

Circusterrein Diependaalselaan

Analyse - juni 2021

Hilversum Mediastad

Inhoudsopgave

Inleiding 5

De locatie 7
Ligging in de stad 7
Ontstaansgeschiedenis 7

Beschrijving van het plangebied 9
Plangebied 9
Onderzoeksgebied 9

Ruimtelijke analyse 10
Eigendommen, gebruikers en functies 10
Groen en water 13
Mobiliteit 17
Bebouwing 21
Onzichtbare omstandigheden / milieu aspecten 23

Beleidsanalyse 27
Bestemmingsplan 27
Structuurvisie Hilversum 2030 28
Welstandsnota 29
Groenbeleid en openbare ruimte 31
Waterbeleid 32
Economisch beleid 33
Woonbeleid 36
Mobiliteisbeleid 38

Initiatieven, wensen en ideeën uit de stad 43

Conclusies 46
Samenvatting analyse: SWOT 46
Ruimtelijke kwaliteiten en kansenkaart 49

Scenario's 51
Ontwikkelscenario A: "Snel" 52
Ontwikkelscenario B: "Maximale financiële opbrengst" 54
Ontwikkelscenario C: "Optimaal gebruik van de ruimte" 56
Ontwikkelscenario D: "Invulling geven aan de omgevingsvisie" 58

Bijlage 61
Kabels en leidingen (Klic melding) 61



Inleiding

Het Circusterrein Diependaalselaan is de laatste grote inbreidingslocatie in eigendom van de gemeente Hilversum. Mede daarom is het een bekende en ook veelbesproken locatie in Hilversum waar in het verleden al de nodige planvorming over heeft plaatsgevonden. Dit heeft echter nog niet tot ontwikkeling geleidt.

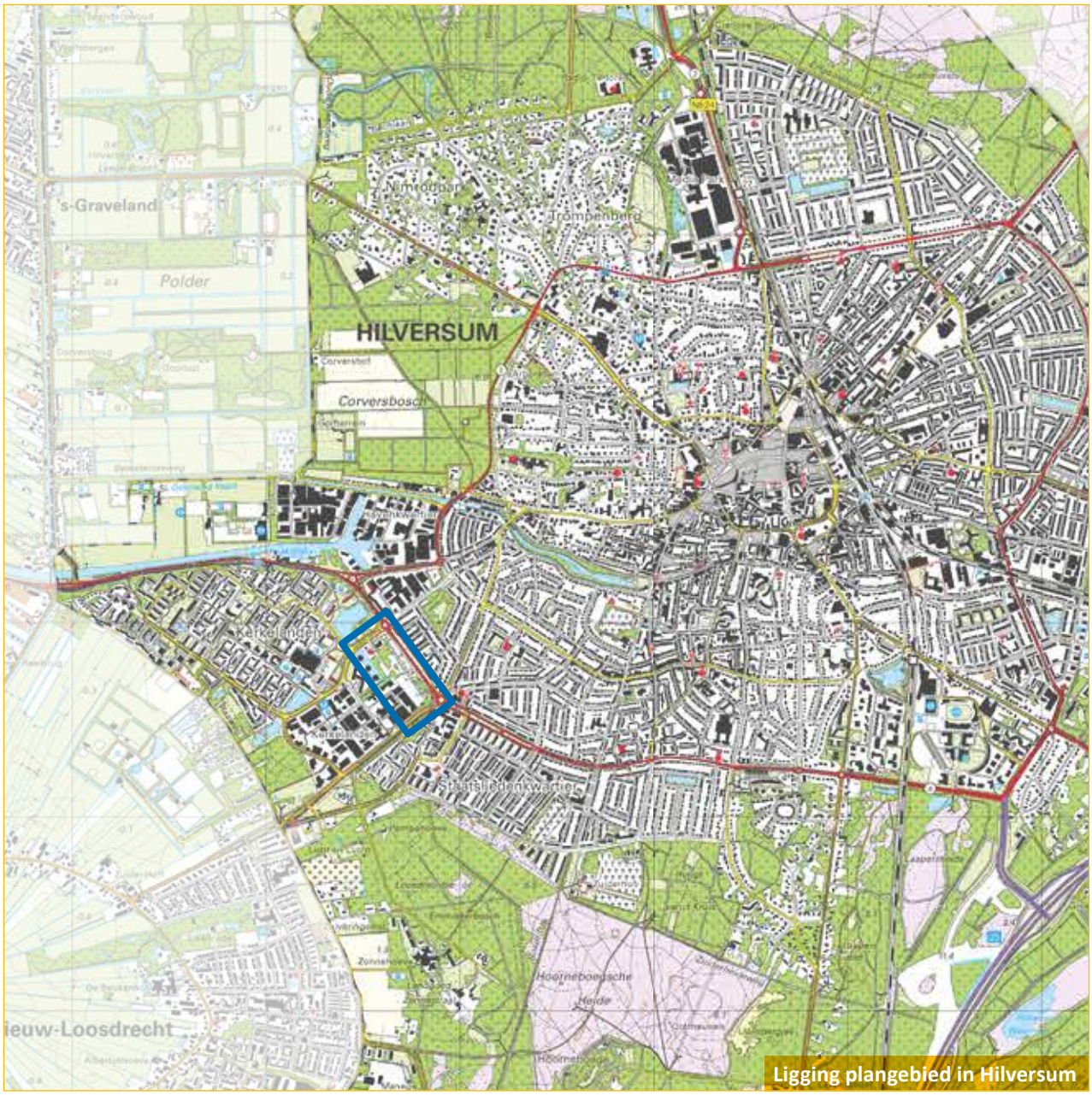
Eind 2019 is motie M19-129 “Sneller aan de slag met het Circusterrein” aangenomen in de gemeenteraad van Hilversum. Waarin verzocht wordt om sneller te starten met een onderzoek voor het ontwikkelen van het Circusterrein.

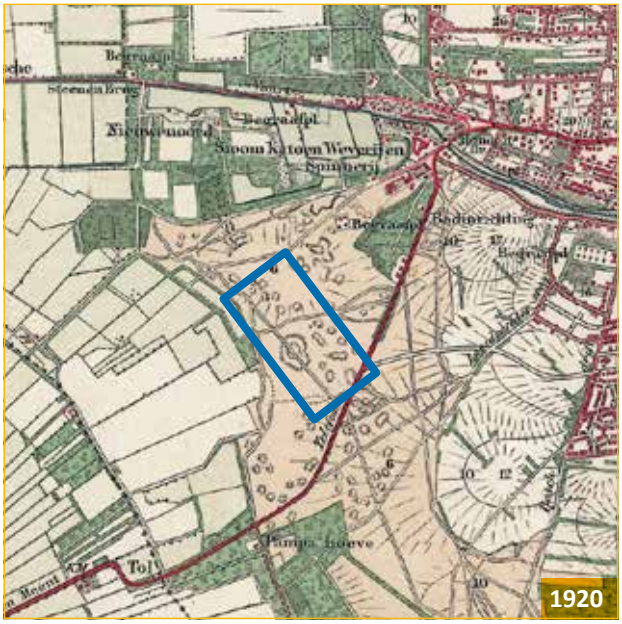
Naar aanleiding hiervan is een eerste verkenning uitgevoerd. Hieruit is duidelijk geworden dat de locatie, mede door onzichtbare (ondergrondse) factoren een dusdanige complexiteit heeft dat er eerst een grondige analyse nodig is alvorens vervolgstappen te zetten naar visie vorming.

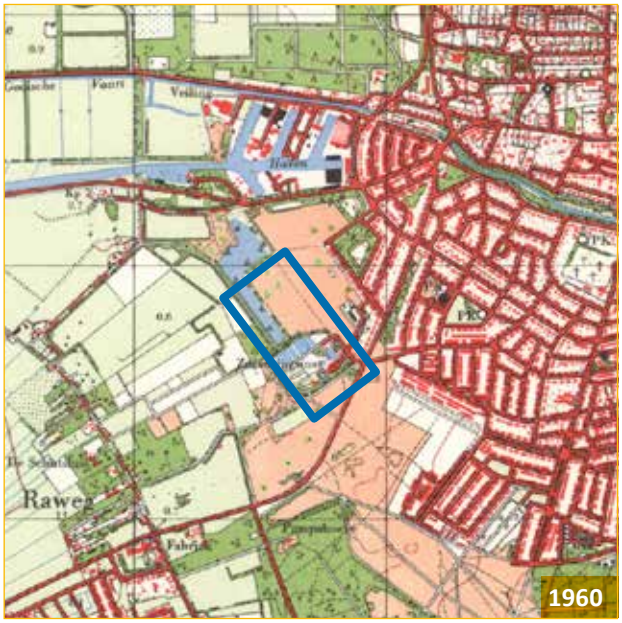
Het doel van deze analyse is om in kaart te brengen welke kansen, belemmeringen en wensen er zijn. Deze analyse richt zich daarbij op de volgende onderdelen:

- Beschrijving van de locatie
- Ruimtelijke analyse
- Beleidsanalyse
- Initiatieven en wensen vanuit de stad

De analyse fase geeft inzicht waar de kansen liggen en waar beperkingen aanwezig zijn die, waar mogelijk, om een oplossing vragen. De uitkomsten van de analyse hebben geleid tot het opstellen van een aantal ontwikkelscenario’s. Deze ontwikkelscenario’s zijn nog geen kant en klare oplossingen of invullingen voor het terrein maar richten zich op de richting van de ontwikkeling waaraan bij de verdere visievorming invulling zal moeten worden gegeven.


HILVERSUM
's-Graveland
Polder
Corversbosch
Hoornsche Hoeve
Hoornsche Heide
Ligging plangebied in Hilversum


1920


Rawee
1960

De locatie

Ligging in de stad

Het plangebied Circusterrein Diependaalselaan is gelegen in de wijk Kerkelanden in het zuid-westen van de gemeente Hilversum. Het is direct gelegen aan belangrijke uitvalswegen; de Diependaalselaan en de Loosdrechtseweg, hierdoor is het goed ontsloten voor het autoverkeer. Direct aansluitend op de locatie ligt het bedrijventerrein Kerkelanden.

Ontstaansgeschiedenis

De locatie is landschappelijk gelegen op de overgang tussen heide en veenweide gebied (lager deel van de stad). Op het terrein, langs de huidige Diependaalselaan, lagen aanvankelijk vloeivelden ten behoeve van het rioleringsstelsel in Hilversum. Deze vloeivelden werden in 1939 vervangen door een rioolwaterzuiveringsinstallatie. In 1941 werd er in de nabijheid daarvan een grote vijver gegraven (de Kerkelandenvijver) die gebruikt werd voor het effluent met een overstort naar de Gooische Vaart. Met de aanleg van de wijk Kerkelanden is deze vijver door de Kerkelandenlaan in tweeën gesplitst.

Lange tijd (tot de jaren ‘60) lag de locatie aan de rand van de stad. Door de aanvankelijke situatie, op enige afstand van het bewoonde gebied, werd de locatie gebruikt voor functies waarvoor elders in de stad geen ruimte was.

In de jaren 60-70 werd de wijk Kerkelanden gebouwd en werd de locatie steeds verder ingekapseld in het stedelijke weefsel. In die periode is ook de Diependaalselaan aangelegd.
Aansluitend op het bedrijventerrein ‘Kerkelanden-Oost’ is begin jaren negentig van de vorige eeuw aan de zuidzijde een terrein ten behoeve van kantoren en bedrijven in ontwikkeling gebracht, waarvoor het noodzakelijk was een nieuwe ontsluiting tussen de wijk Kerkelanden en de Loosdrechtseweg aan te leggen.
Het bedrijventerrein kreeg ook aan de noordkant een uitbreiding deels werd dit ingevuld met bedrijven en kantoren, maar begin deze eeuw werd ook de woonfunctie verder uitgebreid middels de torens aan de rand van de Kerkelandenvijver.



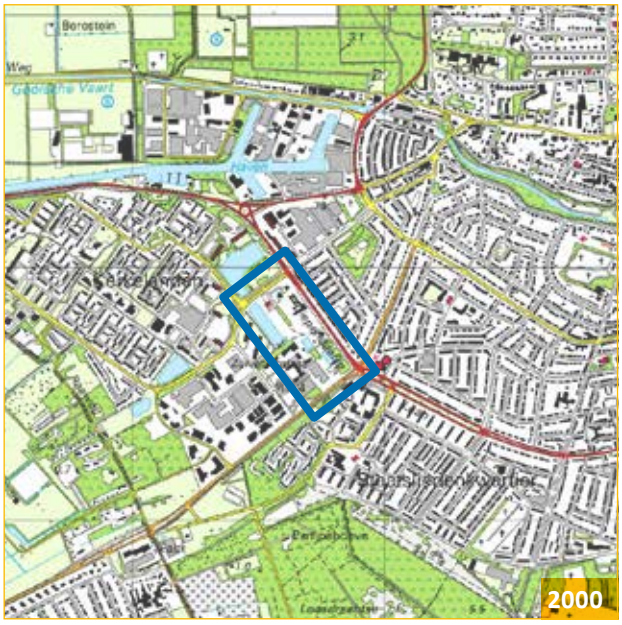




Foto 1



Foto 2



Plangebied en onderzoeksgebied



Foto 3



Foto 4

Beschrijving van het plangebied

Plangebied

De grenzen van het plangebied van Circusterrein Diependaalselaan worden gevormd door de Kerkelandenlaan, Diependaalselaan, de Loosdrechtseweg en de bedrijfsbebouwing aan (het noordelijke lusje van) de Franciscusweg samen met de Kerkelandenvijver.
In de volksmond staat de locatie bekend als het “Circusterrein”, maar in feite is het plangebied waar het hier om gaat groter dan het terrein waar in het verleden het circus stond.

De inrichting van het plangebied is zeer divers en kent allerlei gebruikers waarbij een deel van de invullingen van het gebied van tijdelijke aard zijn. De algemene indruk die dit achterlaat is dat het een fragmentarisch en rommelig gebied is.
Het grootste deel van het plangebied is onbebouwd. Een groot deel daarvan is in gebruik als gronddepot door de gemeente. Een ander deel doet dienst als opslagruimte / gemeentewerf voor inrichtingselementen voor de openbare ruimte en onderhoudsvoertuigen. Het deel van het terrein grenzend aan de Kerkelandenvijver heeft een groene uitstraling met veel bomen.
De bebouwing bevindt zich met name aan de randen van het plangebied. Aan de Kerkelandenlaan staan een aantal gebouwen met maatschappelijke functies. Langs de Diependaalselaan staan enkele woningen en een scoutinggebouw. Langs de Diependaalselaan is een terrein (tijdelijk) in gebruik voor stadslandbouw. In de zuid-oosthoek van het plangebied zijn een aantal tijdelijke woonfuncties te vinden.
Het deel van het plangebied dat grenst aan het bedrijventerrein kenmerkt zich door anonieme achterkanten van bedrijfsbebouwing.

Onderzoeksgebied

In deze analyse beperken we ons niet tot alleen het plangebied zelf. We kijken op onderdelen ook nadrukkelijk over de grenzen van het plangebied heen. Soms is het nodig om in de analyse een groter deel van de stad te betrekken. Dit ruimere gebied noemen we het onderzoeksgebied. Tot het onderzoeksgebied horen in ieder geval het bedrijventerrein Kerkelanden maar ook de omliggende woongebieden.


Foto 5


Foto 6

Ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk is een ruimtelijke analyse gemaakt van de huidige situatie.

Eigendommen, gebruikers en functies

Het plangebied Circusterrein Diependaalselaan beslaat ongeveer 5,7 hectare. Het grootste deel van het plangebied is eigendom van de gemeente Hilversum. De voornaamste uitzondering hierop vormen de panden aan de Kerkelandenlaan. Daarnaast liggen er verspreid over het terrein nog een aantal kavels die in bezit zijn van verschillende nutsbedrijven.

Direct aangrenzend aan het terrein staan een drietal torens in het water die in bezit zijn van woningbouwcorporatie Het Gooi en omstreken en die een aansluiting hebben op het woon(zorg)complex van Hilverzorg. Voor wat betreft het bedrijventerrein geldt dat er een behoorlijke versnippering is van het eigendom, met slechts een aantal eigenaren met een aanzienlijk grotere grondpositie.

Ondanks dat het grootse deel van het plangebied in eigendom is van de gemeente, kent het plangebied vele verschillende gebruikers.
Aan de kant van de Kerkelandenlaan liggen een aantal verschillende maatschappelijke functies:
een kerk, een gezondheidscentrum en een dierenkliniek. In het gezondheidscentrum zijn meerdere (para)-medische disciplines bevestigd te weten huisartsen, apotheek, tandarts, mondhygiëniste Fysiotherapie, chiropractie, psychologische begeleiding, logopedist, diëtist, gewichtsbeheersing en schoonheidsspecialist.
Het terrein daarachter, grenzend aan de Diependaalselaan is voor een groot deel in gebruik als gronddepot door de gemeente. Hier wordt grond tijdelijk opgeslagen dat op verschillende plekken in de



gemeente vrij komt bij werkzaamheden zoals aan de openbare ruimte. Daarnaast is een deel van het terrein tijdelijk in gebruik gegeven voor stadslandbouw.
Verderop aan de Diependaalselaan zit Scoutinggroep Zuiderkruis en staan een drietal woningen. Achter deze woningen ligt het terrein van de voormalige rioolwaterzuivering waarvan nog een aantal betonnen bakken aanwezig is die dienst doen als overstort bij heftige regenval. De rest van dit terrein is vooral in gebruik als een soort gemeentewerf voor de stalling van voertuigen en inrichtingsmiddelen (bankjes, prullenbakken, lantaarnpalen etc.) voor de openbare ruimte.
Aan de kant van de Loosdrechtseweg staan een gebouw met mast van Liander, een stacaravan met tijdelijke bewoning en een rioolgemaal. Daarnaast ligt tijdelijke huisvesting van het begeleid wonen project Keerpunt Zuid van Kwintes.

Een belangrijke constatering is dat het plangebied zeker niet leeg en ongebruikt is. Bij de ontwikkeling van het gebied zal moeten worden gekeken naar het al dan niet ter plekke of elders herhuisvesten van een aantal van de huidige functies en gebruikers.

Als je naar de functies in de bredere context kijkt is een de naoorlogse planningstraditie van het scheiden van functies in dit deel van de stad, Kerkelanden, duidelijk zichtbaar. Ten westen van de Kerkelandenlaan ligt de woonwijk met het winkelcentrum waarin alle detailhandel en horeca voor de hele wijk geconcentreerd is. Aan de andere kant van de Kerkelandenlaan liggen de werkfuncties in de vorm van het bedrijventerrein. Daarbij valt op dat het bedrijventerrein heel veel auto gerelateerde functies herbergt; van dealers en (onafhankelijke) garagebedrijven tot wasstraten.
In afwijking van deze regel zijn er in de loop der tijd ook andere functies zoals een zwembad en een woonzorgcomplex in het gebied terecht gekomen.



1. Kerk
2. Gezondheidscentrum
3. Dierenkliniek
4. Ontmoetingsplek jongeren
5. Urban farming
6. Gronddepot
7. Scouting Zuiderkruis
8. Gasstation
9. Grondbank, Van Mourik
10. Opslag voor beheer en onderhoud openbare ruimte
11. Woningen
12. Opslag voor beheer en onderhoud openbare ruimte
13. Overstortbassins
14. Kwintes, Keerpunt Zuid
15. Opslag civiele techniek
16. Rioolgemaal waterschap
17. Tijdelijke bewoning
18. Telecommast

Gebruik



Groenstructuur


Begroeiing in zone langs de Kerkelandenvijver


Sporttoestel in park lang Diependaalselaan

Groen en water

Groenstructuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een groenstructuur. Desondanks heeft een deel van het plangebied een duidelijke groene uitstraling (1). Doordat het gebied enige tijd nauwelijks is onderhouden, staan er aan de kant van de Kerkelandenvijver behoorlijk wat bomen met onderbegroeiing. Door de geïsoleerde ligging is het goed mogelijk dat zich hier ecologische waarden hebben ontwikkeld. Ook de Diependaalselaan geeft het gebied een groene aanblik.
Voor wat betreft het aangrenzende bedrijventerrein geldt dat daar, afgezien van het groen rond het woonzorgcomplex, geen noemenswaardig groen of boom te vinden is.

De woonwijk Kerkelanden kent een duidelijke interne groenstructuur (2) die begint bij het winkelcentrum. In de groenzone liggen de wijkvoorzieningen. Daarnaast heeft het gebied rond de Vijver Johannes Huslaan (3) een parkachtig karakter. Dit zorgt ervoor dat de wijk een groene aanblik heeft. Echter ondanks dat het veelvuldig aanwezig is heeft het groen, veelal door de ligging aan de randen en aan achterkanten van bebouwing vaak weinig betekenis voor de bewoners.
Wat verder opvalt is dat ondanks de liggeng nabij het buitengebied er nauwelijks een relatie mee wordt gelegd en de wijk zich middels achterkanten afkeert van het omringende landschap.
Waar het omringende landschap, zeker het Raabos (4) een duidelijk bossig karakter heeft, is de groene openbare ruimte in Kerkelanden veelal kaal en eenzijdig ingericht met veel gras met daarop bomen.

De vele meldingen van overlast van eikenprocessierupsen uit dit gebied geven een indicatie dat de situatie met betrekking tot biodiversiteit hier te wensen over laat.

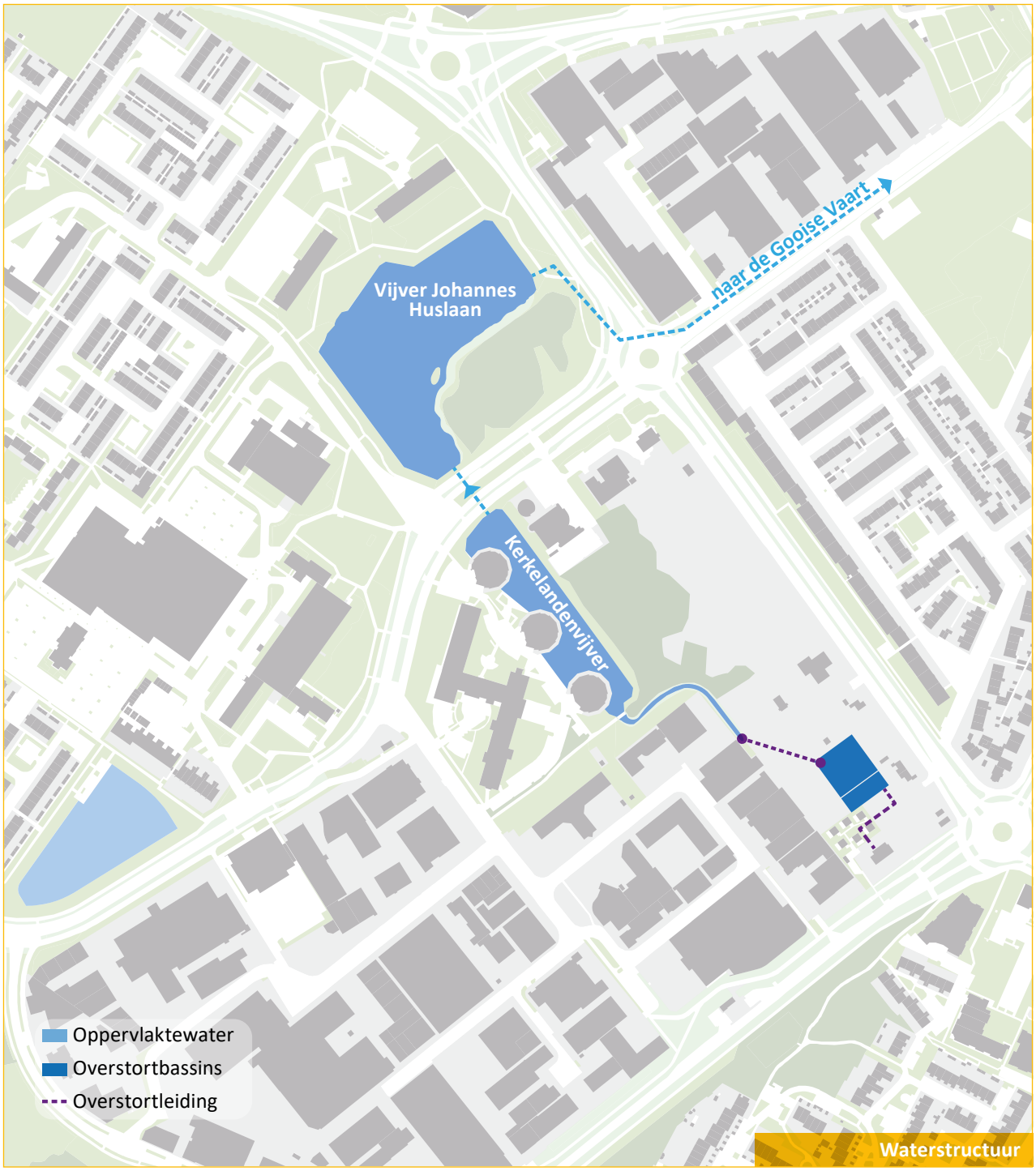
Watersysteem

Aan de rand van het plangebied ligt de Kerkelandenvijver. In 1941 werd deze in de nabijheid van de voormalige rioolwaterzuivering aan de Diependaalselaan gegraven. Met de aanleg van de wijk Kerkelanden is deze vijver door de Kerkelandenlaan in tweeën gesplitst. De twee delen zijn nog steeds met elkaar verbonden via een duiker onder de weg.

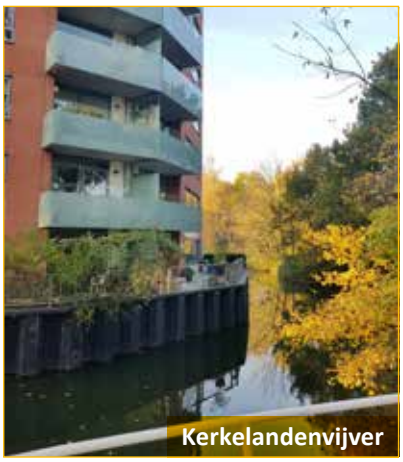
Midden in het plangebied liggen naast elkaar twee bergbezinkbassins. Bij piekbelasting op het gemengde rioolstelsel uit de Bloemenbuurt zorgt dit voor extra capaciteit door de opvang van water dat door het rioolgemaal aan de Loosdrechtseweg niet weggepompt kan worden. Dit water kan dan op een


Groen langs de Kerkelandenlaan


Zicht op het Raabos


Vijver Johannes Huslaan
naar de Gooise Vaart
Kerkelandenvijver
Oppervlaktewater
Overstortbassins
Overstortleiding
Waterstructuur


Bergbezinkbassins


Kerkelandenvijver

later moment door dit rioolgemaal weer weggepompt worden. In sommige gevallen is de aanvoer van rioolwater dusdanig dat vanuit de bassins geloosd moet worden op het oppervlaktewater van de Kerkelandenvijver. Doordat deze overstort wel vooraf is gegaan door de bergbezinkbassins is de vuilbelasting geringer.

Evenals de overige vijvers binnen Hilversum heeft de vijver Johannes Huslaan een functie als siervijver met de primaire functie tot waterberging. In droge tijden zijn deze vijvers waterbehoeftig door de optredende infiltratie en verdamping en daarom moet water aangevuld worden. Daarnaast is de waterkwaliteit in de vijvers niet stabiel.
De vijvers zijn stilstaande, geïsoleerde waterlichamen, die grotendeels gevoed worden door afstromend regenwater. Dit regenwater bevat verontreinigingen, maar ook vele voedingsstoffen. Voor de vijver Johannes Huslaan geldt bovendien dat deze, zoals hierboven geschreven, nog beïnvloedt wordt door, overstortwater vanuit de Kerkelandenvijver.
Aanvoer van suppletiewater zorgt dan ook voor de benodigde verversing van het stilstaande water in de vijvers. De vijvers worden gesuppleerd met opgepompt water uit het Hilversums Kanaal (Kortenhoefsepolder).

Het opgepompte, schone suppletiewater uit het Hilversums Kanaal en het surplus aan regenwater loopt uiteindelijk vanuit de vijver Kerkelanden via de regenwaterriolen naar de Gooise Vaart om daarmee de waterbehoeftige ‘s-Gravelandsepolder te voeden.

Klimaatadaptatie

Met hittestress wordt blootstelling aan hoge temperaturen bedoeld wat zorgt voor gezondheidsrisico’s. Opvallend is dat ondanks het groene karakter van Kerkelanden de omgeving van het Circusterrein een hitteeiland kent; het bedrijventerrein. Met grote oppervlaktes aan verharding, platte daken en weinig tot geen groen of water kan dit gebied snel opwarmen.
Het plangebied en omgeving lopen geen groot risico op overstroming, desondanks is het wenselijk om neerslag in het gebied zo lang mogelijk vast te houden om verdroging van de bodem tegen te gaan.


Kerkelandenvijver


Vijver Johannes Huslaan


Autoverkeer


1
121
104
Openbaar vervoer

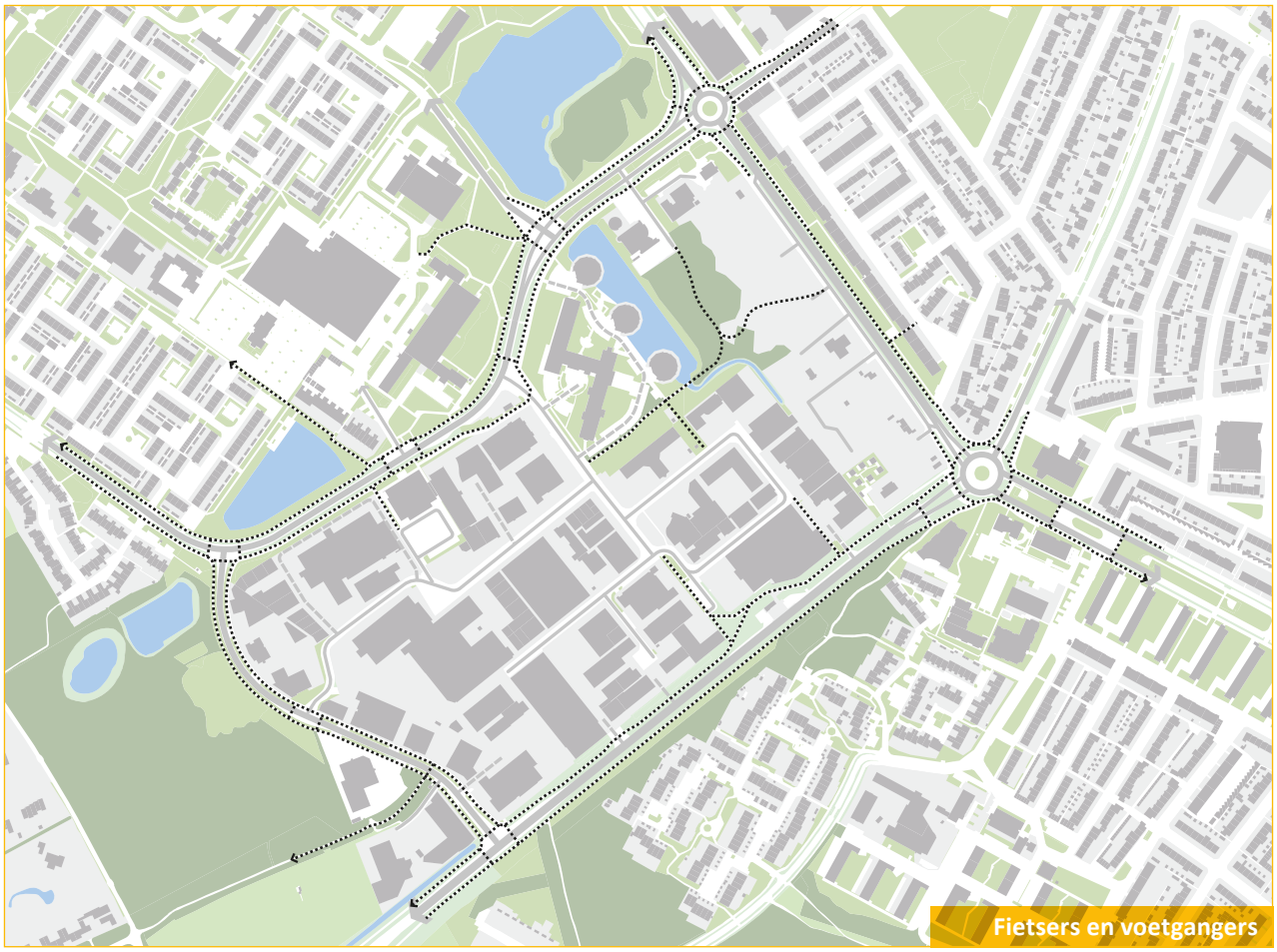
Mobiliteit

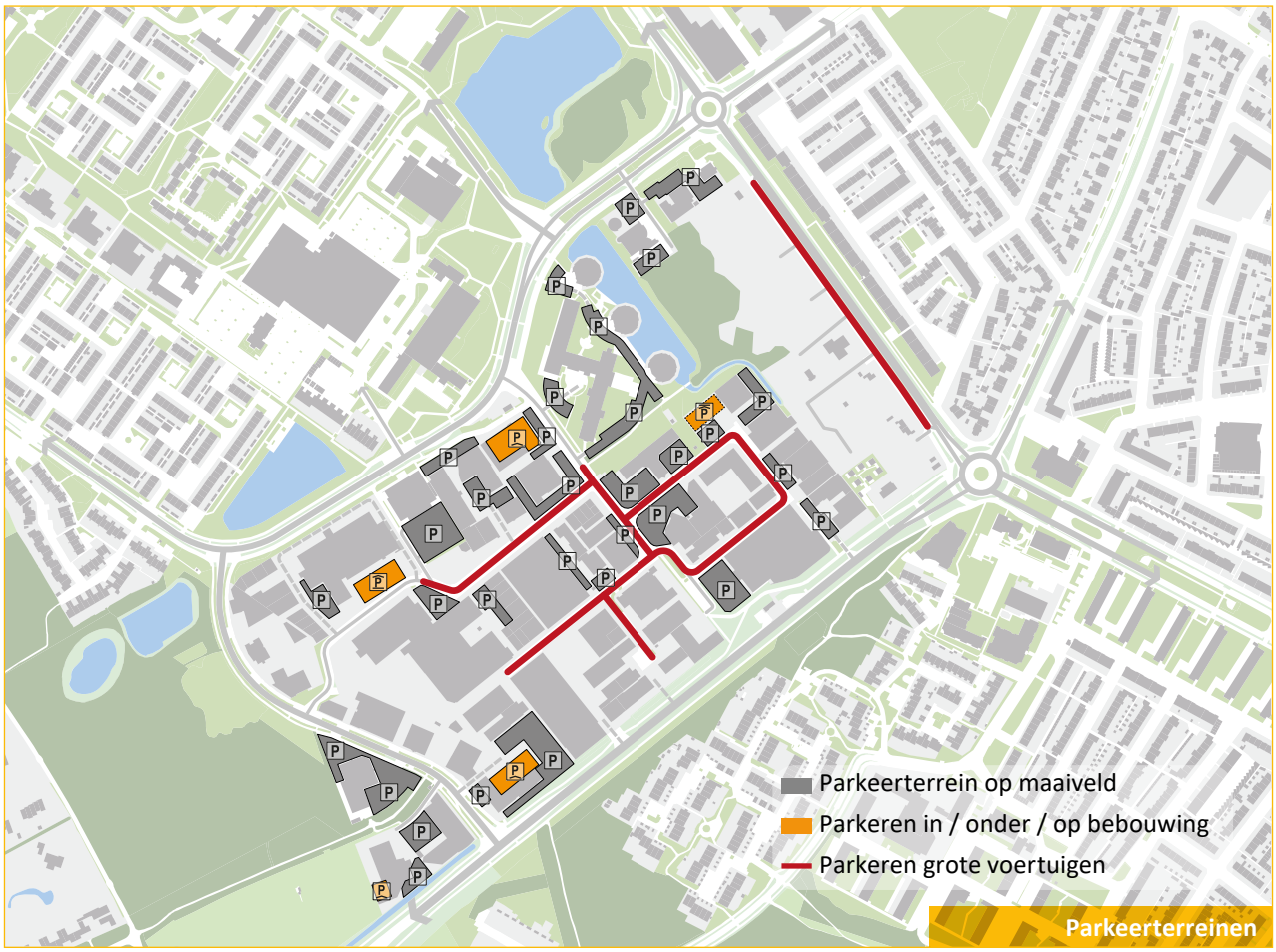
Plangebied

Het plangebied van het Circusterrein wordt aan drie kanten omsloten door hoofdwegen. De Diependaalselaan, die onderdeel is van de buitenring van Hilversum. De Loosdrechtseweg wat de verbindingsweg is naar Loosdrecht en vanuit Loosdrecht naar het centrum van Hilversum. De Kerkelandenlaan wat de ontsluitingsweg is van de wijk Kerkelanden. Opvallend hierbij is dat het eerste deel van de Kerkelandenlaan ruimer van opzet (2 x 2 rijbanen) is dan twee eerdergenoemden, terwijl die twee onderdeel vormen van de hoofdinfrastructuur van Hilversum. Van de buitenring van Hilversum is bekend dat deze met enige regelmaat zo zwaar wordt belast dat dit tot filevorming leidt.
Het plangebied is op dit moment toegankelijk vanaf de ventweg aan de Diependaalselaan en vanaf de Kerkelandenlaan. Er loopt verder geen ontsluitingsweg over het terrein. De ventweg van de Diependaalselaan wordt gebruikt voor het parkeren van vrachtwagens, busjes en aanhangers.
Fietsverbindingen gaan om het gebied heen en volgen, ook voor wat betreft de oversteken, de hoofdwegen. Vanaf het circusterrein zijn in 15 minuten met de fiets alle plekken (afgezien van de Meent) in het bebouwd gebied van Hilversum te bereiken.
Voor voetgangers lopen er enkele (struin)paadjes over het noordwestelijke deel van het terrein. Het paadje door de groenstrook naast het woonzorgcomplex is de enige verbinding tussen het Circusterrein en het naastgelegen bedrijventerrein.
Twee buslijnen, lijn 1 en de regionale lijn 121, flankeren het gebied. Waarbij de bushalte De Waaier (lijn 1), op de Kerkelandenlaan, het meest dichtbij gelegen halte. Vanaf daar vertrekt vier keer per uur een bus die je binnen 10 minuten naar het centrum van Hilversum brengt.
Doordat nagenoeg alle routes voor auto’s, langzaam verkeer en openbaar vervoer om het gebied heen gaan kent het terrein, wat gezien het huidige gebruik niet vreemd is, een geïsoleerde ligging.


Diependaalselaan en ventweg


Kerkelandenlaan


Fietsers en voetgangers


Parkeerterrein op maaiveld
Parkeren in / onder / op bebouwing
Parkeren grote voertuigen
Parkeerterreinen

Ontsluiting bedrijventerrein

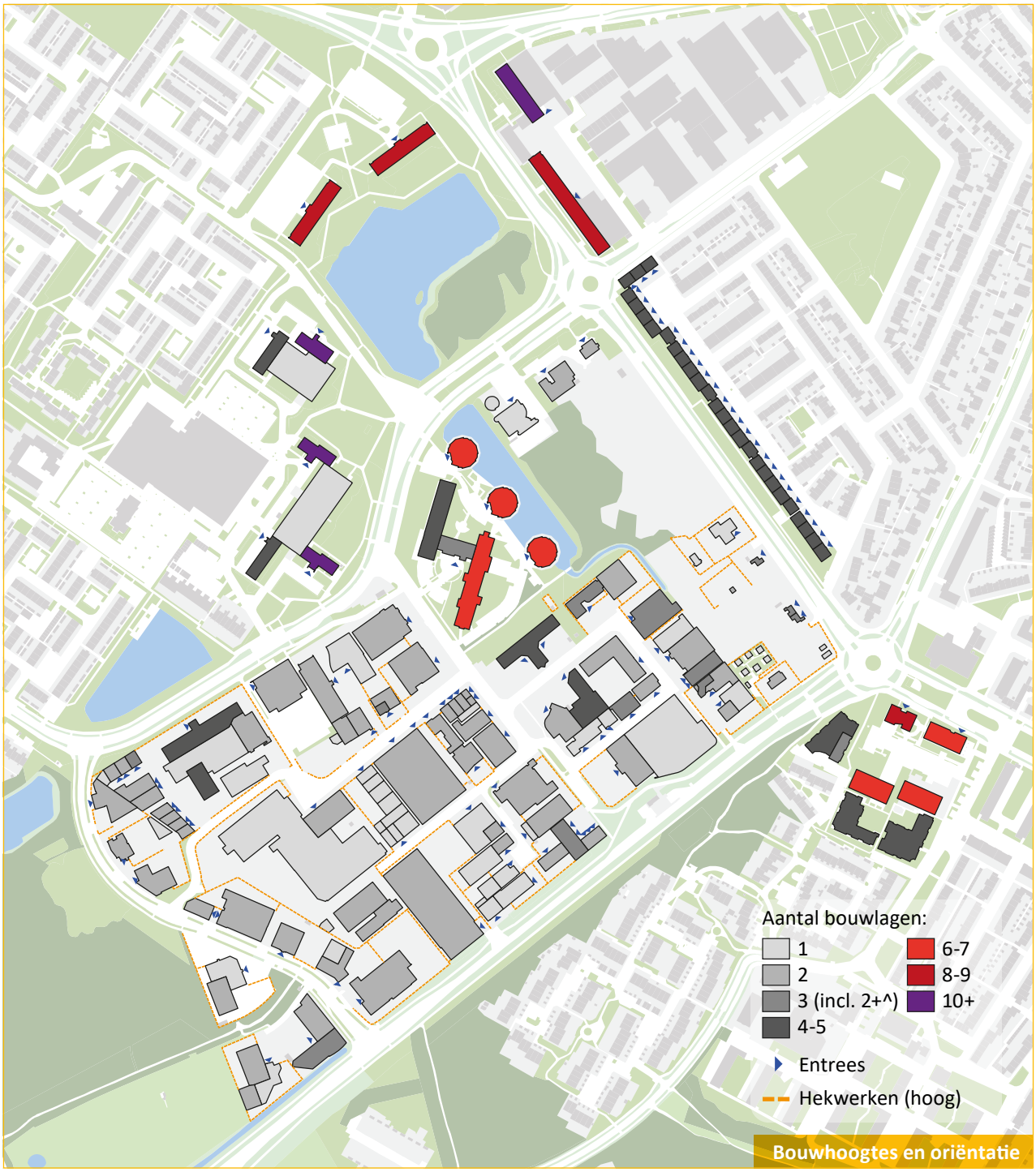
Het bedrijventerrein Kerkelanden is door de ligging nabij de hoofdinfrastructuur goed bereikbaar voor autoverkeer en vrachtverkeer over de weg. Echter, het bedrijventerrein is niet direct vanaf deze hoofdwegen toegankelijk. De toegang tot het gebied verloopt primair via de Kerkelandenlaan. Hierdoor ontstaat het gevoel om “via de achterdeur” het gebied binnen te komen.
In de laatste jaren is er een aantal (informele) kaveloontsluitingen direct vanaf de Loosdrechtseweg gekomen, dit speelt in op de behoefte van de daar gevestigde bedrijven maar is niet bevorderlijk voor de doorstroming en de verkeersveiligheid op de Loosdrechtseweg.
De interne wegenstructuur van het bedrijventerrein kent, ondanks de toevoeging van de verbinding tussen de Franciscusweg en de Oscar Romerolaan, veel doodlopende straten. Dit maakt het lastig om in het gebied de weg te vinden en maakt het moeilijk toegankelijk, met name voor vrachtwagens.
Het bedrijventerrein kent geen verbinding voor auto’s met het plangebied van het Circusterrein.
Aan de randen van het bedrijventerrein zijn er enkele fietsdoorsteken, waarvan ook de voetgangers gebruik moeten maken, die het gebied verbinden met de fietspaden om het gebied heen. Deze fietsverbindingen zijn niet altijd even aantrekkelijk vormgegeven. Voor voetgangers zijn op het bedrijventerrein nauwelijks maatregelen getroffen zoals trottoirs of oversteekplaatsen. Dit geeft fietsers en voetgangers nadrukkelijk het gevoel een ongenode gast te zijn op het bedrijventerrein.

Parkeren

Het bedrijventerrein heeft te kampen met een behoorlijk hoge parkeerdruk van zowel personenauto’s als vrachtwagens. Vooral voor vrachtwagens leeft de vraag waar dit een goede plek kan vinden. Een aantal straten op het bedrijventerrein en de ventweg langs de Diependaalselaan is aangewezen voor het parkeren van grote voertuigen. Veel van het (auto)parkeren vindt plaats direct aan de straten, langsparkeren en haaks parkeren. Daarnaast kent het gebied behoorlijk wat parkeerterreinen. Ondanks de druk op de ruimte vanuit de behoefte aan extra ruimte bedrijvigheid zijn de meeste hiervan elegen op maaiveld. Al zijn er ook voorbeelden te vinden waar het parkeren (deels) onder de bebouwing of juist op de daken van de gebouwen plaats vindt.


Wandelpad richting het Circusterrein


Fietsdoorsteek naar de Loosdrechtseweg



Bouwhoogtes en oriëntatie



Achterkanten aan de openbare ruimte



Bedrijventerrein Kerkelanden (2 lagen)

Bebouwing

Opbouw en oriëntatie

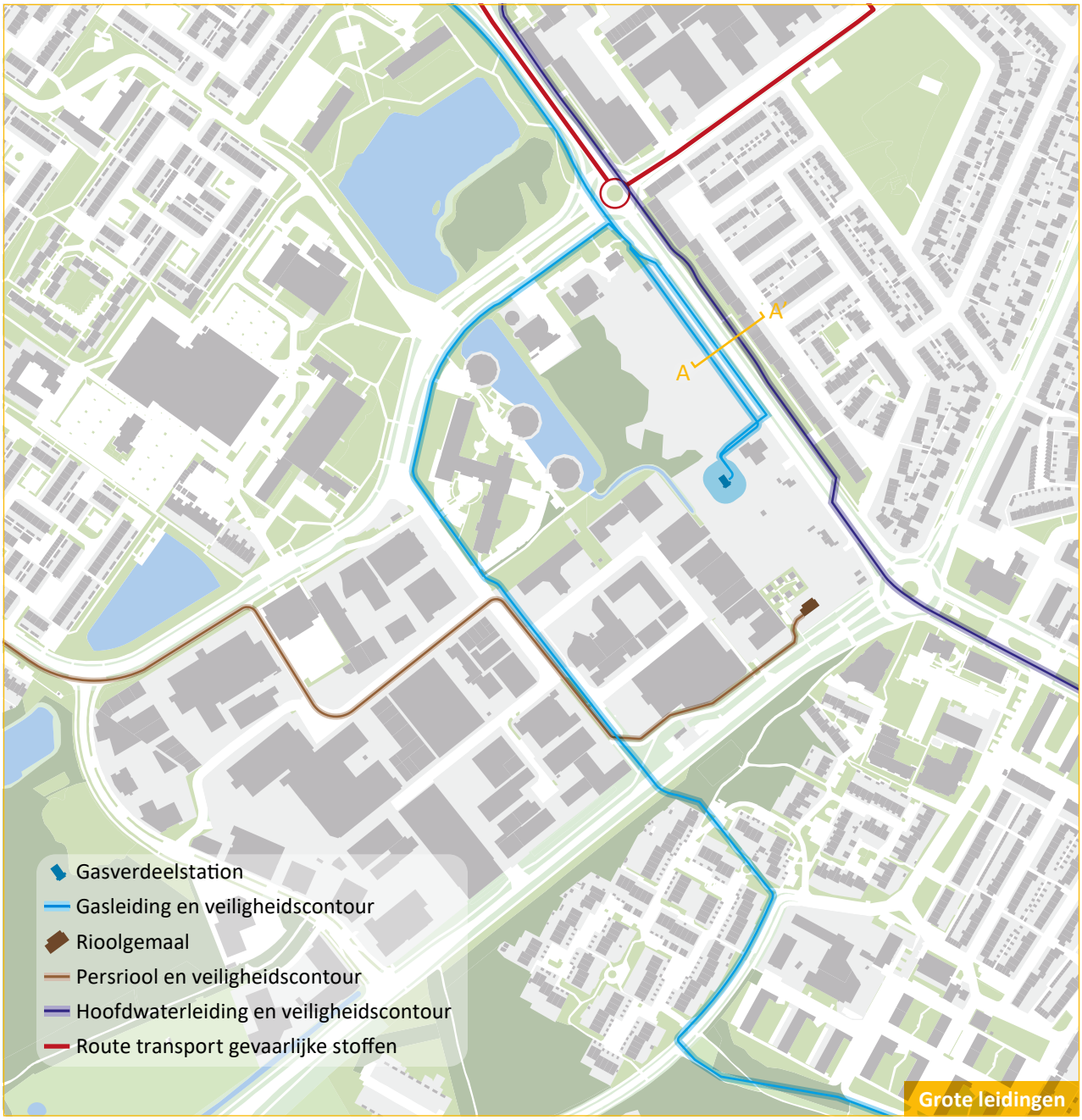
Het plangebied zelf is, afgezien van wat verspreid liggende kleine gebouwen aan de randen, grotendeels onbebouwd. De bebouwing die daar staat kent een adressering aan de wegen aan de buitenkant van het gebied en oriëntatie op zijn omgeving.
De omringende gebieden kennen elk hun eigen opbouw, welke enerzijds voortkomt uit de bouwperiode en anderzijds vanuit het gebruik. De wijk aan de overzijde van de Diependaalselaan kent een ‘traditionele’ opbouw met een duidelijke stratenpatroon waarbij de bebouwing zich met de voorkant oriënteert naar de woonstraten en hoofdwegen.
De wijk Kerkelanden kent veel meer de typische karakteristieken van de naoorlogse stedenbouw. Een groot deel van de wijk bestaat uit een repetitie van een hofjesstructuur. De woningen in deze hofjes zijn gericht op de interne structuur van de hofjes. Dit zorgt voor veel achterkanten en anonimiteit naar de doorgaande routes. De Kerkelandenlaan kent daardoor nauwelijks voorkanten en adressen. Het gebrek aan ogen op deze straten, maar ook de groengebieden, werkt een gevoel van sociale onveiligheid in de hand.
Evenals de woonwijk heeft ook het bedrijventerrein Kerkelanden, door de gerichtheid op de interne structuur, een sterke naar binnen gekeerd karakter. Dit zorgt ervoor dat het bedrijventerrein zich met achterkanten en hekwerken, niet met haar fraaiste kant presenteert naar de omgeving. Aan de kant van de Loosdrechtseweg is op sommige plekken een kentering te zien waarbij de bedrijven een gezicht krijgen aan deze belangrijke ontsluitingsweg.

Hoogtes

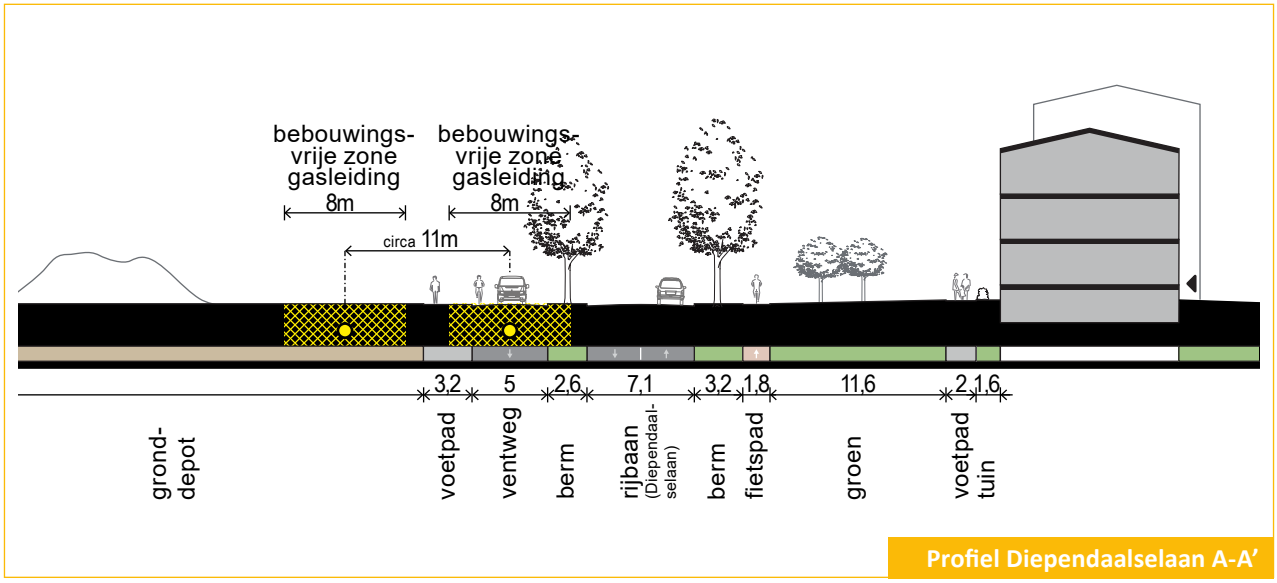
De standaardhoogte in dit deel van Hilversum is 2 á 3 lagen. Dit geldt ook voor het bedrijventerrein Kerkelanden waar, ondanks de ruimere mogelijkheden in het bestemmingsplan, de bouwhoogte slechts sporadisch meer is dan 1 of 2 bouwlagen.
Toch kenmerkt dit deel van de stad nadrukkelijk ook hoger gebouwen. Deze zijn veelal te vinden aan de randen van de wijken of aan grote groengebieden. Voorbeelden daarvan zijn de appartementengebouwen zichtbaar vanaf de Kerkelandenlaan en aan de grote waterpartijen. Daarnaast kent de Diependaalselaan ter hoogte van het plangebied een begeleiding met hogere bebouwing. Dit is het duidelijkst zichtbaar aan de Zeverijnflats, maar ook de recente ontwikkeling van Zuiderheide, aan de andere kant van de Loosdrechtseweg doet daarin mee.


Woonzorgcomplex (8 lagen)


Hoge flats Kerkelanden (16 lagen)



Grote leidingen



Profiel Diependaalselaan A-A'

Onzichtbare omstandigheden / milieu aspecten

Externe veiligheid (gasleiding en transport gevaarlijke stoffen)

In verband met externe veiligheid spelen er in dit gebied twee aspecten: 1. een hoge druk gasleiding en 2. vervoer gevaarlijke stoffen over de weg. Afhankelijk van de ontwikkeling van het Circusterrein Diependaalselaan zal het groepsrisico onderbouwd moeten worden.
De meest belangwekkende daarbij is de hoge druk gasleiding in het gebied die ondermeer langs de Diependaalselaan en de Kerkelandenlaan ligt. Deze leiding is verbonden met een gasverdeelstation dat midden in het plangebied staat. Zowel rond de leidingen als rond het gasstation ligt een veiligheidscontour van respectievelijk 4m aan weerszijde van de leiding en 15m rond het gasstation. Hierin is alle bebouwing uitgesloten. Dit heeft een behoorlijke impact op de beschikbare ruimte op het terrein. Afgezien van het veiligheidszone produceert een gasverdeelstation ook nog behoorlijk wat geluid wat voor sommige functies een belemmering kan zijn.

De route Vreelandseweg - Diependaalselaan - Zeverijnstraat is een route voor transport gevaarlijke stoffen. Dit hangt samen met het lpg-vulpunt van garagebedrijf Poll. De milieucontour van het lpg-vulpunt reikt niet tot aan het plangebied.

Kabels en leidingen (overig)

Afgezien van de gasleiding liggen er nog enkele andere grote leidingen in (de buurt van) het plangebied. Het betreft een hoofdwaterleiding langs de Diependaalselaan en een hoofdriool dat vanaf het rioolgemaal, slingerend door over het bedrijventerrein loopt in de richting van de rioolwaterzuivering in de gemeente Wijdemeren. Dit rioolgemaal zorgt ervoor dat er een aanzienlijk aantal rioolbuizen in het zuidoostelijk deel van het plangebied liggen.
De overige kabels en leidingen elektra, gas, cai etc. zijn vooral gelegen aan de randen van het plangebied?
(Voor een ruimer overzicht van de kabels en leidingen zie het overzicht van de KLIC melding in de bijlage.)

Geluid

De hoofdwegen rond het plangebied kennen een aanzienlijke geluidsproductie. Afhankelijk van de ontwikkeling zal er voor functies mogelijk een hogere waarden besluit nodig zijn / een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Al lijkt het erop dat de maximale waarde nergens de 63dB overschrijdt.

Luchtkwaliteit

Voor wat betreft luchtkwaliteit vindt nergens in Hilversum een overschrijding van de norm plaats . In de uitwerking van de plannen moet er wel rekening mee gehouden worden dat er zich geen ophoping van bijvoorbeeld uitlaatgassen tussen bebouwingswanden voor zal doen.

Bodem- en grondwaterverontreiniging

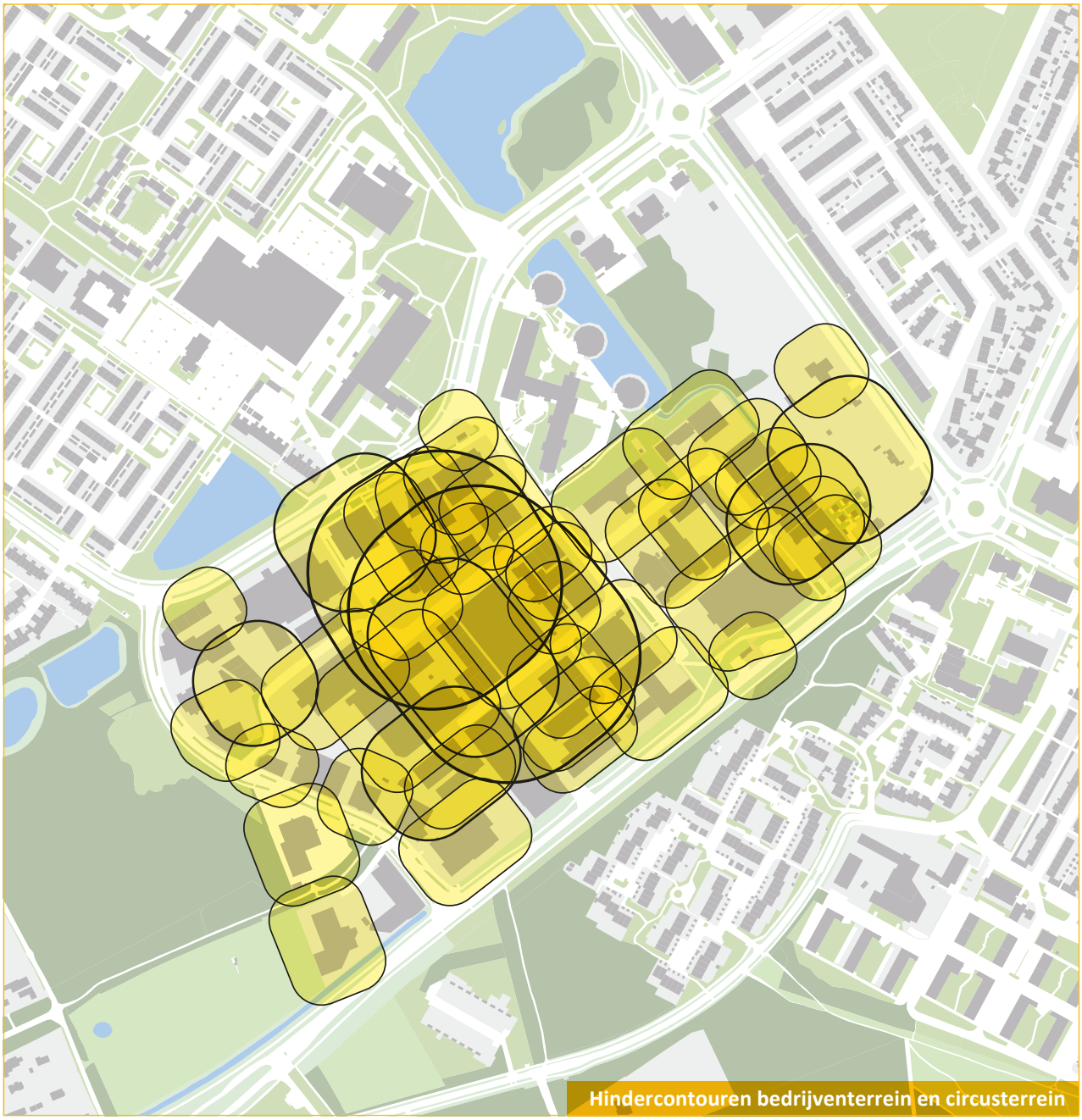
In de laatste decennia is er meerdere keren onderzoek uitgevoerd binnen het onderzoeksgebied. Voor het Circusterrein specifiek is in 2012 voor noordwestelijke deel van het terrein onderzoek uitgevoerd. Het betreft een indicatief onderzoek, wat betekent dat er minder boringen hebben plaatsgevonden dan gebruikelijk. Daarbij is het grondwater niet onderzocht.
Eerdere onderzoeken geven echter eenzelfde beeld als de uitkomsten van het indicatieve onderzoek. Hierin is wel het grondwater onderzocht.



Gasverdeelstation



Rioolgemaal



Hindercontouren bedrijventerrein en circusterrein

Uit het indicatieve onderzoek blijkt dat de bovengrond maximaal licht verontreinigd is. De ondergrond is over het algemeen schoon tot licht verontreinigd, net als het ondiepe grondwater.
Voor hergebruik of afvoer zou de bovengrond voldoen aan de klasse “industrie”. Dit kan bij eventuele afvoer voor extra kosten zorgen. Ook zullen bij werkzaamheden iets meer arbeid hygiënische maatregelen genomen moeten worden (zogenaamde basisklasse).
Gezien de puinbijmenging is de bovengrond echter wel asbestverdacht. Hier is nog niet op onderzocht.

Wat eventueel nog een risico is, is dat het gebied voormalige vloeivelden en naast een oude RWZI ligt. Onderzoek naar mogelijke de verontreiniging van diepe grondwater kan hier uitsluitsel geven.

Voorzichtig kan geconcludeerd worden dat de grond, voor zover nu bekend is, geschikt is voor de meeste gebruiken en er geen sanering hoeft worden uitgevoerd. Bij eventuele ontwikkelingen zal gezien de ouderdom van de onderzoeken nog wel een nieuw onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Milieucontouren bedrijven

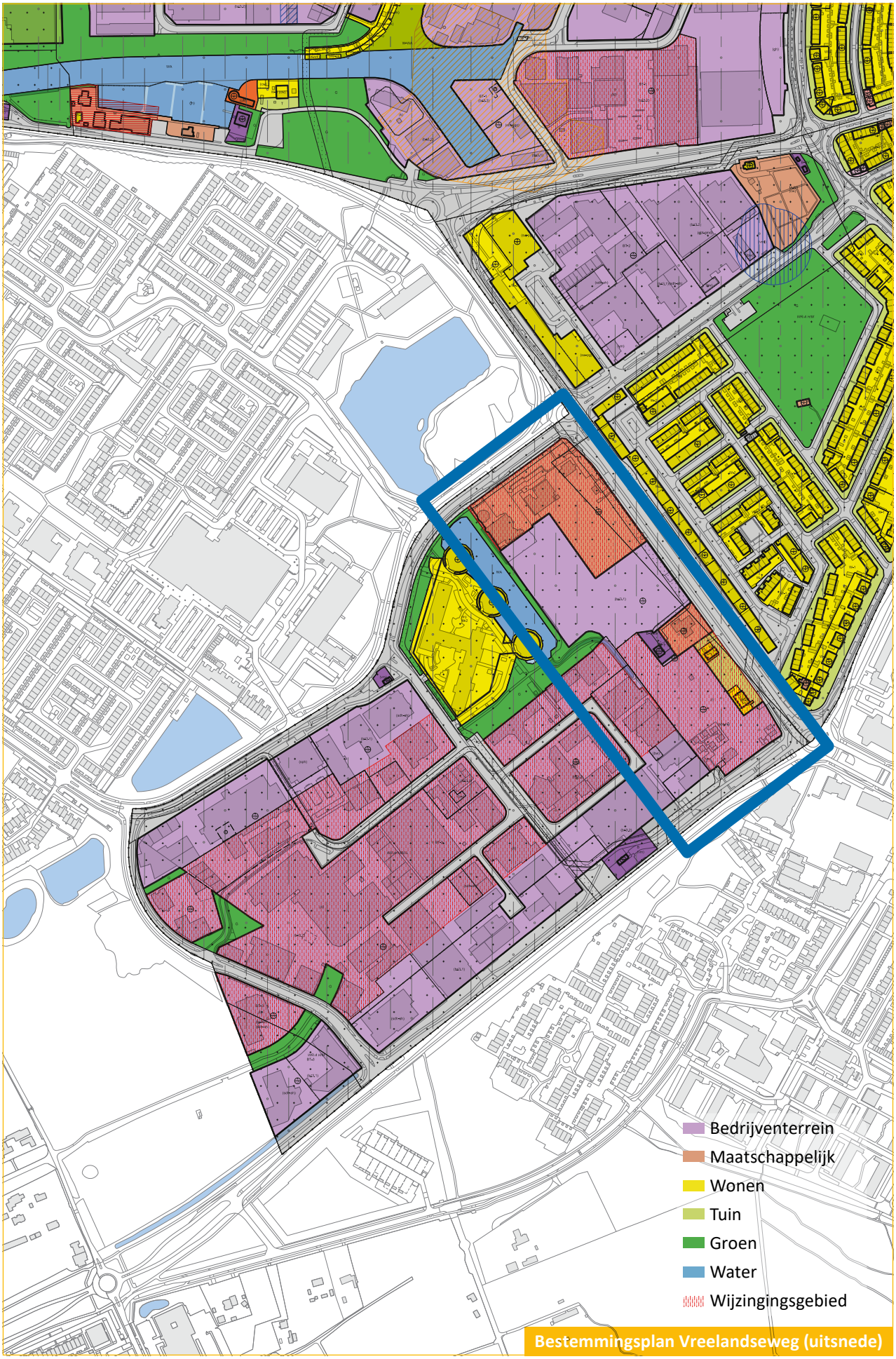
Op het bedrijventerrein Kerkelanden bevindt zich een groot aantal bedrijven met een milieucontour. Afhankelijk van het bedrijf, maar ook rond een zwembad ligt een contour, bedraagt deze 100, 50 of 30 meter. De bedrijven met de grootste milieucontouren bevinden zich centraal op het terrein.
Ongeacht of er een bedrijf van die categorie daadwerkelijk gevestigd is, betekent dit dat ontwikkeling in de nabijheid op rekening moet houden met de afstand behorende bij de maximaal toegestane milieucategorie door het in acht nemen van een bepaalde afstand van die locatie.
Deze afstand kan worden verkleind door het nemen van maatregelen die de milieubelasting beperken, Dit heeft vaak wel consequenties voor de bedrijfsvoering van het gevestigde bedrijf.

Milieucontour overstortbassins

Binnen het plangebied liggen overstortbassins voor het rioolwater. Aangezien de overstort in open bassins plaatsvindt en het (deels) vuil rioolwater betreft kennen deze bassins een hindercontour. In dit geval is dat een geurcontour van 50m.

Archeologische waarden

Verwachtingswaarde voor het grootste deel van het plangebied is laag, met uitzondering van de strook langs de Diependaalselaan met een verwachtingswaarde hoog/middenhoog.
Dit betekent dat een ontheffing om te bouwen nodig is bij gebouwen die dieper reiken dan 40cm of een oppervlak hebben van meer dan 400m2, respectievelijk 100m2.



Bestemmingsplan Vreelandseweg (uitsnede)

Beleidsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de belangrijkste beleidsstukken behandeld die betrekking (kunnen) hebben op de ontwikkeling van het Circusterrein Diependaalselaan. Naast het beschrijven van het beleid worden op onderdelen ook huidige trends beschreven.

Bestemmingsplan

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

Geldende bestemmingen plangebied

Afgezien van een klein stukje met een woon- en tuinbestemming aan de kant van de Diependaalselaan kent het terrein hoofdzakelijk de bestemming Bedrijventerrein of een maatschappelijke bestemming. De noordwestelijke helft van het terrein kent daarbij een hogere bouwhoogte (max 16m) en hoger bebouwingspercentage (max. 60%) dan het zuidoostelijke deel. Aldaar geldt voor de maatschappelijke bestemming max. 10m hoog en 25% bebouwd en voor de bestemming bedrijventerrein max. 4m hoog en 10% bebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid plangebied

Naast de hierboven beschreven bestemmingen kent het plangebied een wijzingingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de gronden met de maatschappelijke bestemming om te zetten naar de bestemming Bedrijventerrein en voor deel van de gronden met de bestemming bedrijventerrein de bebouwingsmogelijkheden te vergroten. Daarbij geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70%, waarbij minimaal 30% van de gronden onbebouwd dient te blijven en een maximale bouwhoogte van 16 meter.
Verder is opgenomen dat de hoofdontsluiting van het terrein dient te worden gesitueerd op of nabij de kerk aan de Kerkelandenlaan.

Geldende bestemming bedrijventerrein Kerkelanden

Voor het bestaande bedrijventerrein Kerkelanden geldt (met uitzondering van het woonzorgcomplex) de bestemming Bedrijventerrein. Daarbij geldt een maximale bouwhoogte van 12m en bebouwingspercentage van 70%. Uitzondering hierop vormt het deel aan de Kerkelandenlaan nabij de Oscar Romerolaan. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 17m.

Wijzigingsbevoegdheid bedrijventerrein Kerkelanden

Op het centrale deel van het bedrijventerrein ligt een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage, onder voorwaarden, te verhogen naar respectievelijk 16 meter en 90%.

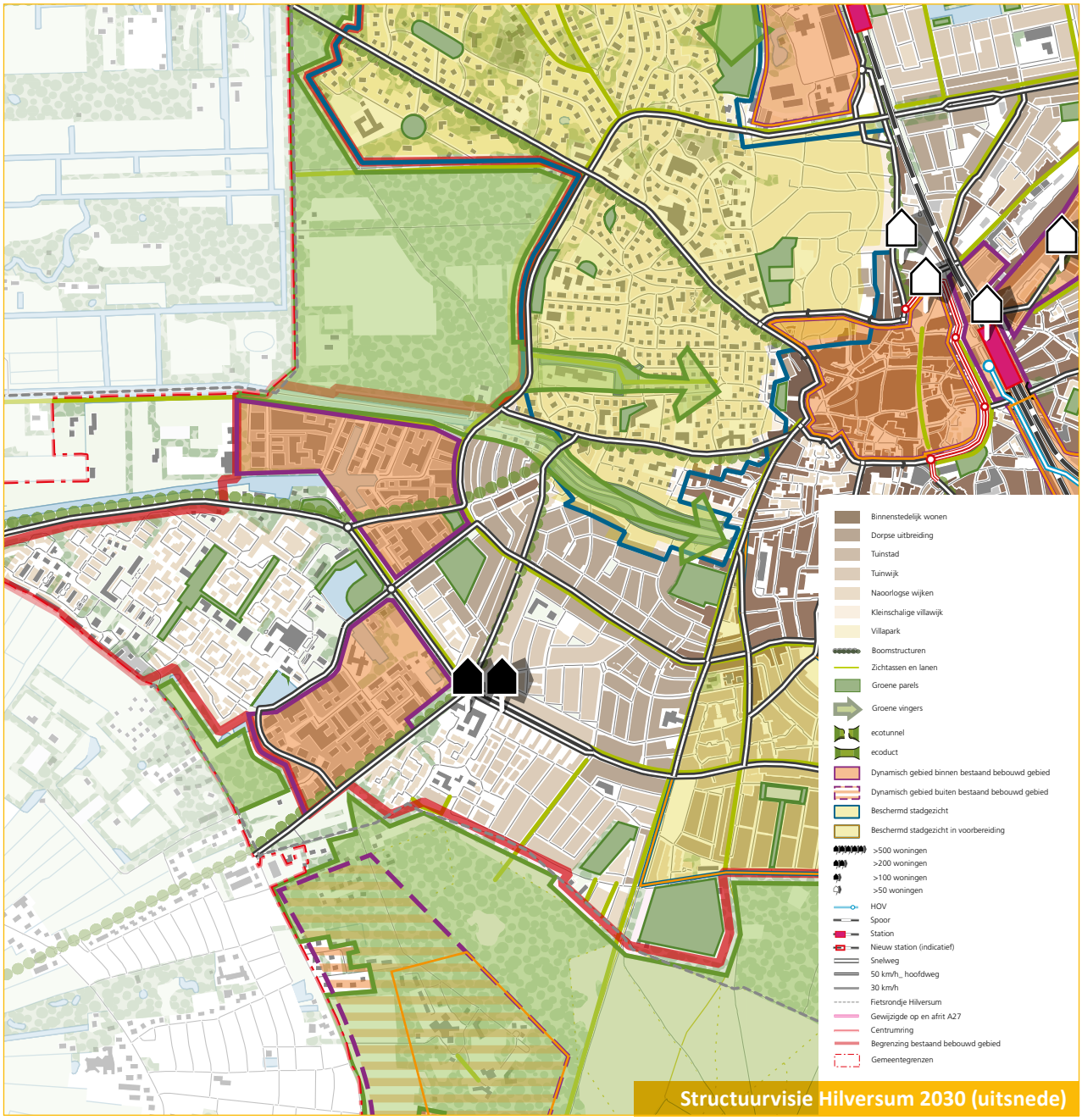
Als de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden afgezet tegen de huidige bebouwde situatie op het bedrijventerrein kan geconstateerd worden dat, met een gemiddelde bouwhoogte van 2 bouwlagen (6 tot 8 meter) het huidige ruimtelijke potentieel (= ruimte geboden door het bestemmingsplan) op het bedrijventerrein niet wordt benut.

N.B.: zie voor preciezere informatie over het bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Structuurvisie Hilversum 2030

De Structuurvisie Hilversum 2030 (vastgesteld in 2013) schetst een beeld voor de gemeente in 2030. Het Circusterrein Diependaalselaan wordt in de kaartbeelden aangemerkt als “werklocatie” en als “dynamische gebied binnen bestaand bebouwd gebied”. Andere gebieden met een dergelijke aanduiding zijn bijvoorbeeld ArenaPark en Larenseweg.

Over bedrijventerrein Kerkelanden zegt de Structuurvisie: *De afgelopen jaren is de uitstraling van het bedrijventerrein Kerkelanden sterk verbeterd. In 2030 is het bedrijventerrein een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven. Mede door ondersteunende functies als sport en horeca toe te staan is het vestigingsklimaat sterk verbeterd. Solitaire kantoren hebben plaatsgemaakt voor nieuwe bedrijven. Gedateerde en leeg staande bedrijfsgebouwen zijn vervangen.*
Op het geherstructureerd bedrijventerrein bevinden zich veel creatieve bedrijven. Het gebied kent een verbeterde ontsluiting via het terrein langs Diependaalselaan, met daarop een mix van werken, wonen, voorzieningen.



Structuurvisie Hilversum 2030 (uitsnede)

Welstandsnota

In de herziene Welstandsnota uit 2014 is Hilversum in een aantal verschillende gebieden opgedeeld en gelden er over de stad verspreid verschillende niveaus van welstand.
Het circusterrein valt binnen de gebiedstypen “Bedrijventerreinen - Traditionele Bedrijven” (7a) en kent het welstandsniveau “luw”. Daarnaast zijn de Diependaalselaan, Loosdrechtseweg en Kerkelandenlaan opgenomen als structurerende lijnen en vormen de eerste twee belangrijke zichtlijnen in de stad.

Ligging

- gebouwen oriënteren op de weg
- representatieve, openbare en woonfuncties naar de straat richten
- gebouwen aan de rand van het bedrijventerrein hebben een representatieve gevel gericht naar de hoofdinfrastructuur
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
- gebouwen hebben een onderbouw van maximaal twee lagen met een plat of flauw hellend dak
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes

Architectonische uitwerking

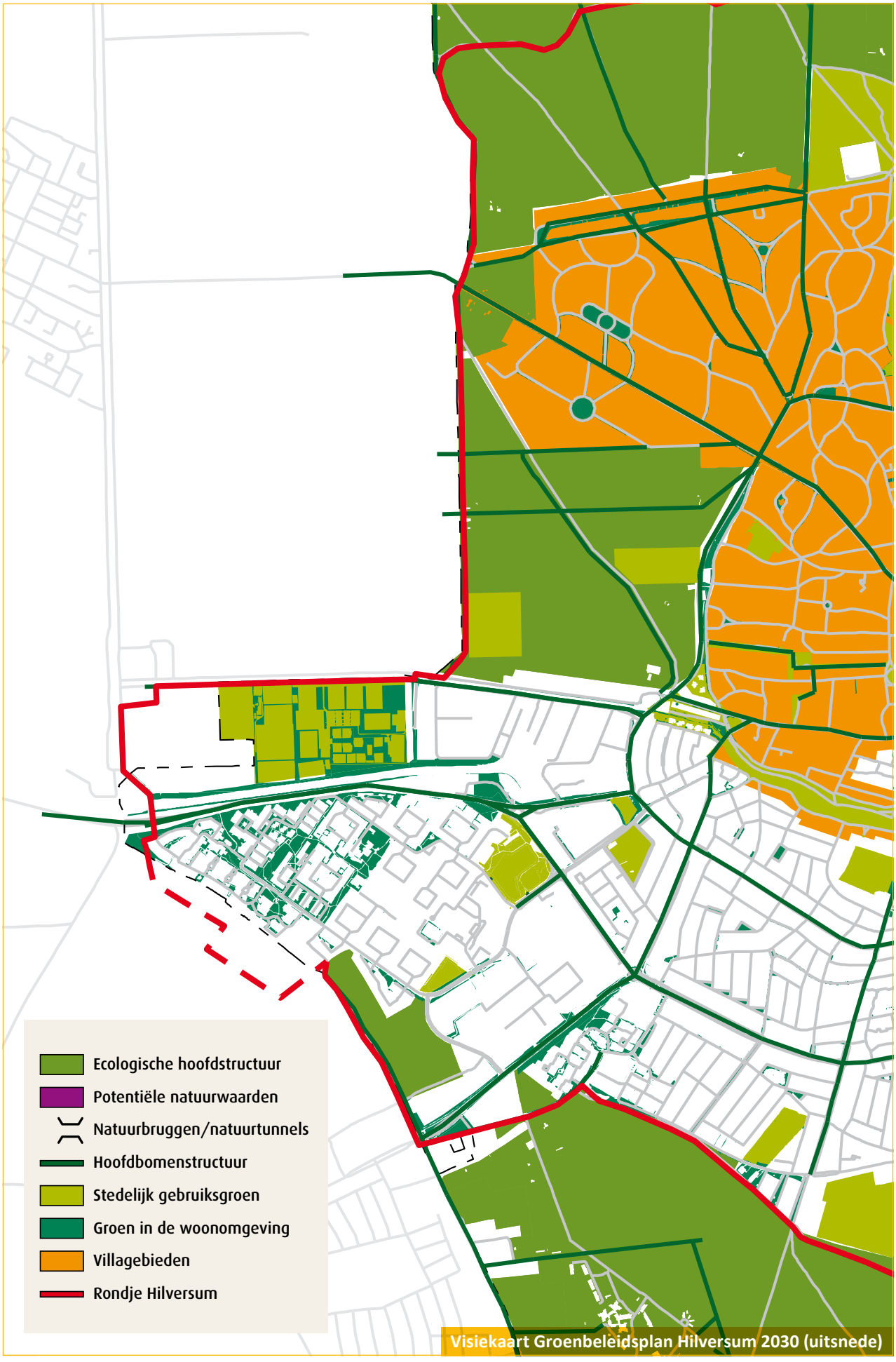
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober
- er is ontwerpaandacht voor gevels die zichtbaar zijn vanaf hoofdwegen en spoor
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, hout of plaatmateriaal
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang



Uitsnede structuurkaart - Welstandsnota - deelgebied 7A



Visiekaart Groenbeleidsplan Hilversum 2030 (uitsnede)

Groenbeleid en openbare ruimte

Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw Programma Groen, als update voor het Groenbeleidsplan, en beleid om te komen tot Natuurinclusief Bouwen. Deze zijn op dit moment echter nog onvoldoende ver gevorderd om in deze analyse mee te nemen .

Groenbeleidsplan Hilversum 2030

Het groenbeleidsplan Hiversum 2030 biedt een totaalvisie op het groen. De gemeente Hilversum streeft daarbij naar een aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan groen- en natuurgebieden, zowel in het stedelijk gebied als het buitengebied. Hierbij wordt ten minste vastgehouden aan de huidige omvang en kwaliteit van de groenstructuur en wordt gezocht naar mogelijkheden om deze te vergroten.
Landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden worden waar mogelijk gecombineerd met ruimte voor gebruiksmogelijkheden.

Voor het Circusterrein en omgeving betekent dit het volgende.

- Behouden en vergroten van de herkenbaarheid van de cultuurhistorische structuur onder het zuidelijk deel van de Kerkelandenlaan.
- Zorgvuldig inrichten van stedelijk gebied met te verwachten natuurwaarden. Dit heeft betrekking op het gehele plangebeid.
- Versterken van de gebruiksomgelijkheden van de groengebieden zoals die rond de waterpartijen van Kerkelanden.
- Het behouden en versterken van hoofdbomenstructuren aan de Loosdrechtseweg, Diependaalselaan en Kerkelandenlaan.

Tot slot wordt in de streefbeelden nog aangegeven dat indien ontwikkelingen plaatsvinden op het circusterrein: bij voorkeur bebouwing inpassen in continue parkachtige groenstructuur met water.

Handboek Buitenring

Het handboek Buitenring (2009) beschrijft de buitenring als het visitekaartje van de stad en zet in op duidelijkheid en herkenbaarheid bij de inrichting ervan. De Diependaalselaan is onderdeel van de buitenring.
De buitenring doorsnijdt veel verschillende Hilversumse wijken en buurten en ziet er daarom niet overal hetzelfde uit. In het visiedeel van het handboek is de buitenring daarom ingedeeld in 4 verschillende typologieën. Het deel van de Diependaalselaan tussen de kruisingen met de Vreelandseweg en de Loosdrechtse weg heeft als typologie ‘de landschappelijke tuinstad’ en dient aan de hieraan gestelde kenmerken te voldoen.

Waterbeleid

Gemeentelijke Watermanagementplan Hilversum 2021 - 2026

Het plan beschrijft de visie op de watertaken en met welke ambitie de opgaven worden ingevuld.
De visie heeft de volgende 6 speerpunten.

1. **Gezonde en veilige leefomgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit**
   Riolering is in de vorige eeuw aangelegd ter verbetering van de volksgezondheid, en dat is nogsteeds van belang. Daarnaast is goede uitvoering van de zorgtaken voor afvalwater, hemelwater en grondwater een voorwaarde voor de beschikbaarheid van voldoende (drink)water en behoud van de identiteit en schoonheid van tuinstad Hilversum.

2. **Klimaatbestendig Hilversum**
   De urgentie om te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering wordt steeds groter. De ontwerpeisen voor inzameling en transport van hemelwater door riolering en voor de tijdelijke opvang van hemelwater op het maaiveld (straten, parkeerplaatsen, pleinen, groenstroken, etc.) worden aangescherpt om de kans op schade door extreme neerslag te beperken. Het beleid van afkoppelen en lokaal bergen, hergebruiken en infiltreren van afstromend hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen, wordt voortgezet en is aangescherpt. Hierdoor wordt water-inclusief gebouwd.

3. **Duurzaam Hilversum**
   Eén van de belangrijkste doelstellingen ten aanzien van duurzaam waterbeheer is het scheiden van schoon hemelwater en vuil afvalwater en het lokaal benutten van hemelwater voor planten en bomen bij droogte en aanvulling van grondwater door infiltratie.

4. **Inzicht in toestad en werking van de waterhuishouding**
   Om de goede dingen te doen, investeringen te onderbouwen en maatregelen te dimensioneren, is inzicht nodig in het werkelijke functioneren van de stedelijke waterhuishouding.

5. **Slim koppelen met andere ruimtelijk/ maatschappelijke opgaven**
   Zonder de kerndoelen van de gemeentelijke watertaken uit het oog te verliezen, willen we mogelijke slimme koppelingen tussen de opgaven vanuit de watertaken met andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven benutten. De invulling en uitvoering van de gemeentelijke watertaken kan ook bijdragen aan andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven voor de bouw (nieuw- en verbouw), biodiversiteit en de energietransitie.

6. **Communicatie met bewoners, bedrijven en andere beheerders**
   Bij de uitvoering van vrijwel alle bovenstaande speerpunten speelt communicatie met ‘de omgeving’ een belangrijke rol. Bij deze communicatie werken we samen met de regio en het waterschap.

Economisch beleid

Economisch perspectief 2040

Het Economisch perspectief 2040 is recent vastgesteld door de gemeenteraad (21 april 2021).
De werkgelegenheid in Hilversum is de afgelopen jaren afgenomen. Een matig vestigingsklimaat met een structurele tekort aan ruimte voor bedrijvigheid, maar ook de bereikbaarheid spelen hierbij een rol.
Economische vitaliteit is een zeer belangrijke drijvende kracht achter een goed leefklimaat. Economie biedt antwoorden op de maatschappelijke uitdagingen, denk aan de energietransitie, circulaire economie, zorg op afstand, doordat oplossingen voortkomen uit ondernemerschap en bedrijvigheid.
De sleutel zit aan de fysieke kant, door voldoende ruimte te maken voor de economie in Hilversum.
Wanneer uit wordt gegaan van gezonde economische ontwikkeling in Hilversum, vraagt dit om meer ruimte voor bedrijvigheid: ruim 38 hectare op bedrijventerreinen en ruim 500.000 m2 op overige locaties in Hilversum.
De eerste stap is het vrijmaken van schuifruimte om de ‘puzzel’ te kunnen leggen voor het stimuleren van verplaatsingen en zo te starten met efficiënter ruimtegebruik. De meeste winst kan komen door een nieuwe werklocatie zoals Crailo, het Circusterrein en (de oostkant van) het vliegveld. Wanneer dit niet mogelijk of voldoende is, worden verdichting en functiemenging een noodzakelijke oplossing.
Het realiseren van de benodigde ruimte vraagt om maatwerk en een actieve houding en wilskracht om ruimte vrij te maken.

Om te komen tot een economisch vitaal Hilversum in 2040 zijn de volgende ontwikkelprincipes beschreven:

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

Visie bedrijventerrein Kerkelanden 2011

Dit document beschrijft een aanzet tot een visie en strategie om tot revitalisatie te komen van bedrijventerrein Kerkelanden. Vanuit het besef dat de vraag naar ruimte voor nieuwe bedrijven en uitreiding van bestaande bedrijven fors is en uitbreidingslocaties nagenoeg ontbreken zal deze ruimte op bestaande bedrijventerreinen gevonden moeten worden. De noodzaak om bestaande locaties goed te benutten (en te revitaliseren) is groot.

De basis van de visie wordt gevormd door de Kerkelanden Principes waaraan de ondernemers(vereniging), vastgoedeigenaren en gemeente zich langjarig verbinden. Deze principes geven richting aan de gewenste revitalisering van het bedrijventerrein.

1. Partijen onderstrepen de noodzaak om te komen tot revitalisering van bedrijventerrein Kerkelanden.
2. Kerkelanden is nu en in de toekomst een concurrerend gemengd bedrijventerrein met ruimte om te ondernemen.
3. Ondernemers en vastgoedeigenaren kunnen op hun kavel inspelen op wijzigingen in de bedrijfsvoering en de (veranderende) vraag naar bedrijfsruimte. Structurele leegstand is onwenselijk.
4. Ruimte wordt geboden aan ondersteunende functies op het bedrijventerrein die inspelen op de behoefte van de ondernemers.
5. De openbare ruimte is functioneel en overzichtelijk ingericht.
6. Het terrein is schoon, heel en veilig.

Regionaal transformatiefonds

Het Regionaal Transformatiefonds is in 2008 in het leven geroepen. De belangrijkste reden hiervoor was het tegengaan van verkleuring of transformatie van bedrijventerreinen in de regio.
Bij bedrijventerreinen van 1 ha of groter is het transformatiefonds van toepassing. Dit geldt dus ook voor het Circusterrein.
Er is sprake van transformatie wanneer een deel van een bedrijventerrein in het bestemmingsplan verkleurt naar een andere functie. Wanneer de gemeente de te transformeren bedrijfsruimte niet compenseert met nieuwe hectares, dan stort de betreffende gemeente een normbedrag per ha in het regionaal fonds: 1 miljoen euro per hectare bij transformatie naar een tussenvorm van economie en/of wonen en 2 miljoen euro per hectare bij transformatie naar enkel wonen. De gemeente kan deze heffing doorbelasten aan de initiatiefnemer van de herontwikkeling.
Regionaal bestaat de behoefte om het regionaal transformatiefonds te herijken.

Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek

In 2020 is door Ecorys een analyse uitgevoerd naar werklocaties in de Gooi en Vechtstreek. Hierin komt naar voren dat behoud van voldoende ruimte voor bedrijvigheid is essentieel voor de toekomstige vitaliteit van de regio. Dit is te meer het geval wanneer de regio haar ambitie wil realiseren om zowel een woon- én werkregio te zijn.
Dit betekent dat de verhouding tussen het aantal banen in de regio en de totale regionale beroepsbevolking (nu 0,9) naar een meer evenwichtiger getal van 1,0 groeit (25.000 extra banen), met ook aandacht voor voldoende praktijkgeschoolde werkgelegenheid.
De groeiambitie brengt eveneens een forse uitbreidingsvraag met zich mee. Bedrijven in de regio lijken nu al hinder te ondervinden van het gebrek aan ruimte en verhuizen steeds vaker naar buiten de regio zoals Almere of Lelystad. De extra ruimtevraag bedraagt bijna 78 hectare op bedrijventerreinen. Dit is

een weinig realistische opgave op de korte termijn. Hoewel er op bedrijventerreinen nog schuifruimte gecreëerd kan worden door het uitplaatsen van bedrijvigheid die niet strikt noodzakelijk op een bedrijventerrein gevestigd moet zijn, ligt een groot deel van de oplossing in het herontwikkelen van bestaande locaties. Door verdichting en functiemenging (combineren van werken en wonen) kan veel bereikt worden.

Het rapport doet daarbij voor de regio als geheel de volgende aanbevelingen:
- Voorgenomen transformatie van werklocaties naar woonlocaties voorkomen
- Regionaal programma werklocaties opstellen
- Toevoegen van nieuwe werklocatie(s)
- Herstructureren van bestaande bedrijventerreinen
- Schuifruimte creëren op de bedrijventerreinen
- Functiemenging en intensivering in het bestaande stedelijk gebied
- Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

Over specifiek het Circusterrein staat in het rapport het volgende:
Met het Circusterrein heeft het gebied ook een potentiele nieuwe ontwikkellocatie van redelijke omgang (circa 2 hectare). Over deze locatie wordt al nagedacht als woonlocatie maar de locatie leent zich vanwege de goede bereikbaarheid en nabijheid van werklocaties net zo goed als werklocatie. Het Circusterrein zou een interessante locatie kunnen zijn om te experimenteren met het ontwikkelen van een gemengd stedelijk milieu. Een gebied waar wonen en werken naast elkaar worden ontwikkeld.

Trends

De laatste decennia zien we een trend van functiemenging op bedrijventerreinen. Bedrijvigheid wordt schoner en bedrijven in de hogere milieucategorieën trekken weg. Deze beweging maakt een menging met andere functies mogelijk. Dit kan het vestigingsklimaat van werklocaties verrijken ter bevordering van onderscheidend vermogen.
Ook zie je de grenzen tussen functies vervagen. Pick-up points van supermarkten en internetwinkels zijn een combinatie tussen logistieke activiteiten en retail. Ook voor fitnessstudio's, sportscholen zijn bedrijventerrein vaak een interessante vestigingslocatie. Op bedrijventerrein Kerkelanden hebben deze functies reeds larenlang hun plek.

Ook een vervaging tussen woon en werkfunctie wordt steeds meer zichtbaar. Een woning wordt steeds meer ook een werkplek. Door corona wordt er meer thuis gewerkt. De functie van kantoor wordt naar verwachting anders (meer als ontmoetingsplek). Ook in de toekomst zullen we meer thuiswerken dan voorheen. We weten echter nog niet wat dat betekent voor de vraag naar m2 kantoor.
De afgelopen jaren zien we dat bij ontwikkelingen op bedrijventerreinen dit veelal resulteert in een transformatie naar woningbouw. Woningbouw levert doorgaans een hogere opbrengst per m² op dan werklocatieontwikkeling en vindt door het grote aantal woningzoekenden veelal bestuurlijk draagvlak. Een groeiende discrepantie tussen woningbouw en werklocaties, waarbij de meeste aandacht naar woningbouw gaat, brengt echter de werkgelegenheid en economische dynamiek van een regio in gevaar. Transformatie van werklocaties voor woningbouw is in de praktijk grotendeels onomkeerbaar. Het is daarom belangrijk dat beide aspecten evenwichtig worden meegenomen in ruimtelijke ontwikkeling.

Woonbeleid

Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe Hilversumse woonvisie waarvan de contouren nog onvoldoende uitgekristaliseerd zijn om in deze analyse mee te nemen .

Regionale woonvisie 2016-2030

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. Dit is niet alleen vanuit sociaal oogpunt belangrijk, maar ook vanuit het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Met name voor lage-en middeninkomens is het lastig om in de regio een passende en betaalbare woning te vinden. Terwijl juist ook deze groep belangrijk is voor een vitale economie.

In dat verband zijn er een aantal thema's en doelstellingen geformuleerd:
INCLUSIEVE REGIO

- De omvang van de sociale huurvoorraad blijft minimaal op peil
- De slagingskansen voor mensen met recht op huurtoeslag blijven minimaal gelijk
- Monitoring effecten passend toewijzen op de slagingskansen van verschillende doelgroepen
- Maximaal 10% dure scheefwoners in het jaar 2030

BOUWENDE REGIO

- 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030
- 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar
- Minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties
- Strategisch inzetten nieuwbouw om tekorten in bepaalde segmenten op te lossen
- Toevoeging woningen in het middel dure huursegment
- Onderzoek nieuwbouwambities lange termijn

VERNIEUWENDE REGIO

- Opstellen goede voorbeeldenboek 'buurt gestuurd'
- Aandacht wijken in kaart brengen
- Ontwikkelen van kennis en instrumenten voor buurt gestuurde initiatieven

ZORGZAME REGIO

- Stimuleren doorstroming senioren om dynamiek op de woningmarkt te sturen
- Innovatieve woon/zorg vormen faciliteren
- Strategisch inzetten nieuwbouw voor senioren (zorggeschikte nul tredenwoningen)
- Regie op extramuralisering voor een succesvolle huisvesting én een zo goed mogelijke (re)integratie in de wijken en buurten
- Aandacht voor kwetsbare groepen

DUURZAME REGIO

- Behalen doelstellingen energieakkoord
- Voortzetten programma energie besparen Gooi en Vecht (gericht op verduurzamen particuliere woningvoorraad)
- Corporatiebezit gemiddeld naar label b in 2020
- Nieuwbouw wordt vanaf 2020 energieneutraal uitgevoerd.

Doelgroepenverordening 2020

In de doelgroepenverordening zijn regels opgenomen over de indeling in huursegmenten en een definiëring van doelgroepen naar inkomen.
Er wordt onderscheid gemaakt in:

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

In aanvulling van definiëring van doelgroepen naar inkomen kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat ec woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs.
Een middel dure huurwoning of middel dure huurwoning plus buiten 1.200 meter van een ov-knooppunt dient een oppervlakte van ten minste 60 m2 gbo te hebben.
Sociale huurwoningen, middel duur en middelduur plus, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven, wanneer het gemeentelijke gronduitgifte betreft.

Woonvisie Hilversum 2016-2020

Hilversum wil een vitale en leefbare woongemeente zijn. De focus ligt hierbij op de ruimtelijke kwaliteit en dynamiek op de woningmarkt: het op gang brengen en houden van doorstroming, door strategisch woningen toe te voegen rekening houdend met de verschillende doelgroepen en de bestaande voorraad zo efficiënt mogelijk te benutten en toe te wijzen aan de veranderende behoefte.

In de structuurvisie Hilversum 2030 is bepaald dat Hilversum stuurt op geen extra groei van het inwoneraantal. De gemeente bouwt voor de autonome vraag en een betere kwaliteit van de woningvoorraad. De gemeenteraad heeft daarvoor al aantallen nieuw te bouwen woningen vastgesteld. In de begroting van 2016 is, in navolging van de opgave in de Structuurvisie Hilversum 2030, vastgelegd dat Hilversum zich inzet om jaarlijks 200 en vanaf 2018 250 extra woningen te realiseren. In het coalitieakkoord is verder afgesproken om 100 extra sociale huurwoningen te realiseren. Daarnaast is er commitment van Hilversum op de taakstelling van het Rijk voor het huisvesten van statushouders. De randvoorwaarde daarbij is ‘geen langere wachttijden voor huidige woningzoekenden’.

Het uiteindelijke doel van de gemeente is, dat de woningvoorraad goed wordt benut en er voor alle inwoners van Hilversum een passende woning beschikbaar is. Dit doet de gemeente door ruimere keuzemogelijkheden en meer beweging binnen de voorraad te stimuleren.
Daarom richt de gemeente zich binnen bovengenoemde bouwopgaven op twee specifieke segmenten:

- Binnen de opgave voor sociale huur ligt de nadruk op het realiseren van substantieel meer aanbod in het laagste segment.
- Er is een groot tekort aan huurwoningen in het lage middensegment. Om twee redenen is dit een belangrijke categorie voor Hilversum. Enerzijds is het een van de voorwaarden om doorstroming in de sociale huur op gang te brengen. Anderzijds betreft het woningen die interessant zijn voor jonge starters en gezinnen met een economische binding met Hilversum.

Mobiliteisbeleid

Mobiliteitsvisie 2040

De mobiliteitsvisie 2040 (vastgesteld 21 april 2021) zet erop in dat Hilversum ook in de toekomst bereikbaar en leefbaar blijft.
Duurzaamheid, groen en vernieuwing zijn de sleutelwoorden. Hierdoor kan Hilversum in 2040 een prettige stad blijven om in te wonen, te leven, te werken en om te bezoeken. De omgeving is nog steeds aangenaam en groen. Het 'dorpse' karakter van Hilversum blijft behouden.
In de mobiliteitsvisie houden we rekening met nieuwe ontwikkelingen waar we op moeten inspelen of waar we gebruik van kunnen maken. Voorbeelden hiervan zijn verwachte demografische ontwikkelingen en technologische oplossingen waar we in de toekomst voordeel van kunnen hebben.

De mobiliteitsvisie stelt hiervoor een aantal maatregelen voor:

Slimme verkeerslichten zorgen voor betere doorstroming
Met deze slimme verkeerslichten en sensoren zorgen we voor een betere doorstroming. Zo hebben fietsers veel vaker en sneller groen verkeerslicht. Auto's 'praten' in de nabije toekomst zowel met elkaar als met systemen langs de weg, zoals lantaarnpalen. Hierdoor kunnen ze vooruitkijken en op elkaar reageren, wat voor minder filevorming zorgt. En minder CO2-uitstoot.

Buitenring
Het is de bedoeling dat er in de toekomst minder vrachtverkeer over de buitenring en de Diependaalselaan rijdt. Door slim te werken met navigatiesystemen en planningsystemen, kunnen vrachtwagens gebruikmaken van andere routes.

Passend vervoer voor iedereen
In 2040 heeft Hilversum passend vervoer dat voor iedereen toegankelijk en betaalbaar is. Door met slimme technologieën te gaan werken, kunnen inwoners bijvoorbeeld een stadstaxi of busje bestellen dat voor hun deur stopt en hen brengt naar de plek waar ze moeten zijn. Of ze pakken een elektrische fiets, step of scooter en verplaatsen zich zo door de stad op een fijne en makkelijke manier.

Autoluwe centrum
In het centrum komen straks minder auto's. Fietsers en voetgangers krijgen hierdoor meer ruimte. Aan de rand van de stad komen een paar goed voorziene parkeerplaatsen (multimodale hubs) waar deel-e-bikes, steps en scooters voorradig zijn. Voor winkeliers en ondernemers blijft de binnenstad wel toegankelijk. Het goederenvervoer wordt overgeheveld aan de rand van de stad en gaat met kleine deelbusjes de stad in. Voor de bevoorrading van de winkels worden straks slimme planningssystemen gebruikt. En dat betekent weer dat er minder vrachtverkeer nodig is. Zero-emissie zones zorgen voor minder CO2-uitstoot.

Parkeerbeleid
In de nabije toekomst komen er steeds meer wijken en bedrijfsterreinen waar mensen een betaalbare woning of een pand kunnen kopen of huren, inclusief het gebruik van een auto en parkeerplaats. Zij delen deze auto's en parkeerplaatsen met andere wijkbewoners of mensen die op hetzelfde bedrijventerrein werken. Dat heeft gevolgen voor het parkeerbeleid. De gemeente wil het gebruik van deelvervoer aanmoedigen. Zo kunnen bijvoorbeeld omwonenden ook gebruik maken van het deelvervoer in de wijken en op de bedrijfsterreinen. Deze flexibele manier van omgaan met vervoer zorgt er uiteindelijk voor dat

minder mensen een eigen auto hebben. En omdat bovengenoemde parkeerplaatsen op eigen terrein liggen, verlicht dit de druk op de openbare ruimte. Die kunnen we daardoor goed voor andere doeleinden gebruiken.

Thuiswerken
Het aantal verkeersbewegingen daalt wanneer mensen meer vanuit huis werken. De gemeente wil thuiswerken aanmoedigen. Dat doen we door het goede voorbeeld te geven en werkgevers te vragen om meer mensen thuis te laten werken.

Onderzoek naar Noordoost-tunnel
Om de doorstroming van het verkeer in Hilversum te verbeteren, wil de gemeente onderzoeken of het mogelijk is om de Noordoost-tunnel aan te leggen. Hierdoor komt er minder verkeersdruk op de Johannes Geradtsweg en is het Media Park beter bereikbaar. Door de tunnel blijft de natuur op de heide behouden.

Parkeerbeleid en normen

Bij ontwikkelingen binnen de gemeente Hilversum zal aan het geldende parkeerbeleid en de parkeernormen voldaan moeten worden. Voor de parkeernormering valt het plangebied van het Circusterrein binnen de categorie ‘Rest’.

Maatschappelijke doeleinden

Wat allereerst op valt is dat er geen integraal en actueel beleid bestaat over maatschappelijke voorzieningen. Om dit deels te ondervangen is bij dit onderwerp nog nadrukkelijke ingegaan op de aanwezige trends.
Maatschappelijke voorzieningen hebben een wijkfunctie (kinderopvang, huisarts, basisschool), een stadsfunctie (sportvelden, theater) of een regiofunctie (ziekenhuis, speciaal onderwijs).
De vraag naar maatschappelijke voorzieningen wordt bepaald door de wensen van bewoners en daarmee ook door groei of krimp van het aantal inwoners. Als er meer woningen worden gebouwd en dit leidt tot meer inwoners, leidt dit automatisch tot meer behoefte aan maatschappelijke voorzieningen.

Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2020-2035

De gemeente heeft de zorgplicht voor (de bekostiging van) nieuwe schoolgebouwen en uitbreiding van bestaande schoolgebouwen.
Het doel van het I0HP is om voldoende onderwijsruimte voor alle Hilversumse leerlingen te creëren, in duurzame en frisse gebouwen. Zo kunnen onze leerlingen in een gezonde omgeving leren en opgroeien. Met goede onderwijsvoorzieningen in onze gemeente dragen wij bovendien bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven.

Kortetermijnoplossingen zijn nodige voor de volgende knelpunten:

- Capaciteitstekort in het primair, voortgezet en internationaal onderwijs alsmede de gymzalen.
- Het maken van een prognose voor de scholen voor speciaal onderwijs is een complex proces. Externe lastig te voorspellen factoren kunnen grote invloed hebben op het aantal leerlingen.
- De gebouwcapaciteit voor primair onderwijs is onvoldoende afgestemd op de behoefte in de wijken, waardoor sprake is van onevenredige spreiding.

Op de lange termijn dient de capaciteit toekomstbestendig te zijn. Dit houdt in dat voldoende capaciteit aanwezig is, de kwaliteit van de capaciteit op orde is en de spreiding van de capaciteit aansluit bij de onderwijsbehoefte.

Nota sport en bewegen 2016-2020

De sportmissie in de nota luidt als volgt:
“In Hilversum zijn er veel mogelijkheden tot sporten en bewegen. Iedere Hilversummer beweegt en sport naar eigen vermogen. De eigen buurt of wijk biedt daartoe gelegenheid, naast de diverse sportaccommodaties. De gemeente Hilversum, sportverenigingen, maatschappelijke organisaties en individuele burgers werken samen om dit te bereiken.”

Vanuit deze missie wordt ingezet op sportverenigingen, sportacoomodaties en sportbevordering. Maar vanuit het besef van een trend dat er steeds meer in kleiner, zelfgeorginaseerd verband gesport wordt ook vooral of het stimuleren en faciliteren van dagelijks bewegen, recreëren en sporten in de openbare ruimte van de stedelijke omgeving en in het buitengebeid.

Visie eerstelijnszorg Hilversum 2011 - 2020

De zorgvraag voor nagenoeg alle disciplines in de zorg zal tussen nu en 2020 toenemen als gevolg van groei en vergrijzing van de bevolking. Behalve door groei en vergrijzing wordt de zorgvraag ook beïnvloed door het toenemen van het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit heeft effect op de vraag naar thuiszorg.

Ook de extramuralisering heeft effect op de zorgvraag in de eerste lijn alsmede het verkorten van de ligduur in ziekenhuizen.
In Hilversum zijn verhoudingsgewijs veel solopraktijken die bovendien worden bezet door 55-plussers. Omdat solopraktijken niet zullen kunnen voldoen aan de eisen en ontwikkelingen die aan de huisartsenzorg worden gesteld, ligt het voor de hand dat in de komende jaren er voor de eerstelijnszorg steeds meer transformatie zal plaatsvinden van solopraktijken naar huisartsengroepen in gezondheidscentra.
De schaal waarop nieuwe accommodaties moeten worden gerealiseerd maakt het zeer wenselijk dat er meegelift kan worden op grotere ontwikkelingen die doorgaans eerder door woningcorporaties of door de gemeente worden gestuurd.
Hilversum faciliteert de komst van gezondheidscentra in de ruimtelijke ordening waar mogelijk door gerichte aanpassingen van de betreffende bestemmingsplannen
De zorgvraag voor nagenoeg alle disciplines in de zorg zal tussen nu en 2020 toenemen als gevolg van groei en vergrijzing van de bevolking.

Op het circusterrein is een gezondheidscentrum gevestigd voor de wijk Kerkelanden. Er werken meerdere (para)-medische disciplines te weten huisartsen, apotheek, tandarts, mondhygiëniste Fysiotherapie, chiropractie, psychologische begeleiding, logopedist, diëtist, gewichtsbeheersing en schoonheidsspecialist.

Trends

Het is steeds meer duidelijk dat de inrichting van de fysieke leefomgeving een bijdrage levert aan welzijn, zorg en gezondheid. Direct in de vorm van de kwaliteit van bodem, lucht, geluid, licht en water. Maar ook indirect in de vorm van het creëren van ruimte voor ontmoeting/beweging, toegankelijkheid van voorzieningen en gebieden en groen in de leefomgeving.

Aandachtspunten:

- Vergrijzing - De levensverwachting en het aantal mensen met een chronische aandoening stijgt.
- Langer thuis wonen - De gemiddelde levensduur neemt toe, dat betekend ook dat mensen er naar streven om langer en fijner thuis te wonen. Dit vraagt om voldoende levensloop geschikte woningen, woonconcepten en woonomgevingen al dan niet in combinatie met zorgaanbod en dagbesteding.
- Geschikte woningen voor kwetsbare doelgroepen: In iedere wijk moeten er zijn voldoende betaalbare woningen zijn. Dit is zowel van belang voor a) voor jongeren, b) mensen met een lager inkomen of geen inkomen, c) de extramuralisering van (GGZ) zorg. Veelal wordt er voor deze doelgroepen gebruik gemaakt van geclusterde woningen waarbij begeleiding aanwezig is. Hierbij kunnen mensen zelfstandig wonen en is er een gezamenlijke ruimte is waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- Ontmoeten in de wijk - De (loop)afstanden tot voorzieningen is hierbij ook van belang. Ouderen zijn vaak niet fysiek in staat om lange afstanden af te leggen en mensen met schulden hebben vaak niet de financiële middelen om te reizen naar een arts, apotheek of naar vrijetijdsactiviteiten.
  Activiteiten om elkaar te ontmoeten, om hobby's uit te oefenen en voor activering worden veelal georganiseerd vanuit wijkcentra. De aanwezigheid van voldoende ontmoetingscentra in de wijk is noodzakelijk om ontmoetingen te stimuleren. Andere ontmoetingsplekken zijn bijvoorbeeld ook groen, speeltuinen, openbaar zitmeubilair.
- Groen - Naast dat groen zorgt voor ontmoeting is het bekend dat groen een positief effect heeft op stress. Zo hebben mensen behoefte aan groene, rustige plekken om te kunnen ontspannen. Het effect van groen is het grootste wanneer groen in de directe woonomgeving van mensen aanwezig is.



Initiatieven, wensen en ideeën uit de stad

Voor deze analyse hebben ook gesprekken plaatsgevonden met de buurt coördinator en ondernemersvereniging OHZW om signalen en wensen van gebruikers (bewoners en bedrijfsleven) van direct aanpalende gebieden op te halen.

In de loop der jaren zijn verschillende initiatieven voor ontwikkeling van het terrein de revue gepasseerd. Dit waren initiatieven vanuit de markt alsmede wensen, verzoeken en vertaling van een gemeentelijke taakstelling.

Deze signalen, wensen, ambities en initiatieven zijn o.a.:

- Ondernemersvereniging OHZW (brief december 2019): oproep om rekening te houden met ruimte voor werkgelegheid in relatie tot het naastgelegen bedrijventerrein Kerkelanden en verzoek om tijdelijke parkeerplaats vrachtverkeer.
- Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken heeft in het verleden een studie gedaan naar ontwikkeling van een vierde woontoren (100 sociale huurwoningen).
- Allsafe' en 'MrBox : vestiging opslagmogelijkheid
- IPS Hilversum: nieuwbouw internationale basisschool
- Politie: Regionale meldkamer politie
- COA: Verzoek huisvesting statushouders
- Kennemerland: Idee bouwplan voor wonen met zorg
- Nedvast: initiatief voor bouwplan met wonen en perifere detailhandel
- Toppie: Vestiging kinderopvang
- Hilverzorg: verplaatsing zonnehoeve en onlangs het verzoek voor tijdelijke locatie voor 80 wooneenheden voor psychogeriatrische cliënten (mensen met dementie).
- Amaris: regionaal ambulant behandel/revalidatiecentrum
- Huisarts Stoltenborg: uitbreiding bestaande gezondheidscentrum
- Zoeklocatie voor een duurzame goederen hub (stadslogistiek servicecentrum)
- Lang parkeren voor bewoners wijk kerkelanden
- COA: Tijdelijke huisvesting asielzoekers
- Diverse ontwikkelaars hebben de gemeente verkennend benaderd met ontwikkelingswensen op vlak van werk en wonen

Een aantal initiatieven hebben inmiddels elders in Hilversum of daarbuiten een plek gevonden. Andere initiatieven hangen nog steeds zoekend boven de markt. Maar beide tonen aan dat er vanuit verschillende sectoren gekeken wordt naar ontwikkeling op het terrein.

Naast eventuele nieuwe functies kent het terrein een aantal (tijdelijk) huidige gebruikers waarmee invulling wordt gegeven aan een behoefte. Bij een herontwikkeling zal hiervoor elders een plek moeten worden gevonden of ze moeten worden ingepast in de ontwikkeling:

- Maurik: gronddepot
- Keerpunt: huisvesting dak en thuislozen met een ernstige triple/dubbeldiagnostiek.
- Scouting Zuiderkruis
- Urban farming
- Ontmoetingsplek voor jongeren
- Gasstation
- Riool overstort

- Gemeentewerf
- Opslaggelegenheid SBS/ Groen

Omdat het Circusterrein de laatste binnenstedelijke ontwikkellocaties van omvang is wordt al snel bij een locatieonderzoek voor een specifieke vraag deze locatie naar voren geschoven. Naast de woon- en werkfunctie is duidelijk dat het terrein ook voor diverse maatschappelijke functies in beeld is en is geweest. Het betreft veelal maatschappelijke functies waarvoor het niet eenvoudig is ruimte te vinden elders in Hilversum en waar wij als gemeente een verantwoordelijkheid dragen in de vorm van wettelijke taakstelling. Doordat er nog geen goed totaalbeeld is van de behoefte aan ruimte voor maatschappelijk vastgoed is er bij de beleidsanalyse nog geen vertaling naar opgave kunnen maken. De initiatieven uit de markt laten wel een duidelijk signaal zien die vragen om een zorgvuldige afweging voor invulling en eventuele toevoeging dan wel transformatie van locaties met een maatschappelijke bestemming. Op korte termijn lijkt het aantrekkelijk locaties met een maatschappelijke bestemming naar andere functies te transformeren, hetgeen in de afgelopen jaren vaak is gebeurd, maar voor de langere termijn kan dit betekenen dat dure locaties/panden aangekocht moeten worden ten einde een goed functionerend maatschappelijk voorzieningenniveau te behouden op lokale en regionale schaal.

Conclusies

Samenvatting analyse: SWOT

Als samenvatting is onderstaand een overzicht opgenomen van de in deze analyse geconstateerde sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in het gebied.

sterktes

- ligging in stedelijk gebied
- op fietsafstand tot centrum en station Hilversum
- bereikbaarheid auto en OV
- nabijheid voorzieningen winkelcentrum Kerkelanden en Gijsbrecht van Amstel
- gemeentelijke grondpositie
- locatie van formaat
- ligging grenzend aan het bestaande bedrijventerrein wat voor bijzondere enigszins rauwe identiteit (minder aangeharkt) en (handen uit de mouwen) mentaliteit zorgt.
- groen en water in de directe omgeving

zwaktes

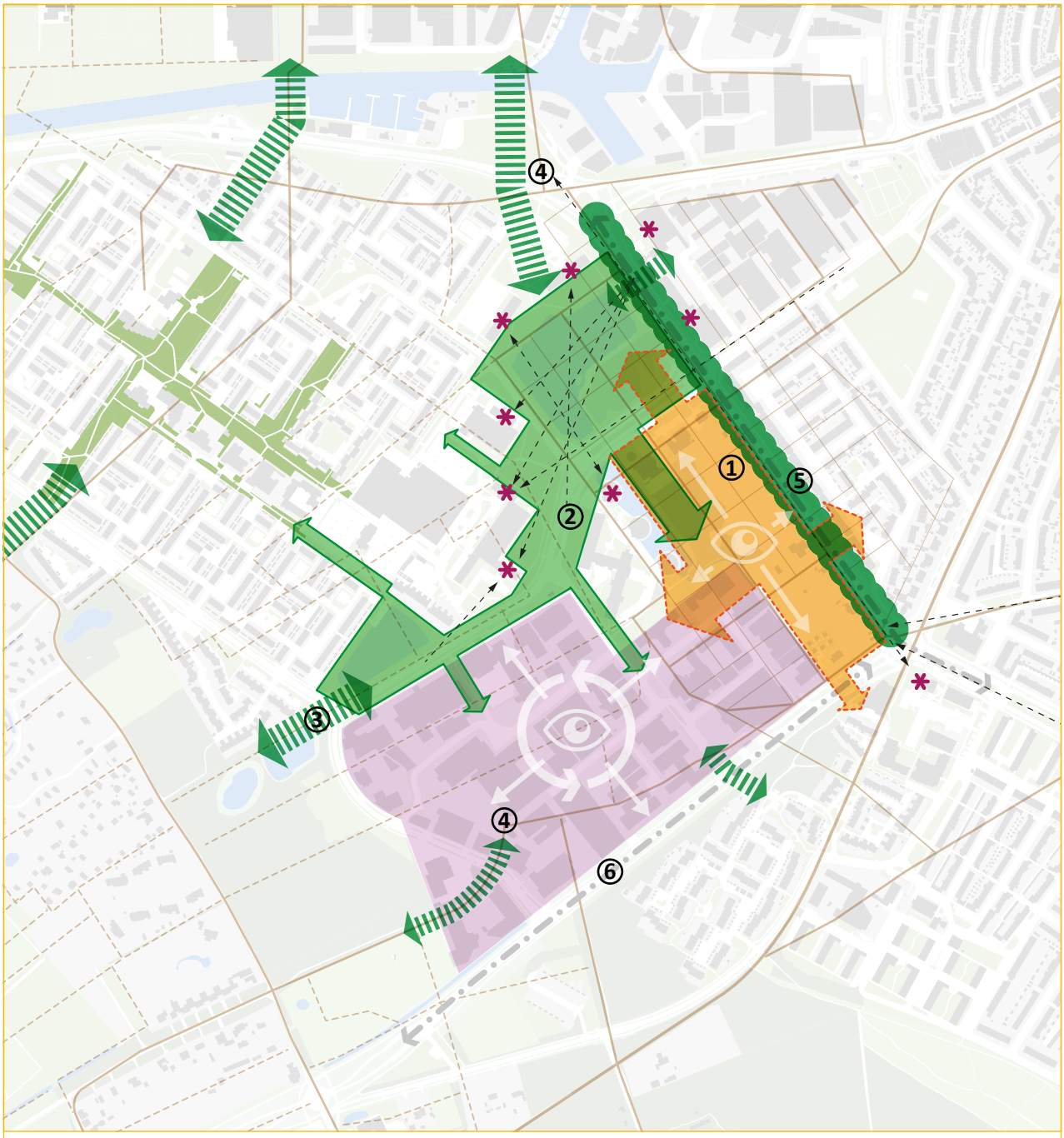
- verontreiniging bodem
- aanwezigheid gasleiding
- ruimtelijke kwaliteit naastgelegen bedrijventerrein; hekken, introverte oriëntatie, versteende karakter
- beperkte verbindingen met de omgeving
- onlogische ontsluitingsstructuur
- Inrichting gericht op mobiliteit
- Parkeerproblemen bedrijventerrein
- negatief imago als afvoerputje voor functies die elders in de stad geen ruimte konden vinden.
- Slechte waterkwaliteit van het oppervlaktewater door de overstort van rioolwater op de Kerkelandenvijver.
- Sociale (on)veiligheid van routes (voor langzaam verkeer) van en naar voorzieningen in het gebied; in de wijk Kerkelanden, maar ook de sport en zorgvoorzieningen op het bedrijventerrein.

kansen

- veel ruimte voor ontwikkeling
- mogelijkheid tot duurzame gebiedsontwikkeling
- mogelijkheid tot toevoegen woonprogramma, werkgelegenheid en maatschappelijke functies
- nieuw type woonmilieu creëren.
- nabijheid groene buitengebied
- samenhangend gebied maken
- duidelijke relatie leggen met de (woon)wijk Kerkelanden
- Vliegwiel voor revitalisatie bedrijventerrein
- Kans om een meerwaarde te creëren voor de omgeving.
- meer fijnmazige structuur voor langzaam verkeer door het gebied
- ruimte voor verblijven en ontmoeten
- veranderen karakter Kerkelandenlaan
- verbeteren van biodiversiteit (om overlastgevende soorten, zoals eikenprocessierupsen, te beperken)
- Verdere vergroening van de openbare ruimte
- mogelijkheid tot het maken van een interessante combinatie van wonen en werken.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte rekening houden met medergebruik voor sproten bewegen spelen en recreatie.
- mogelijkheid slimme koppeling te maken tussen de wateropgave en ruimtelijke inrichting.

bedreigingen

- Vervuiling, mogelijke sanering, gasleiding en overstortfunctie van het gebied, belemmeren de mogelijkheden tot herontwikkeling.
- Huidige boekwaarde op het terrein
- vervangende locatie huidige gebruikers
- intensiteit / capaciteit omringende wegen
- creëren nieuw ruimtelijk eilandje binnen de stad
- gefragmenteerde ontwikkeling zonder samenhang
- “1000 dingendoekje”; het Circusterrein als oplossing voor alles.
- Te hoge programmatische druk in relatie tot ruimtelijke kwaliteit
- afhankelijkheid van externe partijen (waterschap en nutsbedrijven)
- onduidelijkheid behoefte maatschappelijke voorzieningen
- ontbreken wegverbinding met bedrijventerrein
- onderbenutting ruimtelijk potentieel
- het opsoupperen van beschikbare ruimte voor maatschappelijke voorzieningen hier met als gevolg dat er in de toekomst dure locaties voor moeten worden aangekocht



Kwaliteiten

- Zichtlijnen
- Herkenningspunten

Historische structuren:

- wegen en paden
- landschappelijk structuren
- structuur vloeivelden

Kansen

- ① Getallen refereren naar begeleidende tekst
- Ruimtelijk koppelstuk
- Centrale parkzone
- Mogelijke verbindingen
- Oriëntatie op de omgeving
- Revitalisatie Bedrijventerrein

Ruimtelijke kwaliteiten en kansenkaart

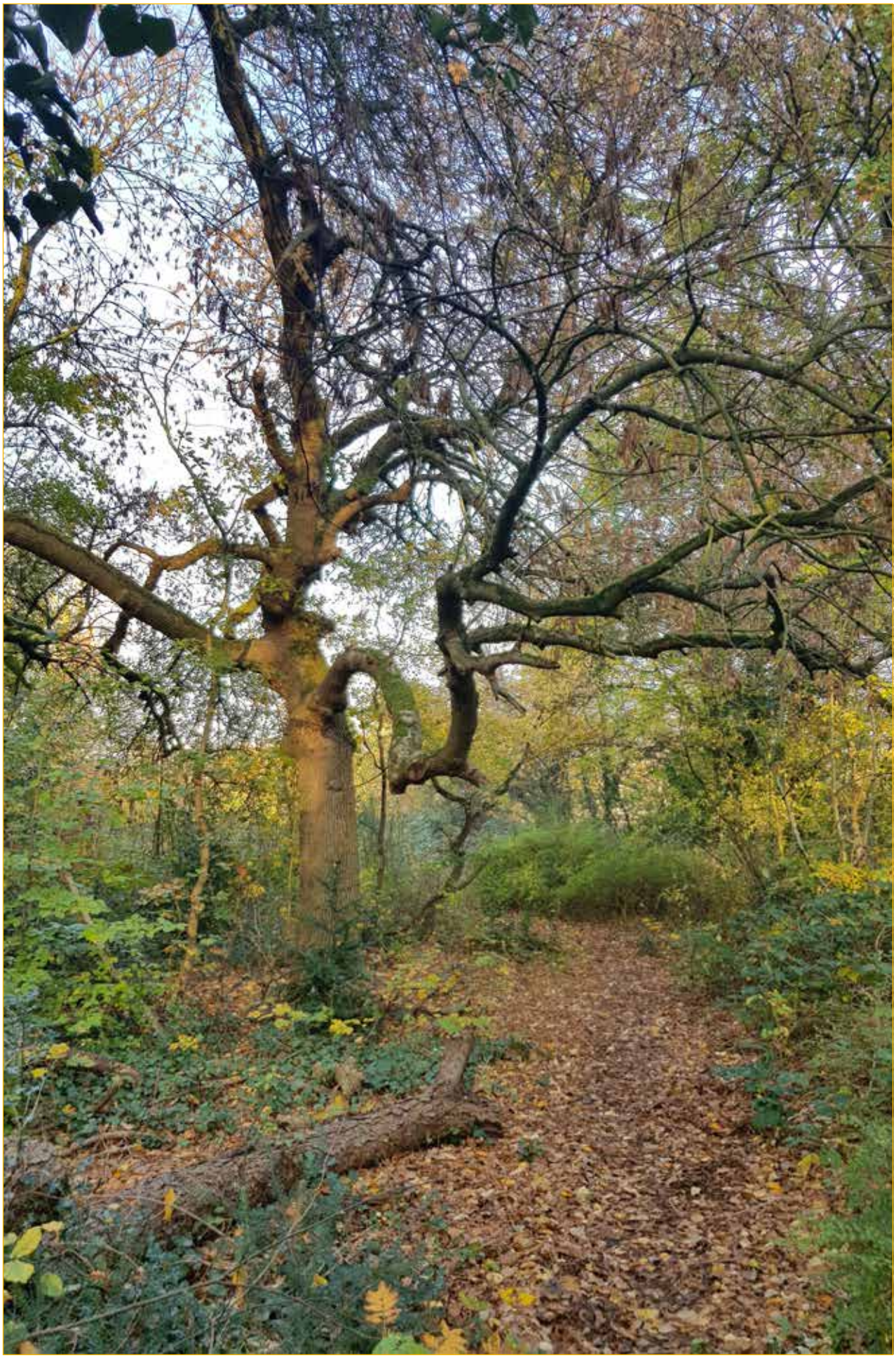
Ruimtelijke kwaliteiten en kansenkaart

Voortkomend uit de SWOT zijn de ruimtelijke kansen die de herontwikkeling van het Circusterrein biedt, voor het terrein zelf en voor de omgeving visueel inzichtelijk gemaakt in een ruimtelijke kwaliteiten en kansenkaart.

Kijkend naar de huidige situatie, zoals reeds werd geconstateerd bij de analyse, kennen zowel de wijk Kerkelanden als het bedrijventerrein Kerkelanden een introvert karakter. Hierdoor komt dit deel van de stad over als een verzameling losse "ruimtelijke eilanden" die erg gescheiden ten opzichte van elkaar liggen. Door de lange gesloten bebouwingswanden aan de noordkant van de Diependaalselaan wordt de scheiding ten opzichte van de rest van de stad nog verder versterkt.
Vanwege de sterke oriëntatie op hun interne ontsluitingsstructuur, manifesteren deze delen van de stad zich veelal met hun achterkant naar de omgeving wat zorgt voor anonieme (en soms zelfs sociaal onveilige) openbare ruimtes. Het groengebied rond de Kerkelandenlaan is daar een manifest voorbeeld van.

De ontwikkeling van het Circusterrein biedt de kans om niet alleen het Circusterrein zelf meer betekenis te geven voor Hilversum, maar het kan ook als een **koppelstuk (1)** werken dat de omringende delen van de stad meer in verband brengt met elkaar. Het groengebied langs de Kerkelandenlaan kan hiermee een heel ander karakter krijgen; van decentraal gelegen groene rand kan het veranderen in een centrale groene **parkzone (2)**. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat je direct bij de rotonde Diependaalselaan - Kerkelandenlaan het gevoel hebt de wijk binnen te komen en niet pas bij de Kloosterlaan, Kapittelweg of na de splitsing met de Oscar Romerolaan.
Daarnaast doet zich nadrukkelijk de kans voor om de nabijheid van het groene buitengebied te benutten en de parkzone te **verbinden met het buitengebied (3)** en wellicht ook die bossige sfeer meer de wijk in te trekken. Het verbeteren van verbindingen doet zich overigens om meerdere plekken (meer en minder eenvoudig) voor waarbij ook **historische structuren en routes hersteld (4)** kunnen worden.
De centrale parkzone kan uitlopers krijgen richtingen de interne groenstructuur van Kerkelanden, maar ook richting het bedrijventerrein. Hieraan kunnen langzaamverkeersroutes gekoppeld worden waardoor het bedrijventerrein meer onderdeel uit gaat maken van het stedelijke weefsel van dit deel van de stad. Wil de parkzone een prettige ruimte worden is het van belang dat de omgeving zich ook op deze ruimte oriënteert. De ontwikkeling van het Circusterrein zal daaraan een belangrijke bijdrage leveren. Overigens zal het Circusterrein zich eveneens met de voorkant richting de Diependaalselaan presenteren waardoor deze als groene **stadslaan (5)** het visietekaartje kan zijn van het gebied.
Ook de revitalisering van het Bedrijventerrein en herontwikkelingen in de wijk Kerkalanden kunnen bijdragen aan de kwaliteit en levendigheid van de parkzone door (nieuwe) bebouwing met de voorkant naar de parkzone te oriënteren. Los van een oriëntatie op de parkzone biedt de revitalisering van het bedrijventerrein ook de kans om het gebied een duidelijke voorkant aan Loosdrechtseweg te geven. De Loosdrechtseweg kan hiermee een fraaie **representatieve entreeroute (6)** naar Hilversum worden.

Door het Circusterrein en de kansen die de ontwikkeling ervan biedt in een bredere context te bekijken kan deze ontwikkeling een bijdrage leveren aan de stad die de grenzen van het plangebied ver overstijgt.



Scenario's

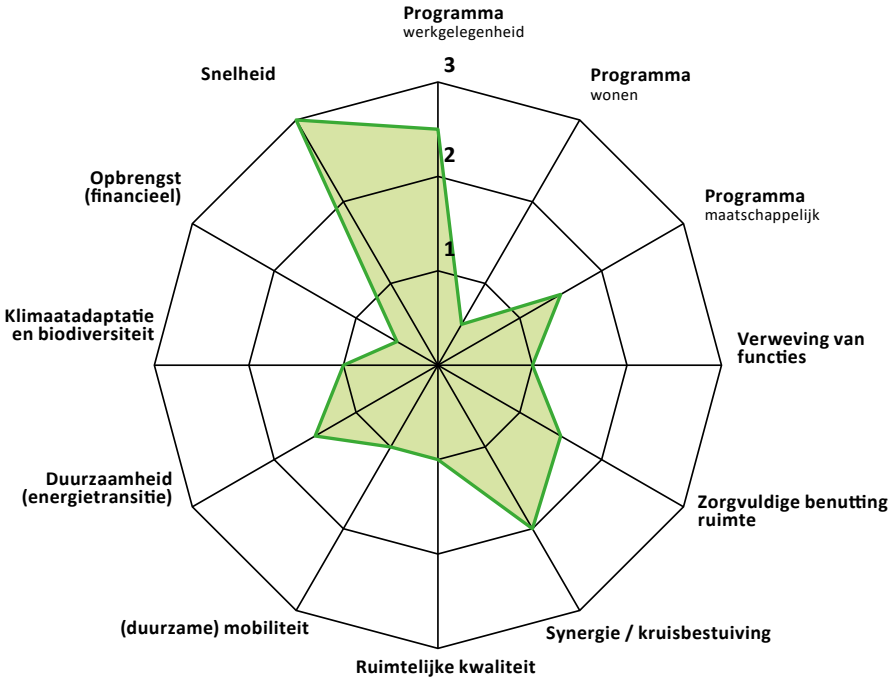
Op basis van de analyse van de ruimtelijke aspecten, de beleidsuitgangspunten en de wensen en gedachten die in Hilversum leven over het Circusterrein is een ambitieweb opgesteld. Middels een dergelijk ambitieweb kunnen verschillende ontwikkelscenario's in beeld gebracht worden alsmede de samenhang dan wel de consequentie van het meer of minder nadruk leggen op een van de ambities.

In het ambitieweb zijn de volgende aspecten opgenomen:

- Programma; uitgesplitst naar werkgelegenheid, woningbouw en sociaal-maatschappelijke voorzieningen.
- Verweving van functies; dit betreft de mogelijkheid van het mengen van functies (en de voordelen daarvan) op het Circusterrein.
- Zorgvuldige benutting ruimte; dit betreft de mate waarin, in een bepaald scenario, de beperkt beschikbare ruimte op het circusterrein efficiënt wordt gebruikt.
- Synergie / kruisbestuiving; dit gaat over de mogelijke effecten die een scenario heeft voor andere delen van de stad. Zorgt het voor het oplossen van problemen elders of zet het een bredere ontwikkeling in gang? Bijvoorbeeld: draagt het bij aan het revitaliseren van bedrijventerrein Kerkelanden of biedt het de mogelijkheid om stukken stad beter met elkaar te verbinden?
- Ruimtelijke kwaliteit; de hoge kwaliteit van de gebouwde omgeving en de samenhang daarin zijn kenmerkende kwaliteiten van Hilversum. Draagt een scenario daaraan bij? Maar ook: levert het een prettige openbare ruimte op?
- Mobiliteit: zorgt een scenario voor extra drukte op de weg of biedt het kansen voor nieuw (duurzame) mobiliteitsoplossingen?
- Duurzaamheid: in welke mate draagt een scenario bij aan de energietransitie?
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit: in welke mate draagt een scenario bij aan het kunnen anticiperen op extreem weer en draagt het bij aan een betere leefomgeving voor mens én dier.
- Opbrengst: dit heeft betrekking op de mogelijke financiële opbrengst van een de ontwikkeling, door verkoop van de grond, hiervoor is een globale kosten en opbrengsteninschatting gemaakt.
- Snelheid: dit heeft betrekking op de tijdsduur waarbinnen een mogelijke ontwikkeling tot stand kan komen.

De hierna volgende ontwikkelscenario's zijn nog geen kant en klare oplossingen of invullingen voor het terrein maar helpen bij het bepalen van de richting van de ontwikkeling.
In de fase van de visievorming zal hier verder invulling aan worden gegeven.

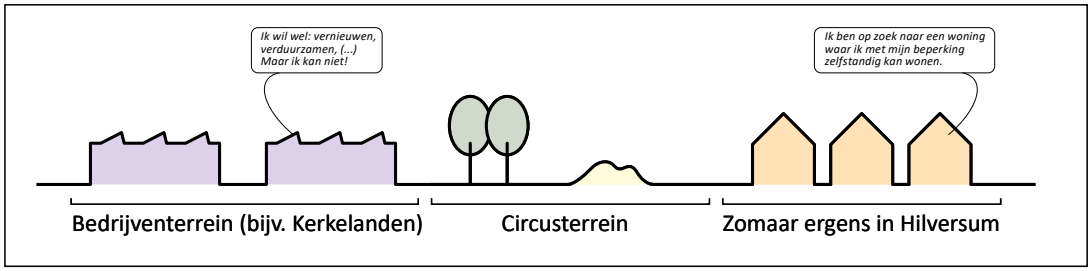
Ontwikkelscenario A: “Snel”



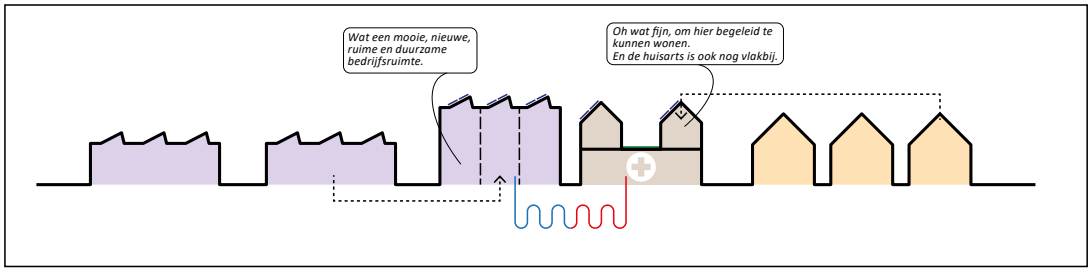
Beschrijving van het scenario

Dit scenario zet volledig in op de snelheid van het ontwikkelen van het gebied. Om deze snelheid te bereiken wordt aansluiting gezocht bij het huidige bestemmingsplan.
Dit resulteert in de ontwikkeling van het totale circusterrein tot bedrijventerrein (overeenkomstig de geldende bestemming) met beperkt ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Voor woningbouw is geen plek in dit scenario aangezien het bestemmingsplan dit niet mogelijk maakt. Resultaat is hiermee een ontwikkeling die sterk vergelijkbaar is met het huidige bedrijventerrein Kerkelanden en daar dus feitelijk een uitbreiding van is. Door het sterk monofunctionele karakter zeer beperkte verweving van functies. Gezien de zeer beperkte mate waarin op bedrijventerrein Kerkelanden invulling wordt gegeven aan de hoogte die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is het de vraag in hoeverre dat hier wel te verwachten is. Er zal wellicht extra inspanning geleverd moeten om de beschikbare ruimte zorgvuldig te benutten.
Daarnaast maakt dit model het wel mogelijk om middels nieuwbouw voor bedrijven (die nu op bedrijventerrein Kerkelanden gevestigd zijn) op het circusterrein, ruimte te maken op bedrijventerrein Kerkelanden om daar tot revitalisatie en verduurzaming te komen.
De ruimtelijke kwaliteit zal overeenkomen met “bedrijventerreinkwaliteit”. De traditionele mobiliteitsvraag voor bedrijventerreinen (auto’s en vrachtauto’s) zal waarschijnlijk toe nemen. Al zijn er ook kansen om als onderdeel van het parkmanagement van het bedrijventerrein naar alternatieve oplossingen te zoeken.
Nieuwbouw en vernieuwing van bedrijven kan zeker (gezien het directe financiële effect op de bedrijfsvoering) leiden tot verduurzaming. Doordat het terrein hoofdzakelijk bebouwd en verhard zal worden is de bijdrage aan klimaatadaptatie en biodiversiteit minimaal.
Een globale berekening van de kosten en opbrengsten leert echter dat een gebiedsontwikkeling volgens dit scenraio, door de bestaande boekwaarde en te maken kosten, uitkomt op een negatief saldo, er zal dus geld bij moeten.

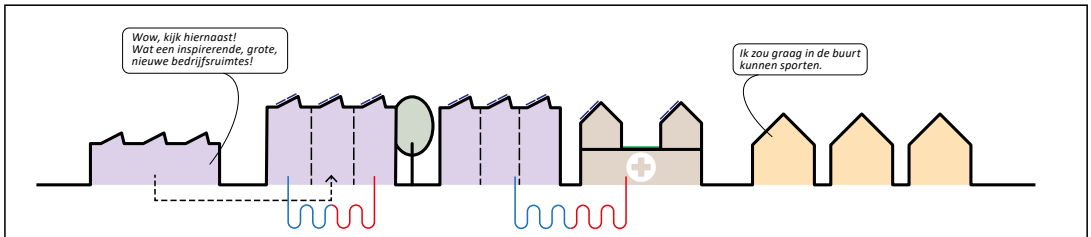
Fase 0
(huidige situatie)



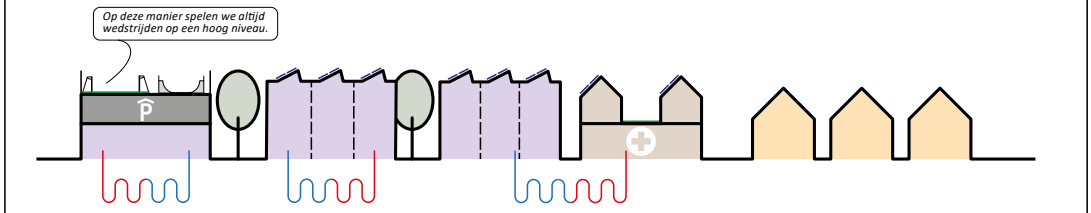
Fase 1



Fase 2



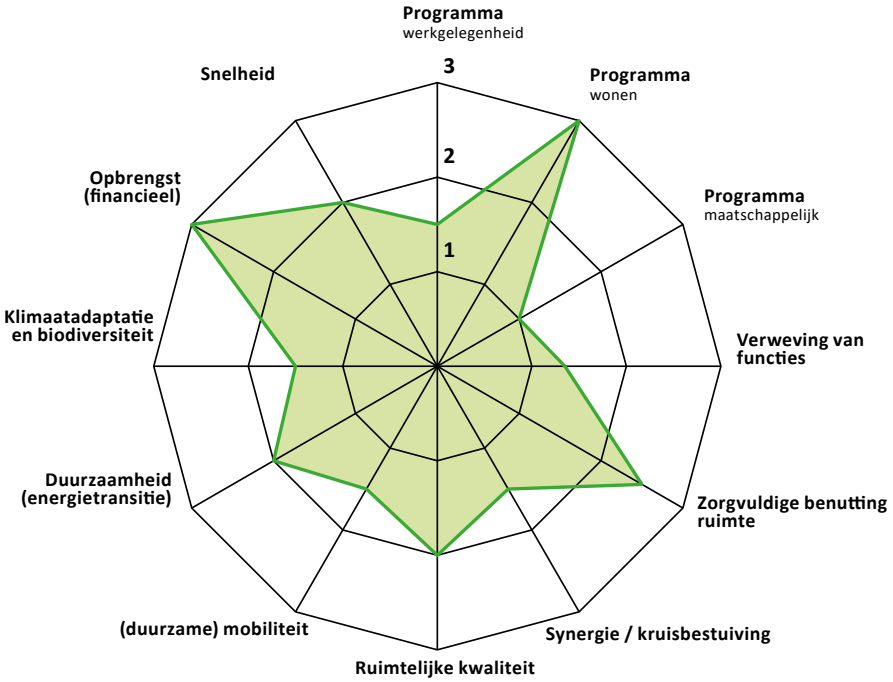
Fase 3



Fase 4

Wordt vervolgd ...

Ontwikkelscenario B: “Maximale financiële opbrengst”



Beschrijving van het scenario

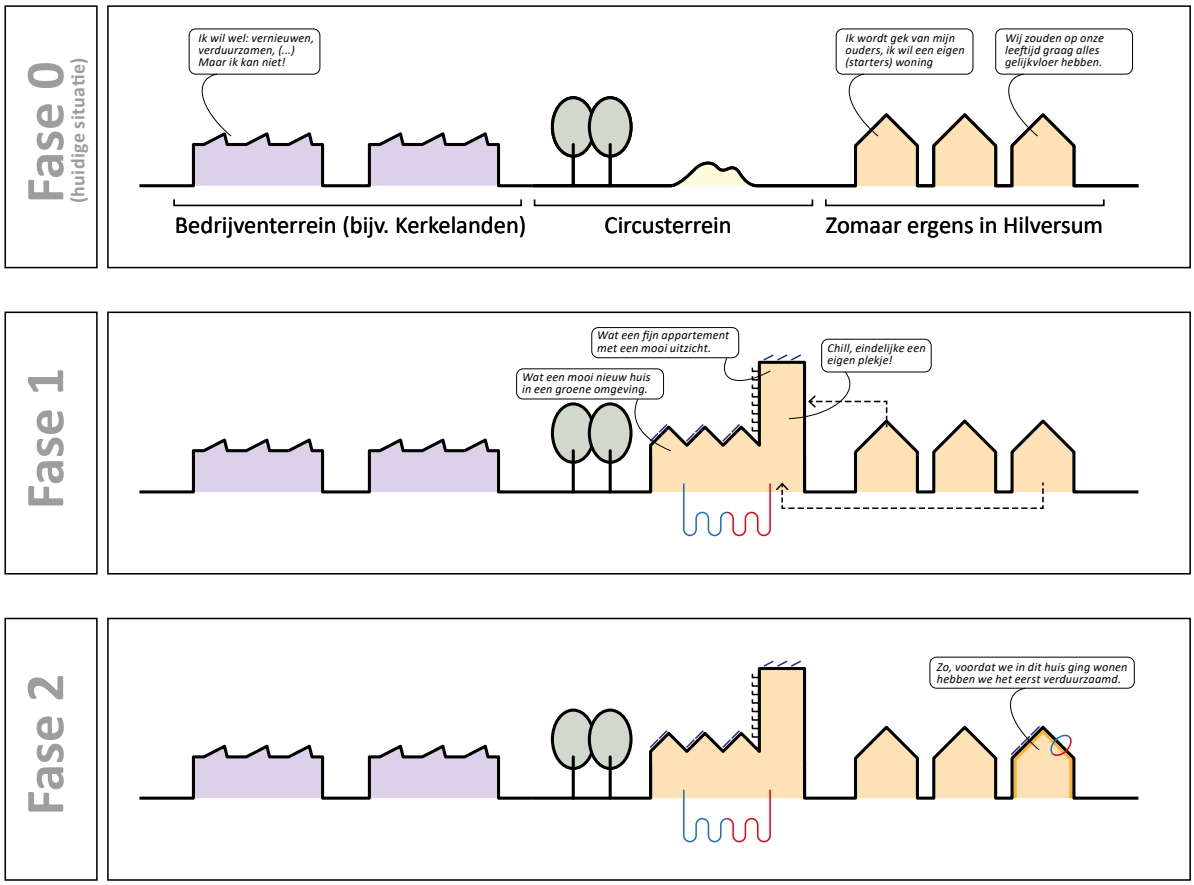
Dit scenario gaat uit van het binnen halen van zoveel mogelijk geld. Al moet wel de kanttekening gemaakt worden dat ook voor dit scenario aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden. De functie die op dit moment financieel het meeste op brengt is wonen. Dit zorgt voor een ontwikkeling van het Circusterrein tot (groene) woonwijk. Maatschappelijke functies worden gezien de kostenaspecten slechts zeer minimaal gefaciliteerd en werkgelegenheid slechts in de vorm van aan huis verbonden beroepen dan wel de mogelijkheid tot thuiswerken. Deze laatste categorieën zullen zorgen voor enige functiemenging al zal dit zeer beperkt zijn. Van programmatische kruisbestuiving met elders in de stad zal amper sprake zijn anders dan het faciliteren van een verhuisbeweging als onderdeel van de wooncarrière. Gezien de nadruk op de financiële opbrengst is het ruimte bieden voor het in gang zetten van een vernieuwing van corporatiebezit elders in de stad niet te verwachten. Wel kan een woonprogramma ervoor zorgen dat bepaalde delen van de stad ruimtelijk beter met elkaar verbonden kunnen worden.

Om te komen tot een prettige woonomgeving zal er zeker ingezet worden op ruimtelijke kwaliteit zowel van de bebouwing als van de openbare ruimte. Als het hier hoofdzakelijk gaat om een nieuwe groep bewoners in combinatie met een nieuw type woonmilieu biedt dit kansen voor innovatieve mobiliteitsconcepten.

Vanuit de woonwens en wooncomfort zal er aandacht zijn voor duurzaamheid; gasloos, energieneutraal. Als onderdeel van de woonkwaliteit wordt er waarde gehecht aan het bestaande groen wat deels behouden zal blijven. Dit, en maatregelen bij de bouw van de woningen zoals natuurinclusief bouwen, biedt kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

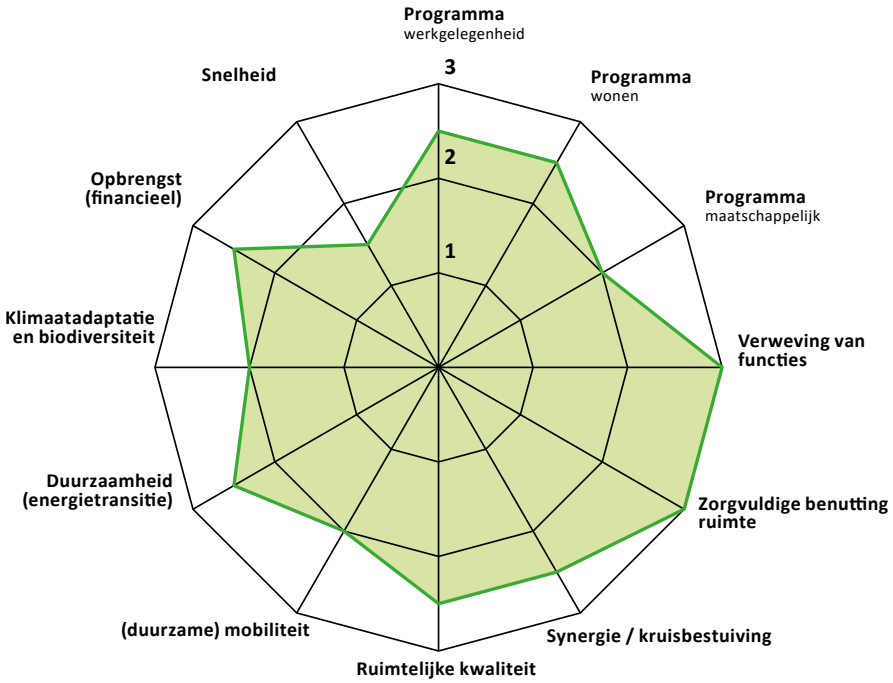
Qua snelheid legt dit scenario het af tegen scenario A omdat om te komen tot woningbouw het hele bestemmingsplan aangepast zal moeten worden met alle procedures en visievorming die daarmee samen hangen. Om de woonfunctie op het hele terrein mogelijk te maken zal er een oplossing geboden moeten worden voor de hindercontouren op het zuidoostelijke deel van het terrein met gevolgen voor doorlooptijd en wellicht geld.

Deze bestemmingsplanwijziging maakt het wel mogelijk om bepaalde dingen (aanvullend) te eisen, zoals duurzaamheid, doelgroepen etc., wat is scenario A niet mogelijk is.



Stripverhaal ontwikkeling bij scenario B

Ontwikkelscenario C: “Optimaal gebruik van de ruimte”



Beschrijving van het scenario

Dit scenario gaat uit van het besef dat ruimte in Hilversum uiterst schaars is en zet daarom in op het goed benutten ervan zowel op het circusterrein zelf als, middels een vliegwieleffect, elders in de stad. Voor wat betreft het Circusterrein resulteert dat in een gemengd gebied met wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. In veel gevallen zal de werkfunctie in de vorm van bedrijvigheid op de begane grond plaats vinden met daarboven (op de verdiepingen die op bedrijventerreinen vaak onbenut blijven) woningbouw. Deze woningbouw biedt kansen voor nieuwe woonvormen zoals bijvoorbeeld (gezins) woningen gelegen aan een collectieve daktuin. De verschillende functies bieden kans om deze optimaal ruimtelijk, functioneel en in de tijd te verweven, wat kan leiden tot een voor Hilversum uniek woon- en werkmilieu. Dit scenario zet in op kruisbestuiving / een vliegwieleffect om niet alleen op Circusterrein tot ontwikkeling te komen maar ook elders in de stad ontwikkeling op gang te kunnen brengen om daar tot een betere benutting van de ruimte te komen zoals bijvoorbeeld de revitalisatie van het bedrijventerrein Kerkelanden.

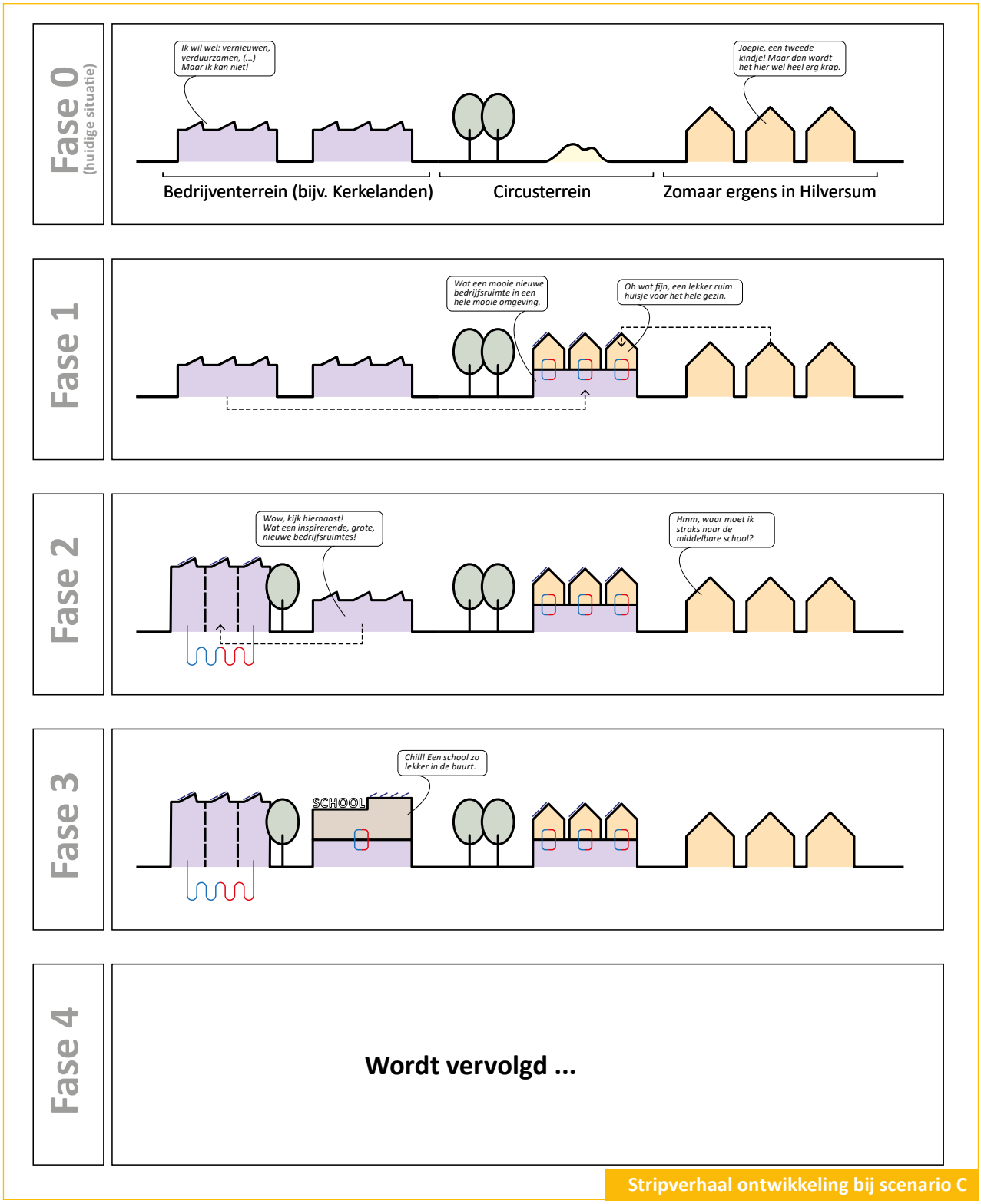
Om te komen een goede menging van functies moet dit ook ruimtelijk goed geïntegreerd worden. In de bebouwing, maar de openbare ruimte moet ook aantrekkelijk zijn voor alle verschillende gebruikers. De menging van functies zorgt er bovendien voor dat er altijd leven is in het gebied wat bijdraagt aan de sociale veiligheid.

Het mengen van wonen en werken kan stimuleren om in de nabijheid van het werk te wonen en omgekeerd, met gunstige effecten op de mobiliteit. Daarnaast kennen de verschillende gebruikers verschillende piekmomenten in de mobiliteitsbewegingen en parkeervraag. Dit biedt mogelijkheden om te komen tot mobiliteitsconcepten waar alle gebruikers van kunnen profiteren.

Een mix van functies kan ingezet worden voor een energieplan waarbij energie- en warmte uitwisseling plaats kunnen vinden tussen de verschillende functies (bedrijven leveren warmte aan de woningen).

Goed benutten van de ruimte gaat ook uit van behouden wat waardevol is. Het bestaande groen en water draagt bij aan een prettige woon- en werkomgeving. Het behoud hiervan en maatregelen aan de ontwikkeling van het gebied zoals natuurinclusief bouwen, bieden kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Qua opbrengst is met dit scenario een positieve uitkomt te behalen. De woningbouw kent een behoorlijk opbrengstpotentie, maar het scenario kent ook (maatschappelijk) functies die de opbrengsten drukken. De uiteindelijke functiemix zal bepalen hoe groot de opbrengst van de ontwikkeling wordt.
Afgezien van de visievorming en aanpassing van het bestemmingsplan, kan ook mogelijke complexiteit van deze ontwikkeling (en net als bij scenario B het verkleinen of wegnemen van hindercontouren op een deel van het terrein) effect hebben op het tijdpad en snelheid van de ontwikkeling van dit scenario. Echter, middels een goede fasering van de ontwikkeling in deelgebieden kan dit deels ondervangen worden.



Stripverhaal ontwikkeling bij scenario C

Ontwikkelscenario D: “Invulling geven aan de omgevingsvisie”

[*Aangezien er op dit moment nog geen duidelijkheid is over de omgevingsvisie, is er voor dit scenario geen ambitieweb opgesteld.*]

Beschrijving van het scenario

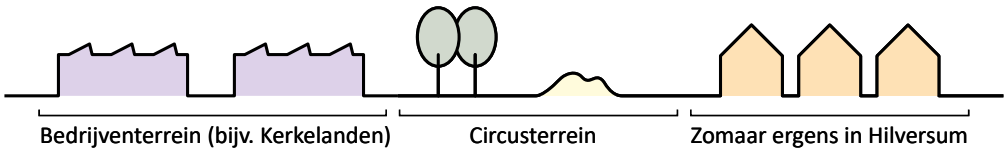
Dit scenario gaat uit van het invulling geven aan deze locatie vanuit het grotere plaatje voor Hilversum, dat voort komt uit de omgevingsvisie. Ondanks dat dit scenario in volgordelijkheid wacht op de omgevingsvisie betekent dit geenszins ‘niets doen’, in tegendeel.
In de tussentijd kunnen zaken uitgezocht worden (naar voren gehaald) die anders binnen de uitwerking van de scenario’s toch gedaan moeten worden. Door deze onderzoeken nu al te doen, kan hiermee snelheidswinst geboekt worden bij de uitwerking van een scenario.

Deze onderzoeken hebben betrekking op:

- Duidelijkheid over de toekomstige behoefte voor maatschappelijke voorzieningen, binnen de gemeente Hilversum als geheel.
- Bomeninventarisatie en ecologische quickscan.
- Nut en noodzaak gasleiding en gasstation in relatie tot gasloos op termijn. Dan wel de mogelijkheid van het verleggen / verplaatsen van de leidingen en het gasstation.
- Hoe om te gaan met de functie van de bergbezinkbassins binnen het plangebied?
- Uitplaatsen (of niet) van functies / gebruikers in het gebied: scouting, grond depot, gemeentewerf, keerpunt, etc.?
- Bodemsanering?
- Verkeerskundige aansluiting van het plangebied op het bedrijventerrein Kerkelanden?
- ...

In deze periode, die mogelijk samen gaat met het uitplaatsen van huidige functies op het terrein, kan het terrein wellicht ruimte bieden voor tijdelijke concepten. Bij deze tijdelijke concepten zou ook ruimte kunnen zijn voor pilots met vernieuwende of expirimentele concepten.
Voor deze tijdelijke functies moet de tijdelijkheid, gebruiktstermijn en eindtijd duidelijk contractueel vastgelegd worden. Dit om te voorkomen dat deze functies zelf weer een obstakel vormen voor de ontwikkeling van het gebied.

Fase 0
(huidige situatie)



Fase 1



Fase 2

Wordt vervolgd ...

Stripverhaal ontwikkeling bij scenario D


BROEN

Bijlage

Kabels en leidingen (Klic melding)



Resultaat Klicmelding



Hilversum
Mediastad