens woningen en enkele bedrijven. Ten zuiden van de planlocatie is een Kwik-Fit en daarachter een tankstation met autowasstraat gevestigd. Ten westen van het plangebied liggen eveneens afwisselend kantoren, bedrijven en woningen. De laatste jaren is de hoeveelheid bedrijvigheid in de jaren afgenomen en is het gebied in toenemende mate te typeren als een woongebied.

In de huidige situatie is de planlocatie vrijwel volledig bebouwd met bedrijfsbebouwing, waar in het verleden een magnesiethandel gevestigd was, met een bedrijfswoning op nummer 3. Het bedrijf is beëindigd en de bedrijfsgebouwen zullen gesloopt worden. Vrijwel het gehele plangebied is bebouwd en verhard.

De planlocatie is bereikbaar via Achter St. Vitus, een eenrichtingsweg tussen de wegen Achterom en St. Vitusstraat.

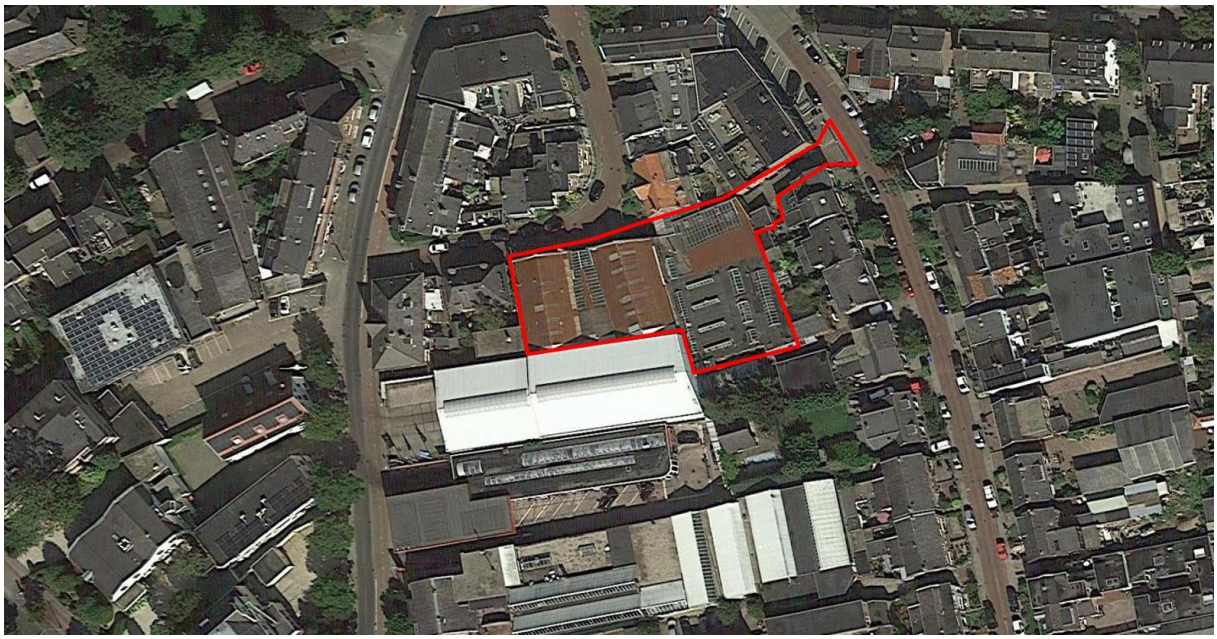
De navolgende afbeeldingen tonen een impressie van de bestaande situatie.



Huidige situatie planlocatie vanaf de Achter St. Vitus (bron: MONK Architecten)



Huidige situatie planlocatie (bron: MONK Architecten)



Luchtfoto huidige situatie (bron: buro SRO)

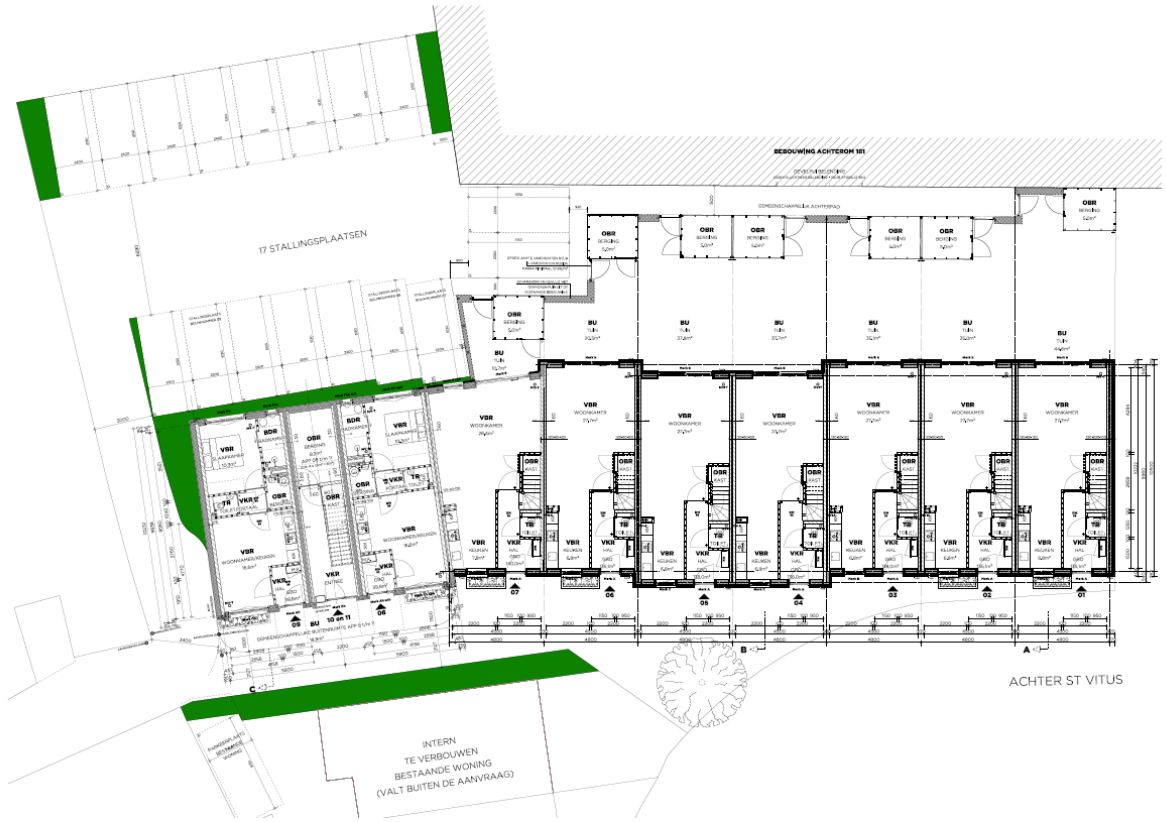
4 Planbeschrijving

De bestaande gedateerde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en vervangen door een nieuw volume met meerdere sociale huur appartementen. Het gebouw bestaat uit meerdere bouwlagen met in 11 woningen, waarvan 4 sociaal, De vormgeving van de nieuwe woningen sluit, door middel van een industrieel karakter, aan bij de voormalige functie en de omgeving. In architectuur is er daarmee een subtiele verwijzing naar de oude fabriek. Inpandig is voor de appartementen voorzien in een gemeenschappelijke berging. In de noordelijke gevel van het hoofdvolume van de appartementen is de entree van twee appartementen op de begane grond en het inpandige trappenhuis naar de appartementen op de eerste verdieping gesitueerd.

Het project wordt duurzaam en klimaatadaptief uitgevoerd door gebruik van halfverharding, bloembakken en sedumdaken met zonnepanelen. In het metselwerk zijn nestmogelijkheden opgenomen voor de huismus, de zwaluw en vleermuizen. Op deze wijze draagt het plan, bescheiden bij, aan de biodiversiteit.

Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. In het zuidwesten van het plangebied worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. In paragraaf 7.1.2 wordt het aspect nader behandeld. Hieruit blijkt dat er met 17 parkeerplaatsen voldaan wordt aan de behoefte van de toekomstige woningen.

De navolgende afbeeldingen tonen de beoogde ontwikkeling.



Plattegrond begane grond toekomstige situatie (zuidgericht, bron: MONK architecten)



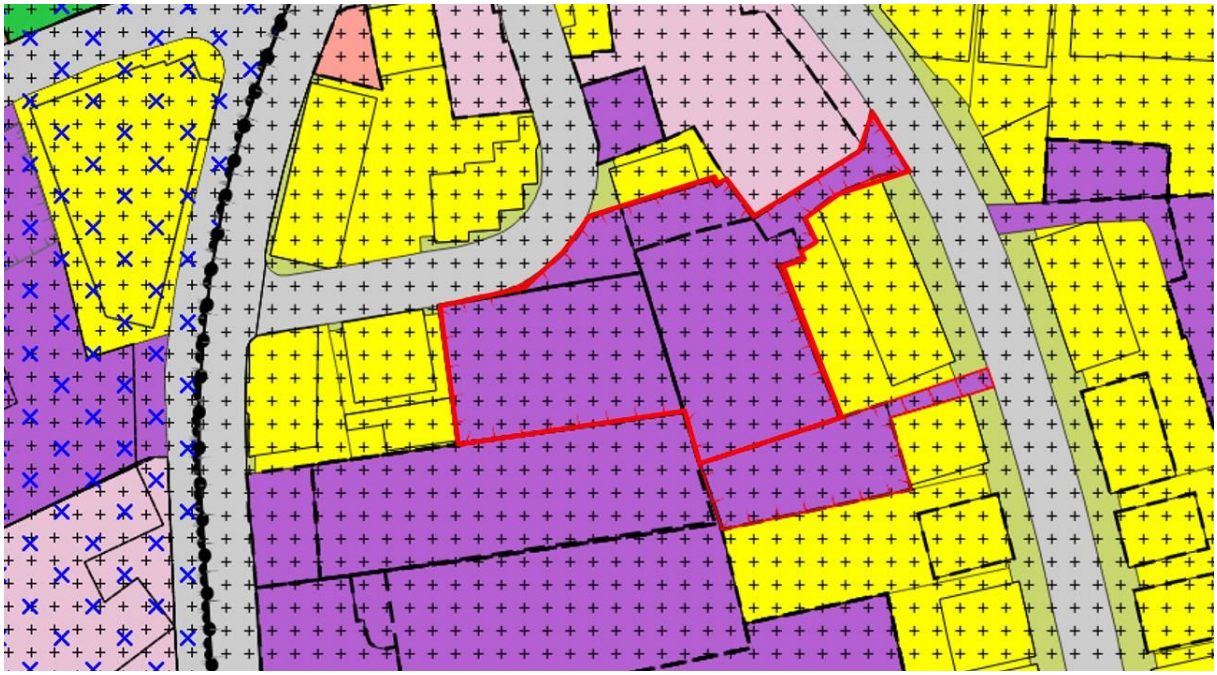


Aanzichten toekomstige situatie (bron: MONK architecten)

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hilversum. Voor de projectlocatie gold, naast een tweetal bestemmingsplannen, het bestemmingsplan ‘Utrechtseweg’, waarin de gronden van het plangebied voorzien zijn van de bestemming ‘Bedrijf’. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van dat bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Utrechtseweg' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - magnesiethandel & groothandel in metalen'. Deze gronden zijn bestemd voor een magnesiethandel behorende tot en met maximaal categorie 3.2 en een groothandel in metalen met constructiewerkplaats. Ter plaatse van de bouwvlakken geldt een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 m, tenzij op de verbeelding anders aangegeven. Op de verbeelding wordt hiervan afgeweken tot een maximum goot- en bouwhoogte van 6 m en 10 m. Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het realiseren van woningen niet toegestaan.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en middelhoog'. Bij ontwikkelingen groter dan 100 m² of dieper dan 40 cm is een archeologisch onderzoek benodigd.

Het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'splitsing uitgesloten', waarmee het splitsen van zelfstandige woonruimte is verboden. Met het bestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning' is de bijbehorende regeling komen te vervallen. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 2' waarmee is aangegeven dat ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid geldt.

Wijzigingsbevoegdheid

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 3.4.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 2' naar 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' en/of 'Wonen - 4', met dien verstande dat na de wijziging de regels van de bijbehorende woonbestemming gelden. Wonen wordt blijkens de wijzigingsbevoegdheid door de raad voorgestaan op deze locatie. Omdat het bouwplan andere bouwhoogten kent dan nu opgenomen op de verbeelding past het beoogde bouwplan niet binnen de wijzigingsbepaling. Derhalve is een BOPA procedure vereist.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Het plan is op de volgende onderdelen strijdig met het tijdelijke deel van het omgevingsplan:

- Bestemming ‘Bedrijf’
  - het realiseren en gebruiken van gronden voor woningen

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief past binnen de derde prioriteit, waarmee het initiatief passend is binnen de intenties van dit rijksbeleid. Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In artikel 5.129g wordt bepaald dat bij een plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden moet worden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
a. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden 11 woningen, waarvan 4 sociaal, gerealiseerd. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dienen de ‘treden van de ladder’ niet doorlopen te worden. Desondanks dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies inzichtelijk gemaakt te worden of er behoefte is aan de ontwikkeling. Uit de paragrafen 6.3 en 6.4 blijkt dat er zowel in de regio als in de gemeente behoefte is aan woningen.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

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

Gebruik van de leefomgeving

a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

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

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

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

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

Planspecifiek

De ambitie van de provincie is onder andere het streven naar een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en te versterken is een goed beheer van de bestaande kwaliteiten en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten van belang. Er dient voldaan te worden aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving. Voor de leefomgevingskwaliteit is het essentieel de waarden en karakteristieken van het landschap en de cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen.

Het bestaande bedrijfspand en het gebruik voor een magnesiethandel, groothandel in metalen en constructiewerkplaats past niet meer goed in de omgeving. Met de nieuwe voorgestelde bebouwing wordt een betere aansluiting gevonden en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bereikt. De nieuwe bebouwing met een woonfunctie leidt tot een beter woon- en leefklimaat van deze woonbuurt

Tevens luidt één van de ambities om wonen en werken beter met elkaar in overeenstemming te laten zijn en dat ontwikkelingen zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Aangezien de planlocatie in bestaand stedelijk gebied ligt, waar zowel woningbouw als bedrijvigheid aanwezig is, kan gesteld worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de ambities uit de omgevingsvisie.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050.

6.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De laatste versie van de Omgevingsverordening NH2022 is op 2 februari 2025 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn de eerste stappen gezet om de ambities, ontwikkelprincipes en sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie, vastgesteld op 19 november 2018, vorm te geven en wordt er een start gemaakt met werken in de geest van de Omgevingswet. Echter valt de Omgevingsverordening NH2022 nog onder de huidige wet- en regelgeving.

In de Omgevingsverordening NH2022 zijn alle regels van de provincie die gaan over de fysieke leefomgeving samengevoegd. Merendeel van de regels in deze verordening zijn vrijwel ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2010. Echter zijn een aantal onderdelen wel gewijzigd of nieuw. Belangrijke gewijzigde en nieuwe onderdelen zijn het Landelijk gebied, Bijzonder provinciaal landschap, de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw in landelijk gebied en de ruimte voor windenergie in de MRA regio. De omgevingsverordening heeft de volgende doelstellingen:

- het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken;
- het behoud en herstel van de biologische diversiteit;
- het in standhouden en doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Planspecifiek

In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 wordt gesteld dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In het onderhavige geval is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied (niet in het landelijk gebied). In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op het regionaal beleid en de gemaakte afspraken. Daarmee voldoet het beoogde plan aan afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening NH2022.

Het plangebied ligt in het gebied met hoogtebeperkingen van de luchthaven Hilversum. Er wordt niet hoger gebouwd dan in de huidige situatie toegestaan. De hoogtebeperkingen worden niet overschreden.

Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening NH2022, waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale woonvisie 2016 - 2030

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woningvraag van nu en in de toekomst. Een complete regio is ook een regio waar wonen, werken, recreëren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Er wordt ingezet op een gevarieerde samenstelling van inwoners en woningvoorraad. Het behoud en aantrekken van middengroepen is belangrijk voor de sociaal en economische doelstellingen van de regio. De gemeenteraad heeft de regionale woonvisie op 8 maart 2017 vastgesteld.

Planspecifiek

Tot 2040 zal de bevolking in de regio blijven groeien. Hierdoor zal het nodig blijven om nieuwbouw te realiseren. Niet alleen voor de directe woningbehoefte, maar ook om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus moet blijven liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Daarbij is het behoud van de ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving kaderstellend. De herontwikkeling van het plangebied draagt bij aan de groeiende woningbehoefte en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens is het beoogde initiatief een binnenstedelijke ontwikkeling. In de Woonvisie wordt gesteld dat de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil gehouden moet worden. Er wordt met onderhavig plan specifiek voorzien in deze behoefte aan sociale huurwoningen. Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de regionale woonvisie van de regio Gooi en Vechtstreek.

6.3.2 Regiokaart 2025 Gooi en Vechtstreek

De regiokaart bevat het overzicht van vastgesteld ruimtelijk beleid van de zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. De regiokaart uit 2015 geeft de lopende en nieuwe ruimtelijke en stedenbouwkundige projecten in de regio voor de komende 10 jaar weer.

De belangrijkste opgaven zijn:

Landschap:

- Behoud en versterken van natuurgebieden, landschappen, agrarische activiteiten en cultuurhistorie.
- Versterken van de ecologische hoofdstructuur en vermindering van de versnippering door infrastructuur, ook grensoverschrijdend (Heuvelrug, Vechtlandschap, Randmeren en Eemland).

Recreatie:

- Verbeteren van het recreatief medegebruik van het buitengebied door kwaliteitsverbetering van wandel- en fietspaden, recreatieve knooppunten en de bereikbaarheid ervan.
- Bevorderen van dag- en verblijfstoerisme gericht op cultuurhistorie en (natuur)monumenten ruimte bieden aan hotels in stedelijk en pensions in landelijk gebied.

Economie:

- Nieuwe bedrijfslocaties: Crailo (Hilversums deel) en Monnikenberg (Hilversum).
- Herstructurering en transformatie van bestaande bedrijfsterreinen; innovatieve en creatieve bedrijvigheid en/of huisvesting doelgroepen.
- Ruimte voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid (waaronder medische zorg), zowel binnenstedelijk als in de 'groene randen'.
- Stop op de uitbreidingsmogelijkheden voor kantoren en winkels; meer concentratie rondom de stedelijke knooppunten van het openbaar vervoer.

Wonen:

- Totale plancapaciteit in de regio ca. 13.000 woningen.
- Uitvoering op basis van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2020; betreft 4.000 woningen.
- Uitbreidingslocaties, zoals Anna's Hoeve, Monnikenberg met een totale plancapaciteit van ruim 5.000 woningen. Grotendeels in procedure en deels in uitvoering.
- Binnenstedelijke woningbouwlocaties: in alle gemeenten met een totale plancapaciteit van ongeveer 6.000 woningen. Ongeveer de helft hiervan is 'planologisch hard' te noemen.
- Transformatie van voormalige kantoren of bedrijfsgebouwen.

Bereikbaarheid:

- Verbreding A1-west (bij Muiden/Weesp) naar 2 x 6 stroken + dubbele wisselstrook + aquaduct.
- Verbreding A6 (vanaf Muiden naar Almere) naar 2 x 4 stroken + 2de Hollandse Brug.
- Verbreding A1-oost (Eemnes - Hoevelaken) naar 2 x 4 stroken.
- Verbreding A27 (Eemnes - Utrecht) naar 2 x 3 stroken.
- Aanleg HOV Hilversum - Huizen.
- Behoud capaciteit doorgaande wegen binnen de regio.

Planspecifiek

Het beoogde plan heeft voornamelijk betrekking op de opgaven voor wonen. De regio Gooi en Vechtstreek maakt onderdeel uit van de economische Metropoolregio Amsterdam (MRA). Door het bestaande gebouw te slopen wordt ruimte gecreëerd voor woningbouw. Deze woningbouw draagt, op bescheiden wijze, bij aan de grote vraag naar woningen in de regio. Het betreft een binnenstedelijke woningbouwlocatie en transformatie van een voormalig bedrijfsgebouw. Hiermee wordt aangesloten op de ambities vanuit de regio Gooi en Vechtstreek.

6.3.3 Woonakkoord Gooi en Vechtstreek

Het woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland dat als hoofddoel heeft meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. Het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek 2021-2025 'Samen bouwen aan een vitale en toegankelijke regio' is in april 2021 ondertekend door het college van de gemeente Gooise Meren.

In 2016 hebben de regiogemeenten hun regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 vastgesteld. Op hoofdlijnen is deze nog steeds actueel. Op twee onderdelen is de doelstelling al gerealiseerd. Er zijn regionaal tussen 2016 en 2020 ruim 3.700 woningen gebouwd (ruim de afgesproken 750 per jaar), waarvan ongeveer een derde sociale woningbouw is. En de voorraad sociale huurwoningen is op peil gebracht van 2015, zoals afgesproken.

Het Woonakkoord is een gezamenlijk vertrekpunt en dient ter inspiratie voor de aanpak van thema's van bouwen, betaalbaarheid, duurzaamheid tot toegankelijkheid en bereikbaarheid. De inhoud van het Woonakkoord blijft binnen de kaders van de regionale woonvisie. Wel is vanwege de (provinciale) omgevingsvisie de stip op de horizon verlegd van 2030 naar 2040. Daarbij is de geactualiseerde prognose van de provincie voor bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte meegenomen. De druk op de woningmarkt blijft groot. Het Woonakkoord gaat uit van 11.500 nieuwe woningen tot 2040. Voor een groot deel worden die woningen dicht bij openbaar vervoer en stations gebouwd. Ten aanzien van betaalbaarheid van de woningvoorraad is de al gerealiseerde doelstelling 'aantal sociale huurwoningen op peil' omgezet naar 'aandeel sociale huurwoningen groeit mee met de groei van de woningvoorraad'. Voor middenhuurwoningen is de ambitie doorgetrokken van 1.000 woningen (in 2030) naar 1.500 middenhuurwoningen in 2040.

Planspecifiek

Omdat de beoogde ontwikkeling past binnen de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030, zoals inzichtelijk is gemaakt in paragraaf 6.3.1, sluit het ook aan op de ambities van het woonakkoord. De ambities van het woonakkoord blijven immers binnen de kaders van de regionale woonvisies, met daarbij een doorkijk naar 2040. Uit deze doorkijk blijkt dat de druk op de woningmarkt groot blijft, waardoor er tot 2040 11.500 nieuwe woningen bij dienen te komen. Tevens wordt de doelstelling 'aandeel sociale huurwoningen groeit mee met de groei van de woningvoorraad' gesteld. De realisatie van 11 woningen, waarvan 4 sociaal, draagt hier concreet aan bij.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de ambities van het Woonakkoord regio Gooi en Vechtstreek.

6.3.4 Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek

Op 22 november 2017 is door de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek de definitieve versie van de 'Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek' opgesteld ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5a, 5b en 5c van de voormalige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), thans artikel 6.3 en 6.4 van de Omgevingsverordening NH2022. Deze regionale afspraken zijn in 2021 herzien.

Gemeenten moeten zorgen voor een duurzaam ruimtegebruik met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Dat is wettelijk bepaald. Die zorg stopt niet bij de gemeentegrens. De gemeente moet bij elke stedelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld de bouw van meer dan 10 woningen, nagaan of er regionaal behoefte bestaat aan die ontwikkeling.

Voor de volgende stedelijke ontwikkelingen zijn in dit regionale beleidsstuk afspraken gemaakt:

- woningbouw;
- bedrijventerreinen en kantoorlocaties;
- detailhandel;
- overige stedelijke voorzieningen.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Er dient getoetst te worden aan artikel 2 van het regionale beleidsstuk ‘Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek’. Uit toetsing blijkt dat voorliggend plan een ontwikkeling is als bedoeld in lid 2 onder c van dit beleidsstuk. Tevens is artikel 2 lid 3 onder a van de nota op dit specifieke geval van toepassing, omdat de locatie een bedrijventerrein betreft waar wonen is uitgesloten. Dat betekent dat het bepaalde onder 2 niet van toepassing is. Derhalve hoeft de ontwikkeling niet in de vergadering van het PFHO Fysiek Domein besproken te worden.

Voor de volledigheid wordt hierna alsnog ingegaan op artikel 2 lid 2 onder c van dit beleidsstuk. In dit artikel wordt gesteld dat de regio in enkele gevallen instemt met de ontwikkeling, transformatie en herstructurering van woningbouwlocaties. Dit is het geval voor ontwikkelingen waarbij maximaal 49 woningen netto worden toegevoegd aan de voorraad op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, indien dit evident geen afbreuk doet aan de doelstellingen van het Woonakkoord en de Regionale Woonvisie. Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van 11 woningen, waarvan 4 sociale woningen, op een binnenstedelijke locatie. Tevens is toelichting paragraaf 6.3.1 en toelichting paragraaf 6.3.3 onderbouwd dat geen afbreuk gedaan wordt aan de doelstellingen van het Woonakkoord en de Regionale Woonvisie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de regionale afspraken.

Er kan geconcludeerd worden dat plan in lijn is met de 'Regionale Afspraken stedelijke ontwikkelingen Gooi en Vechtstreek'.

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Op 15 mei 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilversum 2030 vastgesteld. Deze visie schetst het beeld van Hilversum in 2030.

Hilversum werkt constructief mee aan initiatieven vanuit de samenleving, tenzij bijvoorbeeld zwaarwegende maatschappelijke belangen en/of te verwachten hinder voor bewoners zich hier tegen verzet. Hilversum wil flexibel zijn en energie steken in oplossingen.

Uitgangspunt is ontwikkelend beheren. Dit is een duurzame manier van stedelijke vernieuwing. Hierbij zijn (vaak kleinschalige) ontwikkelingen en beheermaatregelen organisatorisch en financieel in één proces ondergebracht. Deze aanpak maakt het mogelijk op ontwikkelingen in de samenleving te reageren en anticiperen.

De gemeente ziet voor zichzelf een regierol.

Speerpunten van de visie zijn:

- goede woongemeente;
- groen buitengebied;
- centrumgemeente;
- mediastad & creatieve sector;
- stedenbouw & architectuur.

Planspecifiek

De ontwikkeling sluit aan bij het speerpunt 'goede woongemeente'. De woningbouwontwikkeling zorgt voor een bijdrage aan de woningmarkt in Hilversum. De ontwikkeling betreft de sloop van een bedrijfsgebouw en de realisatie van 11 nieuwe woningen. Hiermee wordt een kwaliteitsimpuls aan het betreffende gebied gegeven. De nieuwe woningen zullen beter aansluiten op de omgeving. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

6.4.2 Woonvisie Hilversum 2021 tot 2030

In de nieuwe woonvisie voor de periode van 2021 tot 2030, zoals vastgesteld in juli 2021, heeft de gemeente Hilversum haar ambities neergelegd voor wat betreft het woonbeleid. In de woonvisie wordt het woonbeleid via vier thema's in beeld gebracht, te weten:

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

Ad. 1

Vastgesteld is dat de bevolking van Hilversum de komende jaren groeit. Ook de woningbehoefte groeit. Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland zijn er zeker 3.000 extra woningen nodig tot en met 2030. Deze prognose is als uitgangspunt voor de woonvisie gehanteerd. De druk op de regionale woningmarkt is dermate groot, met verhuisdynamiek tussen gemeenten, dat ook bij meer nieuwbouw in een behoefte wordt voorzien.

Ad. 2
De gemeente wil sturen op woningmarktsegmenten die ontbreken. Door ontbrekende segmenten kunnen niet alle mensen naar een passende woning verhuizen. Dit heeft als gevolg dat deze mensen in hun huidige woning blijven, die weer voor andere woningzoekenden uitkomst zou bieden. De doorstroming op de woningmarkt stokt hierdoor. Beschikbaarheid van woningen voor lage en middeninkomens is daarbij een prioriteit. Het bevorderen van doorstroming uit deze woningen moet primair bijdragen aan de beschikbaarheid van woningen. Dat vraagt strategische toevoegingen aan de woningvoorraad.

Ad. 3
De gemeente Hilversum wil vanuit de woonvisie in alle wijken huisvesting bieden aan mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Doel is een ongedeelde samenleving waar ruimte is voor mensen in een kwetsbare situatie. Hiertoe werkt de gemeente aan een drempelloze woningvoorraad en woonomgeving met in alle wijken toegankelijke woningen en ontmoetingsmogelijkheden.

Ad. 4
De gemeente Hilversum zet in op duurzame en energiezuinige woningen. De uitwerking hiervan is beschreven in de Transitievisie Warmte. Bij nieuwbouw volg de gemeente de normen van het Bouwbesluit. Eventueel aanvullende inzet rond gebiedsontwikkelingen wordt vastgelegd in de Transitievisie Warmte.

Planspecifiek
De Woonvisie bevat een gebiedsspecifieke visiekaart. Voor het centrum, waar Achter Sint Vitus in valt, is aangegeven dat hier kansen zijn voor transformatie, toevoegen van sociale huurwoningen en woonzorgaanbod. Met dit project wordt zware bedrijvigheid getransformeerd naar 11 woningen, waarvan 4 sociale huur. Het bouwen van sociale woningen draagt bij aan de zeer grote vraag naar deze woningen. Met de ontwikkeling worden woningen toegevoegd aan de woningmarkt van Hilversum op een binnenstedelijke locatie.

Gesteld kan worden dat het plan in lijn is met de woonvisie en de beoogde woningen bijdragen aan de totale opgave van 3.000 woningen die binnen de gemeente Hilversum nog gerealiseerd moeten worden. De druk op de regionale woningmarkt is dermate groot, met verhuisdynamiek tussen gemeenten, dat ook bij meer nieuwbouw in een behoefte wordt voorzien. Het algemene uitgangspunt dat bij woningbouwplannen is 1/3 sociale woningbouw en 50% woningen in het middensegment (middelduur) wordt gerealiseerd dient te worden gezien in relatie tot de algehele woningbouwontwikkeling voor de hele stad. Per locatie wordt vervolgens gezocht naar het meest optimale programma.

In het onderhavige geval wordt voldaan aan de ambitie uit de woonvisie om 33% van het woningbouwprogramma als sociale woningen te bouwen. Er worden namelijk 4 sociale huurwoningen gebouwd. Hoewel niet aan de ambitie van 50% middelduur wordt voldaan, brengt de ontwikkeling een zodanige verbetering van de woon- en verblijfskwaliteit teweeg dat de gemeente met het woningbouwprogramma in kan stemmen.
De nieuw te bouwen woningen zullen gebouwd worden conform het Bouwbesluit (BENG). Daarmee wordt voldaan aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

Woningbouwmonitor

De woningbouwmonitor geeft weer in welke fase van ontwikkeling de woningbouwprojecten in de gemeente zich bevinden. In de woningbouwmonitor staan zogenaamde harde en zachte plannen. Harde plannen zijn al verder in voorbereiding en daarvoor is vaak al een vergunning aangevraagd of zijn andere besluiten genomen. Voor de zachtere plannen geldt dat deze nog in voorbereiding zijn. In totaal zijn er in de gemeente 102 locaties waarvan 49 onder harde plannen vallen. De overige 53 plannen vallen onder de zachte plancapaciteit. In de periode 2023 tot 2029 is van 1.901 woningen de opleverdatum bekend, deze vallen dus onder de harde plancapaciteit. De overige 3.720 woningen vallen onder de zachte plancapaciteit. Onderhavige ontwikkeling is opgenomen als potentiële locatie in de visie.

Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw

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

6.4.3 Natuurinclusief bouwen

De gemeente Hilversum wil natuurinclusief bouwen stimuleren door bouwers te informeren en te enthousiasmeren. Alleen in projecten waar de gemeente Hilversum zelf de regie voert is natuurinclusief bouwen randvoorwaarde. De Leidraad Natuurinclusief Bouwen is bij beide de basis.

De huidige natuurwetgeving ziet op schadebeperking en niet op het vergroten en verbeteren van de leefomgeving van gebouwbewonende diersoorten. De beleidsnotitie 'Natuurinclusief bouwen' beschrijft het beleid om de leefomgeving van deze dieren in Hilversum te verbeteren door enerzijds natuurinclusief bouwen te stimuleren en anderzijds natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde te stellen. Daarvoor is de Leidraad Natuurinclusief Bouwen ontwikkeld. Met de leidraad wil de gemeente Hilversum haar inwoners en initiatiefnemers informeren over gebouwbewonende diersoorten en de realisatie van goede leefomstandigheden voor deze diersoorten stimuleren. Het gaat hierbij zowel om verblijfplaatsen voor deze dieren ín gebouwen, alsmede om een geschikte omgeving rondom die gebouwen. Een leefomgeving voor dieren is geschikt als zij voldoet aan de vier V's. Naast de veiligheid (huisvesting) voorzien de maatregelen ook in voorzieningen die zorgen voor vocht en voedsel. Als deze drie V's in orde zijn zullen de dieren zelf zorgen voor voortplanting.

Planspecifiek

In het plan wordt aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen. Er wordt voorzien in de aanplant van nieuw groen en mogelijk bomen. Door nieuwe bomen te planten zal er bij ernstige hitte minder hittestress worden ervaren. Hierbij worden soorten gekozen die toekomstbestendig zijn (hitte en droogte aankunnen) en een toegevoegde waarde hebben voor de biodiversiteit. Naast de aanplant van bomen wordt ook binnen het plangebied hemelwater geïnfiltreerd en worden halfverharding en sedumdaken (met zonnepanelen) toegepast. In paragraaf 7.11 wordt hier verder op ingegaan. Tevens worden nestkasten in de gevels toegepast.

6.4.4 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan Hilversum 2030, de groene structuurvisie van Hilversum (vastgesteld door de raad op 9 januari 2013) is een sectoraal plan met een integrale, samenhangende en geactualiseerde visie op het groen in de gehele gemeente Hilversum.

Het groen in en rondom Hilversum staat onder druk en de verwachting is dat deze druk de komende jaren verder zal toenemen, bijvoorbeeld door de toenemende verstedelijkingsdruk, decentralisatie van groenbeleid en bezuinigingen. Dit maakt het noodzakelijk om actief groenbeleid te voeren.

Het groenbeleidsplan heeft onder andere aandacht voor versterking van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurtniveau en spelen in het groen.

Planspecifiek

In het plan is voorzien in afdoende groen in de vorm van tuinen, groene daken, halfverharding en nieuwe bomen. Er is voldoende ruimte voor groen tussen de appartementsgebouwen. Vergeleken met de totaal verharde huidige situatie vindt een aanzienlijke verbetering plaats. Er kan daarom gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met het Groenbeleidsplan Hilversum 2030.

6.4.5 Water managementplan 2021-2026

Het gemeentelijk watermanagementplan beschrijft de visie op de watertaken, met welke ambitie de opgaven worden ingevuld, de uit te voeren maatregelen, welke eisen aan de uitvoering daarvan worden gesteld en welke personele en financiële middelen daarvoor nodig zijn. De visie van Hilversum op de gemeentelijke watertaken is grotendeels een voortzetting van het huidige beleid, gericht op uitvoering van de gemeentelijke watertaken en instandhouding van de huidige toestand en goede werking van de riolering.

Stevige versterkingen van de visie ten opzichte van voorgaande rioleringsplannen zijn ten aanzien van de maatschappelijke en bestuurlijke opgaven voor klimaatadaptatie en de extra inzet op duurzaamheid.

De visie heeft de volgende speerpunten:

a. Gezonde en veilige leefomgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit;
b. Klimaatbestendig Hilversum;
c. Duurzaam Hilversum;
d. Slim koppelen met andere ruimtelijke/maatschappelijke opgaven;
e. Communicatie met bewoners, bedrijven en andere beheerder.

De belangrijke opgave uit het Watermanagementplan 2021-2026 voor nieuwbouw is de volgende opgave:

- Bij nieuwbouw/nieuwe ontwikkelingen moet al het hemelwater lokaal binnen de ontwikkeling worden opgevangen, vastgehouden en geïnfiltreerd. Het hemelwater van deze oppervlakken voert niet meer af naar het rioolstelsel. Hiermee wordt het rioolstelsel ontlast, gaat schoon hemelwater niet langer naar de zuivering, wordt het grondwater aangevuld en droogtestress verminderd. Voor de bergingsnorm voor hemelwater wordt verwezen naar het waterbeleidsplan van de gemeente.

Planspecifiek

Voor de openbare ruimte is afwatering en infiltratie van hemelwater een belangrijk onderwerp. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. In de openbare ruimte en achter de bebouwing worden grindkoffers aangelegd, waar de hemelwaterafvoer op aangesloten wordt. Daarnaast wordt halfverharding toegepast. Met het bouwpeil moet rekening gehouden worden met eventuele wateroverlast op het Achterom. Instroom van hemelwater moet voorkomen worden. Hergebruik van hemelwater kan inpandig voor het doorspoelen van het toilet, spoelwater of buiten voor het bewateren van het groen.

7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er zal niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van m.e.r.-plichtige plannen en programma's uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt aangewezen. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een m.e.r.-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Een m.e.r.-beoordeling bestaat uit twee verplichte stappen.

- Stap 1: Mededeling van de initiatiefnemer aan het bevoegd gezag.
- Stap 2: Beslissing bevoegd gezag over wel of geen milieueffectrapportage.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud zoals opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Dit kan een aparte aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de m.e.r.-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de m.e.r.-richtlijn. De drie hoofdcriteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project
3. de kenmerken van de potentiële effecten

Planspecifiek

Onderhavig plan is mogelijk aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het inmiddels vervallen Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie beperkt af. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt vervangen door 11 nieuwe woningen, waarvan 4 sociaal. Het bebouwde oppervlak neemt daarmee af. Naar aard en omvang neemt in de impact op de omgeving af. Een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject, zoals blijkt uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018).

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een onaanvaardbare invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent de aanvraag omgevingsvergunning te nemen.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

7.2 Verkeer en parkeren

7.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Er worden 11 nieuwe woningen gerealiseerd. De navolgende tabel geeft de toename aan verkeersgeneratie weer, gebaseerd op de CROW-normering. Hierbij wordt uitgegaan van de categorie 'koop, huis, tussen/hoek' en 'koop, appartement, goedkoop'. Er wordt aangesloten op de categorieën 'schil centrum' en 'sterk stedelijk', conform de Nota parkeernormen 2023 van de gemeente Hilversum.

Type woning	Aantal woningen	Gemiddelde verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	7	6,8	47,6
Huur, appartement, sociale huur <75 m2 bvo	4	2,5	10
totaal			57,6

Uit de tabel volgt dat de toename aan verkeersgeneratie in de toekomstige situatie gemiddeld 57,6 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. De bestaande infrastructuur is in staat om deze beperkte toename aan verkeersgeneratie te verwerken. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de verkeersgeneratie van het bedrijf dat op de planlocatie gevestigd was naar verwachting groter was en een groter aandeel zwaar verkeer bevatte. Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.2.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal stallingsplaatsen/parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen. De Hilversumse parkeernormen dateren uit 2023. Daarin wordt door de gemeente een stedelijkheidsgraad van 'Sterk stedelijk' gehanteerd. Voor de herontwikkeling wordt voldaan aan de vastgestelde parkeernorm en wordt het parkeren op eigen terrein opgelost Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 11 nieuwe woningen. De navolgende tabel geeft de parkeerbehoefte weer in de toekomstige situatie voor schil centrum, gebaseerd op de Parkeernota Hilversum 2023.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Parkeerbehoefte
Koop, huis, tussen/hoek	7	1,3	9,1
Huur, appartement, sociale huur <75 m2 bvo	4	0,5	2
Bezoekers	11	0,1	1,1
totaal			12,3

De parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling betreft in totaal 13 stallingsplaatsen(. Voor de beoogde ontwikkeling worden in totaal 17 stallingsplaatsen op eigen terrein gerealiseerd met een breedte van 2,30 m / 2,40 m. Omdat het geen openbaar parkeerterrein is een afwijkende maatvoering mogelijk. Hiermee wordt voldaan aan de partkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.3 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en de gezondheid van mensen zijn steeds belangrijkere thema's geworden. Om die reden zijn duurzaamheid en gezondheid in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht. Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid in het omgevingsplan, zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

De Rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw, die nu zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen houden in dat nieuwe woningen (bijna) energieneutraal gebouwd moeten worden.

Planspecifiek

De woningen worden gasloos en volgens de BENG-eisen gerealiseerd. Aan de hand van de overige aspecten van de fysieke leefomgeving wordt duidelijk dat er in de omgeving geen elementen aanwezig zijn die afbreuk kunnen doen aan de gezondheid van de toekomstige bewoners. In aanvulling hierop is de klimaateffectatlas geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er voor het plangebied een kleine kans is op wateroverlast en overstromingen. Wel wordt het in het plangebied iets warmer dan in de huidige situatie. Echter is er in de omgeving voldoende groen aanwezig, wat positief bijdraagt aan verkoeling en het algemene verblijfsklimaat in het gebied.

7.4 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- gebouw voor kinderopvang met bedden;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen gebeurt aan de hand van vastgestelde geluidaandachtsgebieden, waarbij instructieregels gelden. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Planspecifiek

Een woning is een geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig gebouw dient aangetoond te worden dat het geluid op dat gebouw niet hoger niet hoger is dan de standaardwaarden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is daarom een onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer uitgevoerd. Uit het onderzoek (Adviesburo Van der Boom, 20 februari 2025) blijkt dat er wordt voldaan aan de standaardwaarden voor lokale wegen en voor spoorwegen. Er wordt tevens voldaan aan de plandrempel van 55 dB dat de gemeente Hilversum als ambitie hanteert in haar Actieplan Geluid. Er zal, voor wat betreft het aspect geluid, sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.5 Activiteiten en milieuzonering

7.5.1 Algemeen

Voor activiteiten en milieuzonering wordt sinds jaar en dag gewerkt met de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. Met de invoering van de omgevingswet heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2024 de handreiking ‘Activiteiten en milieuzonering 2024’ gepubliceerd. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' onder de Omgevingswet.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone ‘geluid verruimd’ toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone ‘geluid beperkt’ toegepast worden.

Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype ‘rustig woongebied’ en ‘gemengd gebied met wonen’. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Voor de bestaande activiteiten kan ook een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet.

Andere milieuthema's dan geur en geluid

Een groot aantal milieuthema's is al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de nieuwe VNG-handreiking (2024) niet op deze milieuthema's is gericht. Het betreft:

- Luchtverontreiniging.
- Externe veiligheid en gevaar.
- Trillinghinder.
- Geur door agrarische activiteiten in het buitengebied.
- Lichthinder.
- Spuitzones.
- De hinder door verkeer aantrekkende werking.

Planspecifiek

Met deze BOPA wordt afgeweken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan wat ingevuld wordt door het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' zoals deze op 3 december 2014 door de raad van de gemeente Hilversum is vastgesteld.

In het kader van deze aanvraag dienen twee zaken beoordeeld te worden:

1. Is er bij de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat, onderdeel van de ETFAL toets;
2. Worden omliggende bedrijven, als gevolg van de woningbouw, gehinderd in hun (actuele) bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

Om de bovenstaande twee vragen te kunnen beantwoorden dient uitgegaan te worden van de planologische mogelijkheden zoals deze in het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' zijn toegekend. In dat bestemmingsplan is uitgegaan van de oude VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In navolging op die beoordelingsmethodiek is in de navolgende beschouwing aangesloten bij de oude VNG-brochure om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering. Daarmee is eenzelfde beoordelingsmethode gebruikt als dit nu ook in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zit.

Richtafstanden

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' start vanuit richtafstanden. Achterliggende gedachte hierbij is dat wanneer een gevoelige functie op voldoende afstand van bedrijvigheid is gelegen er sprake is van een goed woon- en leefklimaat als ook dat omliggende bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

Alvorens te kunnen bepalen of voldoende afstand wordt gehouden dient eerste bepaald te worden hoe het gebied te typeren is, als gemengd gebied of als rustige woonwijk. Uit raadpleging van het geldende bestemmingsplan 'Utrechtseweg' blijkt dat het plangebied in een gemengd gebied met wonen ligt. De VNG-brochure stelt dat een gebied gezien kan worden als 'gemengd gebied' indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Rondom het plangebied zijn woningen, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Gezien deze mate van functiemenging kan uitgegaan worden van gemengd gebied.

Afstanden

Vervolgens is inzichtelijk gemaakt wat de afstanden zijn van de nieuw beoogde woningen ten opzichte van de omliggende bedrijven.



Onderstaande tabel geeft de richtafstanden van de ontwikkeling tot de relevante bedrijfsbestemmingen weer.

Activiteit	Adres	Richtafstand uit VNG	Afstand van bedrijfsbestemming tot gevel van de nieuwe woningen
Autoreparatie en servicebedrijf (Kwikfit)	Achterom 181, Hilversum	10	8,7 m
Autoreparatie en servicebedrijf en plaatwerkerij	Achterom 185 A t/m E, Hilversum	50	46 m
Autoreparatie en servicebedrijf en plaatwerkerij	Kerklaan 22B	50	44 m
Autoreparatie en servicebedrijf en plaatwerkerij	Kerklaan 24A	50	70,5 m
Autowasserij	Achterom 183, Hilversum	10	25,5 m
Benzineservicestation zonder LPG	Achterom 183, Hilversum	10	28 m
Bedrijf	Kerklaan 12/12a, Hilversum	10	17 m
Bedrijf	Achter St. Vitus 1, Hilversum	10	17 m

Uit de bovenstaande tabel volgt dat de beoogde nieuwe woningen niet in alle gevallen op voldoende afstand zijn gelegen van bedrijven en andere milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. Het betreft hier de bedrijven die gevestigd zijn aan:

- Achterom 181
- Achterom 185a
- Kerklaan 22b

Voor de overige bedrijven geldt dat de nieuw beoogde woningen niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering of uitbreidingsruimte gezien de afstand van deze bedrijven tot de ontwikkeling, de nieuwe woningen bevinden zich buiten de richtafstanden. Tevens geldt dat deze bedrijven niet in de weg staan aan een goed woon- en leefklimaat bij de beoogde nieuwe woningen.

Niet voldaan aan de richtafstand

Voor bedrijven die op een kortere afstand zijn gevestigd dan de te hanteren richtafstand kan veelal op basis van de beschikbare milieuruimte gemotiveerd worden dat voldaan wordt aan de vereisten van een evenwichtige toedeling functies aan locaties, voorheen een goede ruimtelijke ordening.

In zijn algemeenheid geldt dat voor gemengde gebieden vaak dat bestaande woningen bepalend zijn voor de beschikbare milieuruimte en uitbreidingsruimte. Bij de beoordeling van de planologische mogelijkheden is dan ook de bestaande situatie van belang om eventuele uitbreidingsruimte van bedrijven te beoordelen.

7.5.2 Nadere beschouwing Achterom 181: KwikFit

Voor Achterom 181 geldt dat sinds augustus 2009 een Kwik-Fit is gevestigd. Om de specifieke bedrijvigheid te kunnen beoordelen is bij de gemeente Hilversum de melding in het kader van het Activiteitenbesluit opgevraagd. Deze melding is door de bedrijfsvoerder op 20 juli 2009 ingediend en nadien niet meer gewijzigd. Het bedrijf is in deze melding getypeerd als een Type B bedrijf. Type B bedrijven zijn inrichtingen die bij de oprichting of een wijziging een melding moeten doen aan het bevoegd gezag. Ze hebben geen omgevingsvergunning milieu nodig.

In de oude VNG brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ is aangegeven dat deze bedrijven in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend. Deze bedrijven hebben een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van andere gevoelige functies kunnen plaatsvinden. De bestaande bedrijfsfunctie is bouwkundig afgescheiden van de nieuwe functie. Er is bijvoorbeeld geen gedeelde muur. Uitgaande van gemengd gebied kan op grond van de VNG brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ gemotiveerd worden dat de bedrijvigheid ook ten opzichte van de nieuwe woningen inpasbaar is.

Uit de meegezonden inrichtingstekening blijkt dat de inrichting aan de zijde van het Achterom 181 twee ingangen kent. Eén naar de receptie/wachtruimte en één overheaddeur voor het naar binnen- en naar buitenrijden van auto’s. Een nooduitgang is opgenomen in de noordgevel van het pand. Deze nooduitgang komt uit op het plangebied. Het gebruik als nooddeur schijnt notarieel beschreven te zijn. In normale bedrijfsomstandigheden is deze deur gesloten. De onderstaande foto laat deze nooddeur zien.



Nooduitgang richting het te ontwikkelen perceel

Het bedrijf aan Achterom 181 (KwikFit) is, in het kader van de bedrijvenlijst behorende bij het bestemmingsplan, aan te merken als een categorie 2 bedrijf. Daarmee geldt een richtafstand van maximaal 10 meter. De nieuwe woningen zijn gelegen op 8,7 meter afstand.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
50	45, 47	-	BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30		2

Uitsnede staat van bedrijven

Naast bedrijven in milieucategorie 1 en 2 laat het bestemmingsplan tevens een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven met sbi-code 451, 452 en 453 tot en met maximaal categorie 3.2 toe. Uitgaande van dit typen bedrijven gelden daarmee de navolgende maximale richtafstanden (gemengd gebied):

Geluid: 50 meter
Geur: 30 meter
Stof: 10 meter
Gevaar: 30 meter

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg' op 3 december 2014 is de door de gemeenteraad van Hilversum besloten dat die specifieke typen van bedrijfsvoering in milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Hiermee is er door de gemeenteraad gemotiveerd afgeweken van de richtafstanden om deze bedrijvigheid toe te staan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan werd al niet voldaan aan de richtafstanden behorende bij categorie 2 bedrijven en de specifieke categorie 3.2 bedrijven. De maatgevende woningen, Achterom 171 en 175 zijn op een afstand van respectievelijk circa 2,6 meter en 0,6 meter van de bedrijfsbestemming gelegen.

Huidige bedrijfsactiviteiten Achterom 181

Nu voor de nieuwe woningen niet voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter is door Adviesburo Van Der Boom (20 maart 2025 23-293r12) beschouwd of de huidige bedrijfsvoering in de weg staat aan de beoogde realisatie van woningen. Hierbij is eerst de representatieve bedrijfssituatie bepaald en vervolgens berekend en beoordeeld of bij de nieuwe woningen voldaan kan worden aan de hiervoor geldende eisen. In het geluidsmodel zijn de beoogde bergingen op het achterterrein en de beoogde tussenliggende schuttingen (betonnen schutting of schanskorven gevuld met puin) meegenomen. Met de te realiseren bergingen (2,7 meter hoog) en de tussenliggende schuttingen (2,7 meter hoog, betonnen schutting of schanskorven gevuld met puin) is al een voorziening getroffen om geluidsoverlast van het naastgelegen bedrijf tegen te gaan en ook in de tuin een prettig woon- en leefklimaat te krijgen.

Van der Boom concludeert dat voor de huidige bedrijfsvoering geldt dat de richtwaarden voor de langtijdgemiddeld en maximale geluidniveaus bij de nieuwe woningen niet worden overschreden. Ook in de tuinen van de nieuwe woningen worden de richt- en grenswaarden niet overschreden. Er zal dus sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast concludeert Van der Boom dat het nu aanwezige bedrijf niet beperkt wordt in haar bedrijfsvoering omdat aan de grenswaarden kan worden voldaan.

Maximale planologische invulling Achterom 181

Geluid

Naast de bestaande bedrijfsvoering moeten, conform geldende jurisprudentie, ook de maximale planologische mogelijkheden beschouwd worden. Hierbij speelt ook mee of er concrete voornemens hiertoe kenbaar zijn gemaakt. Kwikfit is momenteel 16 jaar op locatie gevestigd. Er zijn geen concrete aanwijzingen voor een andere invulling van het bedrijfsperceel. Naast bedrijven in milieucategorie 1 en 2 laat het bestemmingsplan ook een handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven met sbi-code 451, 452 en 453 tot en met maximaal categorie 3.2 toe. Voor het meest maatgevende aspect geluid is door Van der Boom eveneens een beschouwing gemaakt. Om de maximale mogelijkheden te bekijken is in eerste instantie bepaald welk geluidsniveau maximaal mogelijk is zonder dat bij de nu maatgevende woningen, Achterom 171 en 175, een overschrijding optreedt. Aan

de hand van dit maximale bronniveau is vervolgens bepaald wat de gevelbelasting is bij de nieuwe woningen. Geconcludeerd is op de gevels van de nieuwe woningen ook bij maximale planologische invulling van de activiteiten op het terrein van het bedrijf aan de eisen m.b.t. LAr,lt kan worden voldaan: 50 dB(A) overdag, 45 dB(A) in de avond en 40 dB(A) in de nacht. Ook aan de eisen t.a.v. LAmax kan worden voldaan. In de punten in de tuinen van de nieuwe woningen kan eveneens aan de richt- en grenswaarden worden voldaan.

Geur

Planologisch is op het bedrijfsperceel Achterom 181 ook een type bedrijf toegestaan die mogelijk geur emitteert. Feitelijk is deze bedrijfsvoering niet aanwezig. Voor dit type bedrijf geldt dat voor geur een richtafstand van 30 meter (gemengd gebied) van toepassing is. Voor geur is onder de Omgevingswet ook afdeling 4.21 van het Besluit activiteiten leefomgeving van toepassing. Bij het starten van een geur-emitterend bedrijf zal aan de bepalingen van deze afdeling moeten worden voldaan, zoals o.a. het emitteren van geur middels een ‘schoorsteen’ boven daken van derden.
Wettelijk is vastgelegd dat bedrijven geuroverlast zoveel mogelijk moeten beperken door "best beschikbare technieken" (BBT) toe te passen. Een hogere schoorsteen kan bijvoorbeeld worden gezien als een BBT-maatregel. De vuistregel is dat een halvering van de geurbelasting kan worden bereikt door een verdubbeling van de schoorsteenlengte. Modellen zoals V-STACKS tonen aan dat een hogere uitstoot leidt tot lagere geurconcentraties op de grond. Hoewel het verhogen van de schoorsteen effectief is, kan het effect worden versterkt door bijvoorbeeld actieve koolfilters of biofilters toe te passen. Met de juiste maatregelen kan afgeweken worden van de richtafstand en is inpassing van een geur-emitterend bedrijf, conform het geldende regime mogelijk.

Gezien de bestaande omliggende woningen en de ligging van het bedrijf in een gebied met meerdere omliggende woningen zullen de nodige voorzieningen sowieso getroffen moeten worden om geuroverlast tegen te gaan wanneer een geuremitterend bedrijf zich vestigt op locatie. Voor geur geldt dat de woningen aan Achterom 171 en 175 bepalend zijn voor de te treffen maatregelen. Gezien de te treffen maatregelen bij de vestiging van een eventueel geur emitterend bedrijf geldt dat bij de nieuwe woningen er sprake zal zijn van een goed, dan wel een aanvaardbaar, woon- en leefklimaat.

Stof

Op het bedrijfsperceel Achterom 181 is het planologisch ook mogelijk dat een bedrijf gevestigd wordt die stofoverlast kan veroorzaken. Voor stof geldt een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied), de nieuwe woningen staan op een afstand 8,7 meter. De bestaande woningen aan het Achterom 171 en 175 staan op een kortere afstand en zullen dus in belangrijke mate maatgevend zijn. Voor, de eventuele, emissie van stof geldt dat het bestaande bedrijfspand, behoudens één nooddeur, geen te openen delen heeft richting de beoogde bouwlocatie. Daarmee is de eventuele emissie van stof beperkt dan wel uitgesloten. Hierbij geldt dat aan deze zijde ook de woning Achterom 175 aanwezig is op kortere afstand. Alsmede dat de nieuwe woningen met schuurtjes en schuttingen (betonnen schutting of schanskorven gevuld met puin) van het bedrijf afgescheiden wordt. De huidige bedrijfsvoering, maar ook de planologische mogelijkheden worden niet verder belemmerd, door de nieuwe woningen.
Bij een daadwerkelijke vestiging van een dergelijk bedrijf zal ook voor stof voldaan moeten worden aan de vereisten vanuit het Besluit activiteiten leefomgeving. Hiervan uitgaande kan voor de nieuw beoogde woningen geconcludeerd worden dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gevaar

Voor het aspect gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. De beoogde woningen staan op 8,7 meter. Bestaande woningen (Achterom 171 en 175) staan op een kleinere afstand. Deze woningen zijn daarmee maatgevend. Gezien de afstand tot deze woningen is het redelijkerwijs niet aannemelijk dat sprake is van externe veiligheidsrisico's buiten de inrichtingsgrens.
De gevel van het bedrijf, richting de beoogde woningen, is gesloten behoudens één nooddeur met uitweg op het te ontwikkelen perceel. Daarnaast voorziet het bouwplan in bergingen en schuttingen (betonnen schutting of schanskorven gevuld met puin) op de erfgrens. Deze bebouwing heeft een afschermende werking bij een eventuele calamiteit. Daarnaast kan vanuit de woningen van het eventuele gevaar af gevlucht worden. Daarmee kan gemotiveerd op een iets kortere afstand van het bedrijf woningbouw plaatsvinden. Zonder dat daarmee het woon- en leefklimaat in het geding komt of de uitbreidings-/ gebruiksmogelijkheden van het bedrijf worden beperkt.

In zijn algemeenheid geldt dat de VNG-brochure richtafstanden bevat die als uitgangspunt dienen, maar in specifieke situaties gemotiveerd kan worden afgeweken, mits aangetoond wordt dat de veiligheid en het woon- en leefklimaat niet in het geding zijn. In deze specifieke casus speelt het aspect gevaar niet. Enkel bij een wijziging van de bedrijfsvoering doet mogelijk deze situatie zich voor. Concrete plannen van een aanstaande wijziging in de bedrijfsvoering zijn niet bekend

7.5.3 Nadere beschouwing Achterom 185a

Voor het bedrijf Achterom 185a geldt dat al uitvoering gegeven is aan de maximale invulling zoals nu planologisch mogelijk. De richtafstand voor geluid bedraagt 50 meter bij dit bedrijf. De nieuwe woningen zijn op 46 meter gelegen. Hiermee wordt niet voldaan aan de maximale richtafstand. Afwijken van de richtafstand met 4 meter is, in casu, te verantwoorden. Voor het bedrijf aan Achterom 185a geldt dat de woning Achterom 185, gelegen in directe aansluiting op het bedrijf (=0 meter) maatgevend is. Daarmee moet ter plaatse van die woning voldaan worden aan de wettelijke vereisten die gelden voor de achterliggende bedrijvigheid. Nu ter plaatse van deze woning voldaan moet worden aan o.a. de wettelijke vereisten voor geluid kan gesteld worden dat bij de nieuw te bouwen woningen zeker voldaan zal worden aan de wettelijke normen. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij moet meegewogen worden dat de tussenliggende bebouwing afschermend zal zijn waarmee de effecten verwaarloosbaar zullen zijn.

7.5.4 Nadere beschouwing Kerklaan 22b

Voor het bedrijf Kerklaan 22b geldt, eveneens als voor het bedrijf aan Achterom 185b, dat al uitvoering gegeven is aan de maximale planologische mogelijkheden. De richtafstand voor geluid bedraagt in casu 50 meter. Het bedrijf is op 44 meter afstand gelegen van de nieuwe woningen. De woningen aan de Kerklaan 18 tot 22a zijn maatgevend voor dit bedrijf en zijn op een kortere afstand gelegen (kortste afstand circa 6 meter). Ook hier geldt, gelijk aan het bedrijf aan het Achterom 185a, dat daarmee gesteld kan worden dat ter plaatste van de nieuwe woningen er een goed woon- en leefklimaat is en dit bedrijf hierop niet van invloed is.

7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CILMK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2021 (receptor 32170443_20000049) van fijnstof PM10, fijnstof PM2,5 en stikstofdioxide (NO2) in het plangebied bedragen respectievelijk 16,4 µg/m³ voor PM10, 8,8 µg/m³ voor PM2,5 en 16,6 µg/m³ voor NO2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische en cultuurhistorische dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In de bruidsschat is een algemene vrijstelling van het archeologisch onderzoek opgenomen in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid met een oppervlakte van minder dan 100 m². Gemeenten kunnen hier wel van afwijken door een andere oppervlakte op te nemen.

Planspecifiek

Archeologie

In het bestemmingsplan ‘Utrechtseweg’ heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en middelhoog’. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld. Omdat deze normen overschreden worden, is een archeologisch onderzoek vereist. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect, 26 september 2022).

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een stuwwal ligt, aan de rand van de historische kern van Hilversum. Stuwwallen zijn bewoonbaar vanaf het Paleolithicum vanwege hun hogere ligging binnen het landschap. Er is op de historische kaarten geen bebouwing bekend binnen het plangebied (pas vanaf begin 20e eeuw), maar is het in gebruik geweest als landbouwgrond. Hierdoor is de verwachting dat het archeologisch niveau bedekt is met een oud-bouwlanddek. Zodoende kunnen eventuele archeologische resten onverstoord zijn. Hierom is er een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Aangezien er geen bebouwing op de historische kaarten bekend is, is de verwachting voor bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd laag.

Het voornemen bestaat om in het plangebied 11 nieuwe woningen (waarvan 4 sociaal) te realiseren (circa 717 m²). Tevens zullen er tuinen, bergingen en parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiervoor wordt de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt (1.316 m²). Uit het onderzoek blijkt een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum. Zodoende wordt een vervolgonderzoek geadviseerd.

Uit onderzoeken die voor de omgeving zijn uitgevoerd blijkt dat in booronderzoeken vaak verstoringen vastgesteld worden in bebouwd gebied. Uit een vervolgonderzoek bleek echter dat ondanks de verstoringen in het gebied weldegelijk archeologie aanwezig was in de top van de stuwwalafzettingen. Hierdoor en gezien de hoge mate van bebouwing in het plangebied, kan het vervolgonderzoek het beste plaatsvinden in de vorm van een archeologische begeleiding (IVO-P, variant AB). Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door de gemeente beoordeeld en goedgekeurd is.

In het vervolg zal nader onderzoek uitgevoerd te worden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie
Het zandige grondgebied van het stadsdeel rond de Utrechtseweg bestond alvorens het bebouwd werd overwegend uit heide en bos. Vlakbij de kern van Hilversum, tussen de Soestdijkerstraatweg en de Utrechtseweg, lag bouwland in de vorm van engen. De pré-stedelijke infrastructuur bestond uit niet meer dan enkele heidepaadjes en de doorgaande wegen richting Soestdijk en Utrecht (Soestdijkerstraatweg en Utrechtseweg). Aangezien het bestraten van deze wegen particuliere initiatieven waren (rond 1830), werden langs de wegen tolhuizen geplaatst. Met uitzondering van deze tolhuizen was er in de pré-stedelijke situatie in dit stadsdeel nauwelijks bebouwing.

Aan het einde van de 19e eeuw begon de uitleg van dit stadsdeel met de bouw van enkele villa's langs de eerdergenoemde wegen. Deze lintbebouwing was grotendeels het gevolg van de komst van bemiddelde forensen naar Hilversum na de opening van de spoorlijn in 1874.

Meer lokaal ter plaatse van het plangebied kan ingegaan worden op het gegroeide dorp 'De Vitusbuurt'. Het gebied bestaat globaal uit de bebouwing van de Achterom, Diamantstraat, Wandelpad en de straten daartussen. Het gegroeide dorp van Hilversum bestaat hoofdzakelijk uit straten met een kleinstedelijk karakter en bebouwing van rond 1900. Zoals de naam zegt, is het gegroeid gebied dat niet planmatig is aangelegd. De bebouwing is overwegend pandsgewijs gebouwd en uitgevoerd in diverse stijlen. De Vitusbuurt grenst aan de binnenstad en is ontstaan als een geleidelijke uitbreiding vanuit dorpsbebouwing. De buurt bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten waarin individuele arbeiderswoningen worden afgewisseld met incidentele seriematige woningen, waaronder nieuwbouw. Het gebied heeft een dichte bebouwing van kleine aaneen gebouwde arbeiderswoningen in blokken van één tot twee bouwlagen met kap met daartussen poorten. De woningen staan langs lange noord/zuidlopende straten met enkele korte doorsteken. Het profiel van de wegen is smal. De woningen zijn in principe met hun voorgevel georiënteerd op de weg. Voortuinen komen vrijwel niet voor of zijn beperkt van omvang. De bebouwing is gevarieerd en afwisselend en heeft grotendeels, ondanks dat veel woningen deel uitmaken van rijen of blokken, een individueel karakter. De opbouw is in het algemeen eenvoudig. De oudere woningen hebben een opbouw van één of twee lagen met kap. Nieuwere bebouwing is veelal breder en hoger. In het gebied komen verschillende kapvormen voor. De overheersende nokrichting is evenwijdig aan de weg, waarbij een haakse richting voorkomt als accent en voor ritmiek in de straat zorgt. Veel woningen zijn vergroot door (woningbrede) dakkapellen,

dakopbouwen en geveloptrekkingen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw met staande ramen. De waarde is vooral gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Het gebied als geheel kent geen bijzondere waarde, maar enkele afzonderlijke panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld.

In de huidige situatie is de planlocatie vrijwel volledig bebouwd met bedrijfsbebouwing, waar in het verleden een magnesiethandel gevestigd was, met een bedrijfswoning op nummer 3. In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied.

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van de bedrijfsbebouwing worden nieuwe woningen gerealiseerd. De vormgeving van de nieuwe woningen sluit door het industriële karakter aan bij de voormalige functie en de omgeving. Zo wordt beoogd gebruik te maken van rood gemêleerd staand metselwerk, aluminium felsbeplating voor het dak en antraciet stalen of aluminium hekwerken en kozijnen. Daarmee wordt een verwijzing gemaakt naar de bedrijfsbebouwing die van oudsher in dit deel van Hilversum aanwezig is.

Daarmee is uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele monumentale en cultuurhistorische waarden aantast en wordt het geheel goed ingepast in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

7.8 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

- Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw;
- Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Onder een bodemgevoelig gebouw vallen ook een woonschip of een woonwagen. Een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k Bkl).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en het mogelijk maken van een bodemgevoelige locatie dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. Voor de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (APS - Milieu, 2 september 2021). Het plangebied van dit onderzoek komt niet volledig overeen met het plangebied van de ontwikkeling, dit is in het aanvullend onderzoek gecorrigeerd. Navolgend zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek

Bodem

De ondergrond ter plaatse van de vermoedelijke ligging van de tank met vulpunt is niet verontreinigd. Nader onderzoek ter plaatse van deze ondergrondse tanklocatie is niet noodzakelijk. Aanbevolen wordt de tank te laten lokaliseren en vervolgens te verwijderen (saneren) door een KIWA-erkend tanksaneringsbedrijf. Wanneer blijkt dat de tank elders op de locatie ligt, is mogelijk aanvullend bodemonderzoek voorafgaand aan de tanksanering noodzakelijk.

Op enkele plaatsen zijn sterk met zink verontreinigde 'spots' aanwezig, zoals weergegeven op bijlage 3 in het onderzoek. De verwachting is dat geen sprake zal zijn van een geval van ernstige verontreiniging met zink in de grond ter plaatse van het plangebied.

De overige aangetroffen verontreinigingen in de grond betreffen lichte verontreinigingen die geen aanvullend onderzoek behoeven.

Asbest

Omdat geen bijmengingen met puin en/of asbestverdacht materiaal zijn aangetroffen is geen onderzoek naar asbest in grond conform de NEN 5707 uitgevoerd. Opgemerkt wordt dat tijdens eerder onderzoek van 2013 wel bijmengingen in de vorm van puin en ander bodemvreemd materiaal in de grond zijn aangetroffen. Omdat de bebouwing dateert van 1914-1931 mag verwacht worden dat geen asbest in de bodem aanwezig zal zijn. De periode waarin veel asbest is toegepast is 1945-1995.

Aanvullend bodemonderzoek

Door de gemeente Hilversum zijn de rapportages beoordeeld. Door de gemeente is aangegeven dat nog actualiserend onderzoek noodzakelijk is omdat in 2021 ter plaatse van het zuidelijk deel van perceel N 4186 geen onderzoek is uitgevoerd en dit terreindeel in 2023 wel deel uitmaakt van het plangebied. Tevens wordt opgemerkt dat op basis van de onderzoeksgegevens tot en met 2021 nog niet te bepalen is of sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Daarvoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Derhalve is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (APS - Milieu, maart 2023).

Uit het aanvullend bodemonderzoek blijkt dat:

- Ter plaatse van het noordelijk terreindeel is sprake van circa 60 m³ sterk met zink verontreinigde grond.
- Ter plaatse van het middendeel van het terrein is sprake van circa 5 m³ sterk met zink verontreinigde grond
- Ter plaatse van het zuidelijk terreindeel is sprake is van circa 120 m³ (sterk met lood en/of zink verontreinigde grond.
- Omdat sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond is er sprake van een historisch geval van ernstige verontreiniging met lood en/of zink in grond.
- Een sanering wordt als spoedeisend beoordeeld op basis van onaanvaardbare risico's voor de mens.
- De bovenste meter grond wordt wat betreft PFAS als toepasbaar (landbouw/natuur,
- wonen en industrie) aangemerkt.

Ten behoeve van de sanering van de grond dient een BUS-melding gedaan te worden bij het bevoegd gezag. Daarmee is het aspect bodem voldoende onderzocht.

Op grond van artikel 6.2.c van de Wabo is een uitgestelde inwerkingtreding aan de orde. Dit betekent dat de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden;
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan (BUS-melding) en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Bij het nader bodemonderzoek is asbestverdacht materiaal (onbenoemd puin) aangetroffen met een onbekende herkomst. Dit is bij het eerdere verkennende onderzoek niet aangetroffen en onderzocht. In het kader van de omgevingsvergunning zal indien noodzakelijk asbest in bodemonderzoek conform de NEN5707 uitgevoerd worden. Dit onderzoek bestaat uit het graven van asbestinspectiegaten en kan worden uitgevoerd nadat de vloeren/verhardingen zijn verwijderd.
Voor de afvoer van de sterk verontreinigde grond zal mogelijk door de verwerker nog een bepaling van het PFAS gehalte worden gevraagd. De verontreiniging met zink is aan de noordzijde nog niet helemaal afgeperkt, in het huidig onderzoek werd hier bij één boring een verontreiniging boven de tussenwaarde aangetroffen, in eerder onderzoek, op bijna dezelfde locatie, werd een sterke verontreiniging aangetroffen. Ook ligt de matige verontreiniging van een andere boring (a34) daar tegen de interventiewaarde aan. Dit betreft een heterogene verontreiniging dus de totale hoeveelheid sterk verontreinigde grond kan meer bedragen dan aangegeven in het aanvullend bodemonderzoek.

Conclusie

Op 22 februari 2023 is door APS een BUS-melding gedaan bij de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek. Deze melding is gedaan voor de kadastrale percelen Hilversum N 9002 en Hilversum N 4186 (gedeeltelijk). Omdat het kadastrale perceel N 9002 reeds voldoet aan de klasse wonen heeft de BUS-Melding uitsluitend betrekking op het gedeelte van het perceel N 4186 waar herontwikkeling plaatsvindt.

7.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6}-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6}-contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

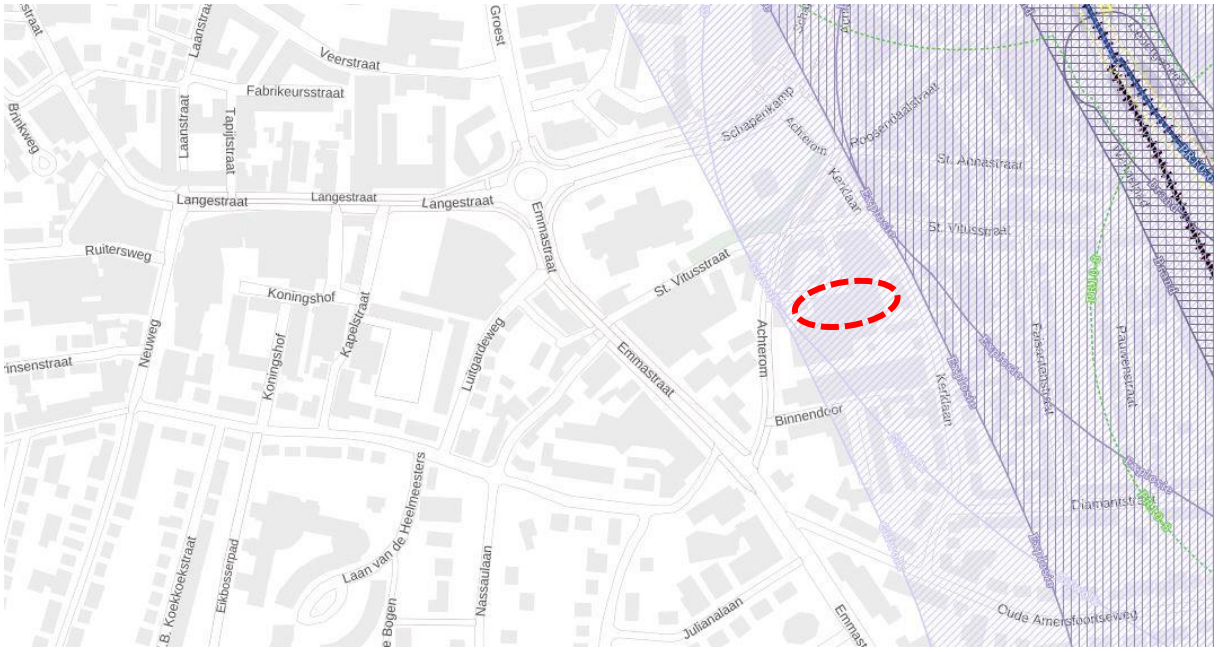
Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden risicobronnen genoemd. Voor deze activiteiten moet de gemeente regels opnemen in het omgevingsplan. Het gaat onder meer om activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Voor een groot aantal van de risicovolle activiteiten gelden vaste afstanden. Deze staan in het Bal of in het Bkl. In het Bal gaat het om activiteiten zonder vergunningplicht met relatief kleine afstanden. In het Bkl staan afstanden voor zowel vergunningplichtige als niet-vergunningplichtige activiteiten.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart, plangebied rood omkaderd (bron: Atlas leefomgeving)

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting of gasleidingen aanwezig zijn.

Transport gevaarlijke stoffen

Op ca. 250 m ten oosten van het plangebied ligt een spoorweg dat deel is van het basisnet spoor. Het plangebied ligt binnen meerdere gifwolkaandachtsgebieden afkomstig van het spoor. Daarbij moeten de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden beschouwd vanuit een gifwolkscenario. Bij een ongeval met een tank-/ketelwagen met gevaarlijke stoffen is het mogelijk dat er een toxische wolk ontstaat en deze over het plangebied trekt. Het effectgebied waarbinnen onherstelbare of ernstige gezondheidsklachten bij blootstelling kunnen optreden is bij stabiel weer tot voorbij de 1,5 km.

Bestrijdbaarheid

Het plangebied is vanuit de westzijde en de noordzijde voor de hulpdiensten goed bereikbaar. Voor het woningen worden tevens bouwtechnische maatregelen genomen, zoals afschakelbare (mechanische) ventilatie.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het effectgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen, indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend voor het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Voor het toxische wolkscenario is de beste optie om in de woning te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste. Dit is een verplichting vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.124 lid 4).

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

7.10 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

Activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten worden flora- en fauna-activiteiten genoemd. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Een activiteit die significant nadelig kan zijn voor een Natura 2000-gebied wordt een Natura 2000-activiteit genoemd. Verder bevat de Omgevingswet regels over het vellen van houtopstand en herbeplanten om bossen te beschermen.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Omgevingswet zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden) en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen voor habitattypen en -soorten opgesteld. Deze instandhoudingsdoelstellingen geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud, of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitattype of -soort weer in gunstige staat te brengen.

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingszones in het buitenland.

Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezige dier- en plantensoorten;
- typen natuurlijke habitats;
- leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen.

Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN.

Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

Er gelden rijksregels als sprake is van het (deels) vellen van houtopstanden. Bij vellen kan een herbeplantingsplicht gelden. In het Besluit activiteiten leefomgeving worden echter uitzonderingen genoemd, zoals voor houtopstanden binnen stedelijk gebied, op erven of in tuinen en met een oppervlakte van minder dan 10 are.

Planspecifiek

Soortenbescherming

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd (De Slijpkruik, 25 juli 2022). Navolgend zijn per soortgroep de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Vleermuizen

Er zijn geen potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen binnen de te slopen bebouwing. De te behouden woning heeft mogelijk wel een functie als vleermuisverblijfplaats. De voorgestelde ontwikkelingen leiden echter niet tot effecten op deze mogelijke verblijfplaatsen, omdat de woning uitsluitend intern verbouwd wordt. Effecten op vaste, jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen zijn daarom uitgesloten onder de voorwaarde dat er geen ingrepen aan de dakconstructie van de woning plaatsvinden. De ontwikkelingen leiden niet tot negatieve effecten op essentieel foerageergebied en vliegroutes.

Overige zoogdieren

Het plangebied is geschikt voor enkele algemene grondgebonden zoogdiersoorten. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling voor zover ze beschermd zijn. Effecten op beschermde, niet-vrijgestelde overige zoogdieren zijn uitgesloten. Vervolgonderzoek naar deze soortgroep is daarom niet nodig. Wel geldt de algemene zorgplicht. Sloop zoveel mogelijk in rustig tempo en in één richting om eventueel aanwezige dieren de kans te geven om te vluchten naar naastgelegen percelen.

Vogels - jaarrond beschermde nesten

Binnen het plangebied komen geen vaste rust- of nestplaatsen of beschermde gebiedsfuncties voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen voor. Er is geen sprake van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels als genoemd in artikel 3.1 lid 2 (beschadigen, vernielen of wegnemen van nesten en eieren) en/of lid 4 (opzettelijk verstoren van vogels). Het uitvoeren van nader onderzoek naar vogels met jaarrond beschermde rust en nestplaatsen en bijbehorende functionele leefomgeving is niet aan de orde.

Vogels - algemene broedvogels

Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de gevelbegroeiing en andere opgaande beplanting rond de te slopen bebouwing niet uitgesloten. De sloopwerkzaamheden en het verwijderen van opgaand groen moet daarom uitgevoerd worden buiten het broedseizoen, tenzij er maatregelen genomen worden waarbij verstoring of vernieling voorkomen worden of een broedvogelcheck door een erkend broedvogeldeskundige uitwijst

dat er geen bezette nesten in de bebouwing aanwezig zijn. De maatregelen in de quickscan moeten in acht genomen worden.

Amfibieën

Negatieve effecten op beschermde, niet-vrijgestelde amfibieën zijn uitgesloten. Nader onderzoek naar effecten op beschermde amfibieën is daarom niet aan de orde.

Overige soorten

Nader onderzoek naar overige beschermde soorten is niet aan de orde. Houdt wel rekening met de algemene zorgplicht die geldt voor alle dieren, beschermd of niet.

Gebiedsbescherming

De planlocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied en ligt ook niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op een afstand van ca. 4 km is het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel uitmaakt van het NNN ligt op een afstand van ca. 2,7 km. Het plangebied ligt niet nabij een bijzonder provinciaal landschap.

De ontwikkeling betreft het realiseren van 11 nieuwe woningen, wat in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase gepaard gaat met de uitstoot van stikstof. Daarom is een AERIUS-berekening voor de gebruiksfase en de aanlegfase uitgevoerd (Buro SRO, 26 februari 2025). Uit de stikstofberekening, zonder interne saldering, kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Het plan is uitvoerbaar wat betreft stikstofdepositie.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden ook voor de overige aspecten geen sprake. Op het gebied van gebiedsbescherming zijn er dan ook geen planologische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Houtopstanden

Er is geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Omgevingswet.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

7.11 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het Nationaal Water Programma dat door het Rijk is vastgesteld, het Regionaal Water Programma dat door de provincie wordt vastgesteld en het Waterbeheerprogramma van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Water Programma

Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het waterschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de Omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Planspecifiek

Watercompensatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied vrijwel geheel uit verharding, bestaande uit het bedrijfsgebouw, de bestaande woning, parkeerplaatsen, wegen en paden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing en overige verharding verwijderd. Hiervoor in de plaats worden nieuwe woningen gerealiseerd. Bij een toename van meer dan 1.000 m² aan verharding in stedelijk gebied moet 10% daarvan worden gecompenseerd.

In de bestaande situatie is circa 1.480 m² aan verhard oppervlak aanwezig (bestaande woning niet meegerekend). Dit betreft 1.316 m² bebouwing en 107 m² verharding. 37 m² van het plangebied is onverhard.
In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak minder, namelijk 1.163 m². Achter de woonbebouwing is daarnaast meer ruimte voor groen, dit bedraagt 252 m² onverhard oppervlak. Daarmee is er een afname aan verharding met 318 m^2.

Om te voldoen aan de gemeentelijke afkoppelplicht voor hemelwater bij nieuwbouw is in het plan voorzien in infiltratiegebieden in de achtertuinen bij de grondgebonden woningen. Door het toepassen van open verharding is tevens infiltratie mogelijk. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen. Met het bouwpeil wordt rekening gehouden met water op straat bij hevige regen. Hiermee wordt instroom van hemelwater zo veel mogelijk voorkomen.

Waterafvoer

De nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd en geïnfiltreerd in de bodem. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht blijkt dat er binnen het plangebied geen primaire- en/of regionale waterkeringen aanwezig zijn.

Weging van het waterbelang

Door Boot is het waterbelang ook nader gewogen (Boot, 3 april 2025). Boot concludeert dat er sprake is van een afname van verharding. Watercompensatie is daarmee niet noodzakelijk. Vanuit de gemeente Hilversum geldt dat over het totaal verhard oppervlak 60 mm berging in een voorziening gerealiseerd dient te worden. Daarnaast dient 20 mm berging oppervlakkig aanwezig te zijn. Dit komt neer op 94 m^3 te bergen water.

Binnen het plangebied wordt achter de appartementengebouwen groenparkeren toegepast. Om ervoor te zorgen dat het gras in deze parkeerplaatsen goed ontwikkeld, dient onder de verharding een substraat toegepast te worden waarin voldoende voedingsstoffen aanwezig zijn voor het groen en voldoende poriën voor het ontwikkelen van de wortels. Tevens kan hierin waterberging gerealiseerd worden. Aanvullend op de berging in het substraat kan hieronder een waterbergend pakket aangebracht worden.

Achter de appartementengebouwen, ter hoogte van de parkeerplaatsen is ondergrondse ruimte beschikbaar om waterberging te realiseren. Hiervoor kan de berging in de fundering gerealiseerd worden middels de toepassing van een waterbergende fundering.

Onder de parkeerplaatsen wordt een groeisubstraat met een dikte van 0,25 m toegepast. Aanvullend daarop wordt onder de parkeerplaatsen en rijbaan een waterbergende fundering toegepast met een dikte van 0,45 m.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

8 Financiële haalbaarheid

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Het gaat over overheidskosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Bijvoorbeeld kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan als publiekrechtelijk instrument komen te vervallen. Het publiekrechtelijk kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften mogen betrekking hebben op het gebied waar de omgevingsvergunning voor geldt en de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een ‘financiële bijdrage gebiedsontwikkeling’ worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt is artikel 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt het gemeentelijk kostenverhaal en de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het ruimtelijke plan financieel uitvoerbaar.

9 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woningbouw aan de Achter St. Vitus in overeenstemming is met de wettelijke evenwichtige toedeling functies aan locaties vereisten.



www.buro-sro.nl