

Lucentterrein

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Plangeschiedenis	3
1.4 Functie van het bestemmingsplan	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	5
2.1 Begrenzing plangebied	5
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied	9
3.1 Ruimtelijke structuur	9
3.2 Wonen, werken en voorzieningen	11
3.3 Verkeer	12
3.4 Groen, water en natuur	13
3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	16
3.6 Cultuurhistorische waarden	20
3.7 Bodem en watersysteem	21
3.8 Kabels en leidingen	26
3.9 Externe veiligheid	27
Hoofdstuk 4 Relevante beleidskader	29
4.1 Rijk	29
4.2 Provincie	34
4.3 Regio	37
4.4 Gemeente	38
Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan	47
5.1 Ruimtelijk structuur	47
5.2 Wonen, werken en voorzieningen	51
5.3 Verkeer	52
5.4 Groen en natuur	55
5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	57
5.6 Cultuurhistorische waarden	61
5.7 Bodem en watersysteem	62
5.8 Kabels en leidingen	64
5.9 Externe veiligheid	64
Hoofdstuk 6 Implementatie	65
6.1 Planmethodiek	65
6.2 Bestemmingsregeling	65
6.3 Handhaving	75
6.4 Economische uitvoerbaarheid	76
6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie De Alliantie is eigenaar van het Lucentterrein in Hilversum. Op het terrein bevinden zich grootschalige en hoge (kantoor)gebouwen. Mede in verband hiermee heeft de gemeente Hilversum de locatie in de structuurvisie aangewezen als 'dynamisch gebied binnen bestaand gebied' en als 'kansengebied'. Door de Alliantie is de afgelopen jaren veel onderzoek verricht naar een mogelijk nieuwe invulling van het plangebied. Daarbij zijn diverse scenario's de revue gepasseerd. Grofweg wordt daarin onderscheid gemaakt tussen volledige sloop tot behoud en renovatie van de bebouwing. Het nu voorliggende plan brengt het beste uit beide samen. Het plan gaat uit van gedeeltelijke sloop en behoud van de meest noordelijk gesitueerde bebouwing. Van de meest noordelijk gelegen gebouwen zijn gebouwen BF en BE inmiddels al in gebruik genomen als kantoor van de Alliantie en als appartementencomplex. Het streven is om een attractief en gemengd woon- en werkgebied te realiseren. Het programma bevat een breed scala aan woningtypen, met onder andere eengezinswoningen, appartementen en (zorg)woningen. Daarnaast is een deel van de bestaande bebouwing in gebruik genomen als kantoorruimte, wordt mogelijk een (horeca)paviljoen gerealiseerd en bevat het plan nieuwe hoogwaardige openbare ruimte in de vorm van een plein en een doorgaande groenstructuur.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Over 't Spoor", dat dateert uit 1998. Hierin geldt voor het terrein de bestemming "Bedrijfs- en kantoordoeleinden 2".

Voor de beoogde ontwikkeling van het terrein is het nodig het bestaande planologische regime te herzien. Bovendien is het bestemmingsplan "Over het Spoor" (1998) ouder dan 10 jaar, waarmee de 'houdbaarheidsdatum' van dit bestemmingsplan is verlopen.

1.2 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een actuele planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Daarbij is voor het Lucentterrein een nieuwe bestemming noodzakelijk die de ruimte biedt voor de beoogde ontwikkeling tot attractief woon- en werkgebied.

1.3 Plangeschiedenis

Zoals hiervoor al aangegeven zijn voor de transformatie van het Lucentterrein meerdere studies verricht. Daarbij zijn schetsen gemaakt voor volledige sloop en nieuwbouw op de locatie en voor volledige transformatie van de bestaande gebouwen. Hieruit is het voorliggende plan voortgekomen dat een hybride oplossing voorstelt, waarin deels gesloopt en nieuw gebouwd wordt en deels de bestaande bebouwing transformeert. De basis voor dit bestemmingsplan wordt gevormd door het stedenbouwkundig plan dat voor het Lucentterrein is opgesteld. In hoofdstuk 5 worden de belangrijkste elementen uit dit stedenbouwkundig plan beschreven. Het volledig plan is opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze toelichting.

1.4 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Lucentterrein regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

Het bestemmingsplan Lucentterrein is grotendeels gericht op het mogelijk maken van de transformatie van het terrein. De strook grond aan de Siemensstraat 11a (kattenpension) maakt onderdeel uit van het plangebied, omdat dit gedeelte in een eerdere actualisatie van de bestemmingsplannen niet is meegenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In dit inleidende hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de exacte plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welke bestemmingsplannen voor het plangebied gelden tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe bestemmingsplan. De hoofdstukken 3, 4 en 5 vormen de kern van de toelichting. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. Dit is een beschrijving van de bestaande situatie. Relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente staan centraal in hoofdstuk 4. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende facetten worden behandeld in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat er komt. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling, de (economische) uitvoerbaarheid, de inspraak en het ambtelijk overleg, en op de externe communicatie. Er wordt aangegeven hoe de regels gelet op de toelichting gelezen moeten worden en hoe bij de formulering van de bestemming en de regels rekening wordt gehouden met de handhaafbaarheid daarvan. Deze paragraaf vormt de verbinding tussen het juridische plan en de toelichting. De ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlagen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied (zie figuur 1: Begrenzing plangebied) is gelegen ten noordoosten van de historische kern van Hilversum. Dit gedeelte van Hilversum wordt "de overzijde van het spoor" genoemd. Het plangebied wordt begrensd door de Jan van der Heijdenstraat aan de noordoostzijde, de achterzijde van de bebouwing aan de Siemensstraat aan de zuidoostzijde, de Ampèrestraat aan de zuidzijde en de Larenseweg aan de westzijde. Binnen de aangegeven begrenzing van het plangebied is de transformatie van het Lucentterrein te realiseren. Een kleine toevoeging betreft het kattenpension achter de woningen aan de Siemensstraat. Dit gedeelte wordt betrokken in dit bestemmingsplan omdat dit in de eerdere actualisatie van de plannen niet is meegenomen. Deze gronden zijn niet in eigendom bij De Alliantie en behouden hun huidige functie en inrichting. In figuur 2 is aangegeven waar het kattenpension is gesitueerd.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

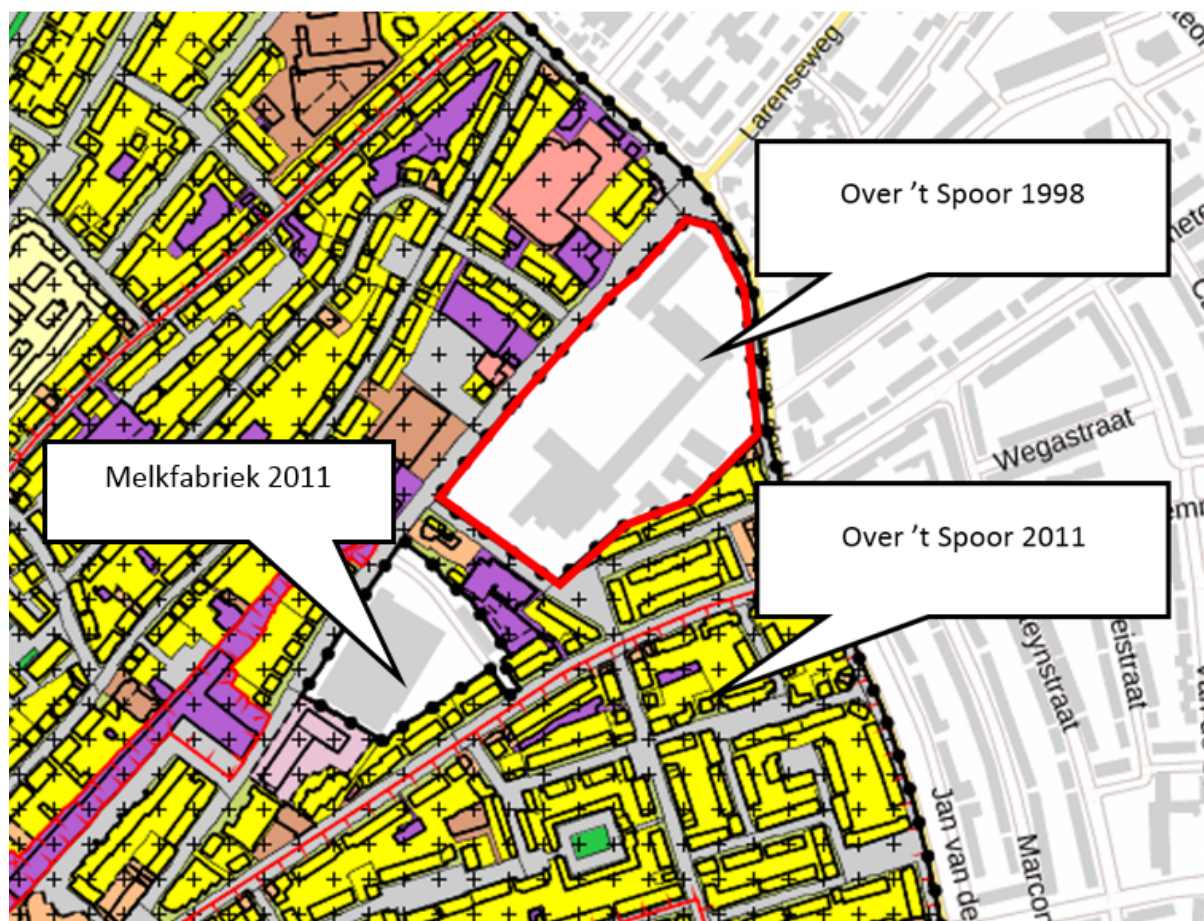


Figuur 2: Kattenpension aan de Siemensstraat 11a.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van het bestemmingsplan Lucentterrein is het bestemmingsplan 'Over 't Spoor', dat op 25 maart 1998 is vastgesteld en grotendeels goedgekeurd op 27 oktober 1998 vigerend. Het plan heeft een consoliderend, beheersmatig karakter, waarmee de bestaande kenmerken van het gebied zoveel mogelijk behouden worden. Daarnaast geldt voor het plangebied ook de paraplubestemmingsplannen 'regeling meervoudige bewoning' en 'Veegbestemmingsplan 2016'.

Voor de directe omgeving van het plangebied is het bestemmingsplan 'Over 't Spoor' van 12 januari 2011 vigerend. In Figuur 3 zijn de vigerende bestemmingsplannen weergegeven. Rood omlijnd is het plangebied voor bestemmingsplan Lucentterrein weergegeven.



Figuur 3: Overzicht Vigerende bestemmingsplannen

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Onder andere wordt aandacht besteed aan de wegenstructuur (verschillende typen en/of categorieën wegen), groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuren.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

Het plangebied dankt zijn naam aan een van de bedrijven die op het terrein gevestigd is geweest: Lucent. Het plangebied behoort tot de zone die zich vanaf het begin van de 20e eeuw ontwikkelde tot het industriële gebied aan de noordoostzijde van Hilversum. Het gebied leende zich goed voor de ontwikkeling van bedrijvigheid, omdat het aan de rand van de stad lag, langs een van de invalswegen (Larenseweg).

In de loop van de tijd ontwikkelden zich rondom de bedrijvigheid de woonwijken voor de werknemers van de bedrijven die zich langs de Larenseweg vestigden. Deze woonwijken werden grotendeels gerealiseerd naar ontwerp van Dudok. Het Lucentterrein maakte onderdeel uit van het terrein van de Nederlandse Seintoestellen Fabriek, dat de basis legde voor Hilversum als mediastad. Het gedeelte van het terrein ten noordoosten van de Jan van der Heijdenstraat, is inmiddels herontwikkeld tot een gemengd woon- en winkelgebied. Aan de zuidkant van het Lucentterrein lagen in het begin van de 20e eeuw de gebouwen van de Ripolin verffabriek. Deze fabriek is in de loop van de 20e eeuw verdwenen.

In de jaren '80 van de twintigste eeuw werden op het Lucentterrein de huidige kantoren gebouwd door Philips. Deze kantoren werden aan het begin van de 21e eeuw verlaten en staan sinds die tijd leeg.

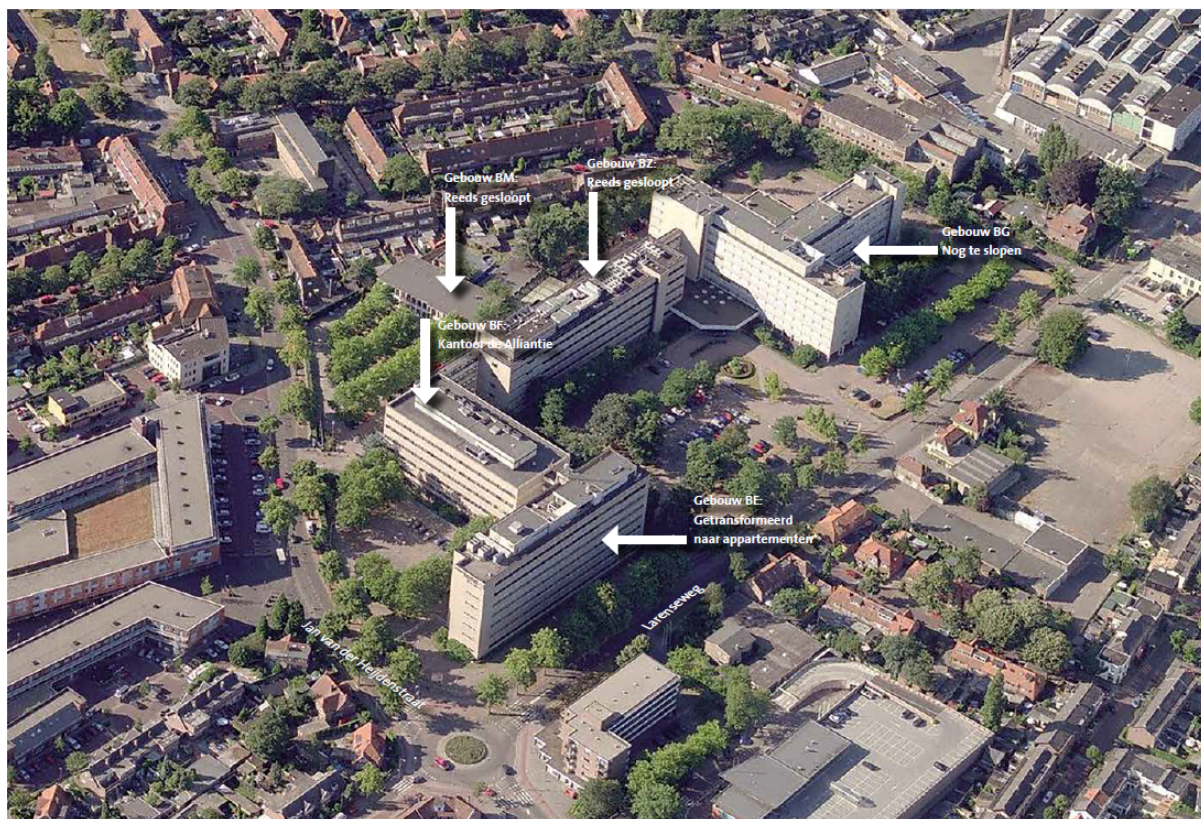
Het terrein aan de overzijde (ten westen) van de Larenseweg behoorde tot de omliggende woonwijken rondom het terrein van de Nederlandse Seintoestellen Fabriek. Dit gedeelte werd met het in gebruik nemen van deze terreinen voor bedrijvigheid ontwikkeld tot woongebied. Het behoort niet tot de wijken die ontwikkeld werden naar ontwerp van Dudok, maar vormt een overgangsgebied tussen de woonwijken en de bedrijven.

3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur rondom het Lucentterrein heeft zich vrij organisch ontwikkeld. De verschillende korrelgrootten in de stedenbouwkundige structuur zijn hiervan (mede) het resultaat. De Larenseweg is een oude verbindingsweg tussen Laren en Hilversum. Deze historische weg is een van de structuren waarlangs Hilversum zich uitbreidde. Aan deze weg ontwikkelde zich in het begin van de 20e eeuw een industrieel gebied met daaromheen diverse arbeiderswijken. Deze wijken werden in eenheden ontwikkeld en kenmerken zich door herhaling van de woningen als basiseenheid. In de welstandsnota wordt het plangebied ingedeeld in het deelgebied Over 't Spoor. De bedrijven aan de Larenseweg worden hierin aangeduid als grootschalig met veel herhaling in de gevels.

Grote delen van Over 't Spoor hebben een cultuurhistorische waarde. Dit betreft voornamelijk de deelgebieden Tuindorp en Tuinwijk. Deze gebieden grenzen niet direct aan het plangebied, maar het deelgebied Tuindorp wordt slechts door de bebouwing aan de Siemensstraat en Eemnesserweg van het plangebied gescheiden. Het welstandsniveau voor het plangebied is regulier en de beoordeling is gericht op beheer en inpassing in woonomgeving door een simpele opbouw, terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

Het Lucentterrein zelf heeft in de jaren '80 van de twintigste eeuw zijn huidige inrichting gekregen. Het terrein ligt als een "fremdkörper" (een afwijkend geheel ten opzichte van zijn omgeving) tussen de woonbebouwing in zijn omgeving.



Figuur 4: Bestaande situatie plangebied

3.1.3 Groenstructuur

In de stedenbouwkundige beschrijving van de transformatie van het Lucentterrein is weergegeven dat ten noorden van het Lucentterrein een groene verbinding (via het Seinhorstterrein) naar het noorden loopt, waar deze verbinding uitkomt bij de heide. Naar het zuiden loopt de verbinding vanaf het Lucentterrein verder tot aan het station via Villa Indùstria. Het Lucentterrein zelf kent alleen het groen van de bomen die op het terrein geplant zijn. Behalve de bomen die het terrein een groene uitstraling geven wordt het terrein voornamelijk gekenmerkt door de hoge gebouwen en de verharding die als parkeerterrein in gebruik was en deels ook nog is.

3.1.4 Waterstructuur

In het plangebied zelf en in de directe omgeving komt geen oppervlaktewater voor.

3.1.5 Verkeersstructuur

In de stedenbouwkundige structuur vormt de Larenseweg een belangrijke verkeersverbinding tussen autosnelweg A1 en het centrum van Hilversum. Deze weg is ook een oude verbinding die vanaf het ontstaan van de historische kernen van Laren en Hilversum als verbindingsweg tussen de beide kernen gevormd heeft. De straat maakt onderdeel uit van de radiale straten die de dragers zijn van het waaivormige patroon van dit noordoostelijke deel van Hilversum. De Jan van der Heijdenstraat die aan de oostzijde van het plangebied loopt, is in de eerste helft van de 20e eeuw ontstaan, vermoedelijk als verbindingsweg voor de woonwijken die rond het bedrijfsgebied ontstonden. De Jan van der Heijdenstraat is inmiddels een belangrijke ontsluitingsweg van het noordoostelijke deel van Hilversum richting de Oosterengweg en de autosnelweg A27. De Siemensstraat en Ampèrestraat zijn erftoegangswegen in de woonwijken direct grenzend aan het Lucentterrein.

3.2 Wonen, werken en voorzieningen

3.2.1 Wonen

In het plangebied is gebouw BE inmiddels getransformeerd naar appartementencomplex. Daarnaast grenst het gebied aan een aantal woongebieden. Aan de westzijde van de Larenseweg komt lintbebouwing langs de weg voor, waarin gemengd wonen en bedrijven (detailhandel) gevestigd zijn. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Aan de noordzijde - bij de rotonde voor de aansluiting met de Jan van der Heijdenstraat - staat een appartementencomplex.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de bebouwing van Seinhorst. Hier komen appartementen boven winkels voor. Het betreft nieuwbouw die aan het einde van de 20e eeuw gerealiseerd is. Ten oosten van het plangebied bestaat de bebouwing uit rijwoningen die in het begin van de 20e eeuw gerealiseerd zijn. Dit betreft zowel de bebouwing aan de Siemensstraat als de woonbebouwing aan de Ampèrestraat. Op de hoek van de Ampèrestraat en de Larenseweg staat een villa.

3.2.2 Werken

In het plangebied is in een van de voormalige, inmiddels geherstructureerde kantoorpanden, het hoofdkantoor van De Alliantie gevestigd (gebouw BF). De overige delen van het terrein liggen braak of er staan leegstaande/te slopen panden.

Ten zuiden van het plangebied komt aan de Ampèrestraat een bedrijfsverzamelgebouw voor (in de voormalige melkfabriek). Aan de Larenseweg komen enkele gebouwen voor met een bedrijfsbestemming. Voor het overige wordt de omgeving van het plangebied vooral gekenmerkt door woonbebouwing en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast bevindt zich in het zuiden van het plangebied, in de voormalige drukkerij aan de Siemensstraat, een kattenpension.

3.2.3 Voorzieningen

Ten noorden van het plangebied ligt winkelcentrum Seinhorst, dat recent gerealiseerd is. Hier komen diverse winkels voor: een supermarkt, bank, warenhuis, drogisterij, kapsalon, dierenspeciaalzaak, kledingzaak, horeca en een galerie.

Ten westen van de Larenseweg staat een school (College de OpMaat). Dit betreft een VMBO-school. Aan de oostzijde van de Larenseweg en ten zuiden van het plangebied staat een school voor basisonderwijs (in de voormalige melkfabriek). Ook aan de kruising tussen de Siemensstraat en de Jan van der Heijdenstraat is een school voor basisonderwijs. In de bredere omgeving komen diverse onderwijsinstellingen voor.

Daarnaast is in het kantoor van de Alliantie een horecavoorziening aanwezig.

3.3 Verkeer

3.3.1 Autoverkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door respectievelijk de Larenseweg en de Jan van der Heijdenstraat. De Larenseweg is een gebiedsontsluitingsweg die vanaf de A1 en de noordoostelijke buitenwijken naar het centrum van Hilversum loopt. Op grote delen van de Larenseweg is voor gemotoriseerd verkeer eenrichtingverkeer van kracht in de richting van het centrum. Ter hoogte van het plangebied, tussen de Jan van der Heijdenstraat en perceel Larenseweg 107 is de straat in beide richtingen voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk.

De inrichting van de Jan van der Heijdenstraat was van oudsher gebaseerd op een zeer intensief gebruik van de weg, ondanks de aanwezigheid van verschillende detailhandelsfuncties en scholen. Tussen 2011 en 2013 heeft om verkeersveiligheidsoverwegingen een herinrichting van de Jan van der Heijdenstraat plaatsgevonden, waarbij het weggedeelte tussen de Larenseweg en de Eemnesserweg een inrichting als 30 km-zone heeft gekregen.

De overige wegen rondom het plangebied zijn erftoegangswegen. Dit zijn wegen met een belangrijke verblijfsfunctie en slechts een beperkte verkeersfunctie. In het plangebied zelf liggen in de huidige situatie geen openbare wegen. De huidige verkeersstructuur van het plangebied wordt gekenmerkt door parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestaande kantoorgebouwen op het terrein.

Snelheid

Op de Larenseweg is een maximumsnelheid van 50 km/u van kracht. De Jan van der Heijdenstraat kent een wisselend snelheidsregime. Ten noorden van de rotonde met de Larenseweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Tussen de Larenseweg en de Eemnesserweg is de maximumsnelheid 30 km/u. Op het weggedeelte van de Jan van der Heijdenstraat ten zuiden van de Eemnesserweg bedraagt de maximumsnelheid weer 50 km/u. Op de overige straten in de directe omgeving van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

Parkeren

Op de planlocatie liggen drie parkeerterreinen, die in de huidige situatie in beperkte mate worden benut. De gebruikers van deze parkeerterreinen zijn vooral medewerkers en bezoekers van de kantoren die op het terrein zijn gevestigd. Aan de noordwestzijde van de Larenseweg, tussen de Jan van der Heijdenstraat en de Cruquiusstraat bevindt zich een parkeerdek dat voornamelijk wordt gebruikt door bezoekers van de onderliggende supermarkt. Aan de Zenderstraat ligt een parkeergarage die wordt gebruikt door bezoekers van het winkelcentrum Seinhorst en omwonenden. In de Siemensstraat, Ampèrestraat en Cruquiusstraat bevinden zich parkeervakken op straat.



Figuur 5: Overzicht parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Bron: studioninedots.

Openbaar vervoer

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ongeveer 800 meter van het NS-station Hilversum. Op de Jan van der Heijdenstraat bevinden zich ter hoogte van het plangebied en winkelcentrum Seinhorst twee bushaltes die door lijn 2 van Connexxion worden aangedaan. Vanaf deze haltes kan men met de bus naar Hilversum-Noord (Erfgoierskwartier) en naar het NS-station van Hilversum reizen. Het plangebied bevindt zich binnen een straal van 400 meter loopafstand vanaf deze haltes.

3.3.2 Langzaam verkeer

Fietser

De Larenseweg is een hoofdfietsroute die het station en het centrum verbindt met de noordoostelijke wijken van Hilversum. Langs de zuidoostzijde van de weg ligt een vrijliggend fietspad dat in twee richtingen kan worden bereden.

Op het weggedeelte van de Jan van der Heijdenstraat ten noorden van de Larenseweg is het fietsverkeer van het gemotoriseerde verkeer gescheiden. Aan weerszijden van de weg bevinden zich vrijliggende fietspaden die in één richting worden bereden. Op het weggedeelte van de Jan van der Heijdenstraat tussen de Larenseweg en de Eemnesserweg maken fietsers gebruik van fietssuggestiestroken. Ten zuiden van de Eemnesserweg delen fietsers de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer.

De overige straten rond het plangebied zijn ingericht als 30 km-gebied. Fietsers delen hier de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. In het plangebied zelf bevinden zich in de situatie 2014 geen specifieke fietsvoorzieningen.

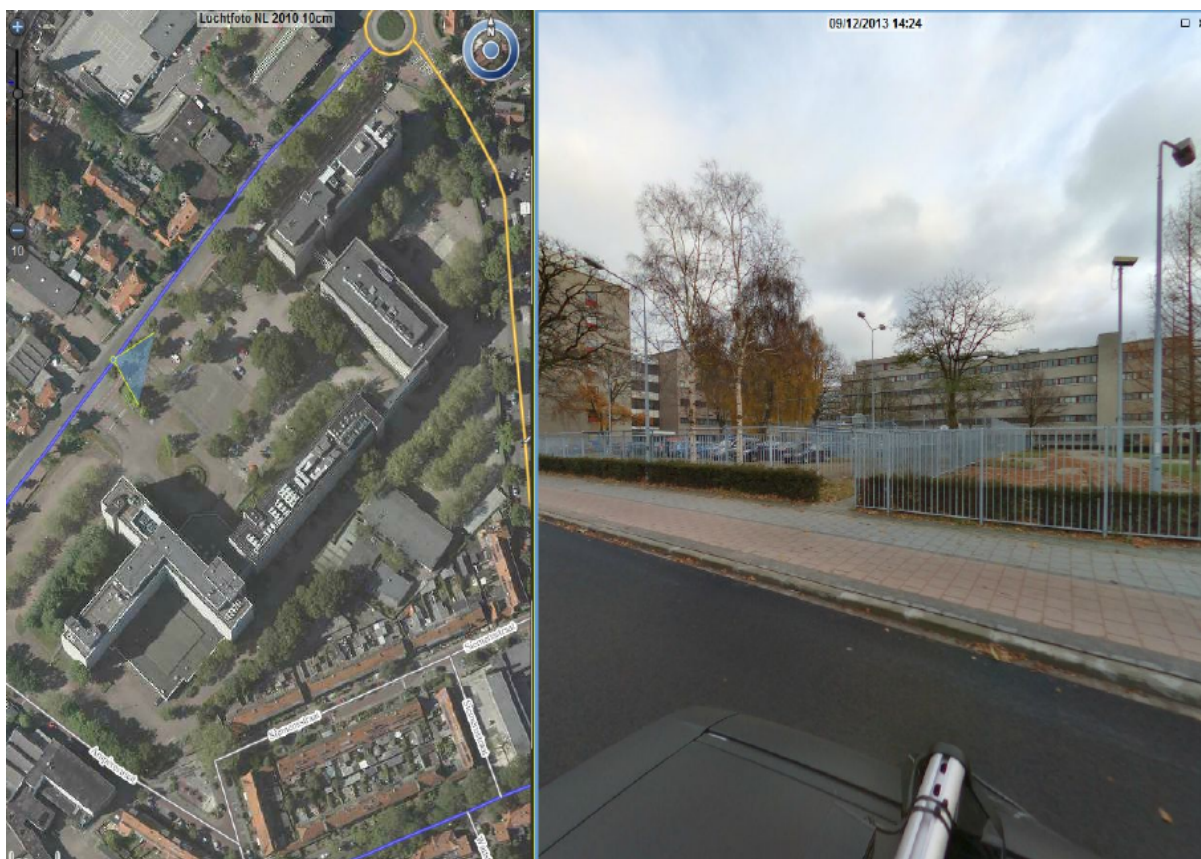
Voetganger

Op alle wegen rond het plangebied is het voetgangersverkeer gescheiden van het overige verkeer. Langs alle straten rondom het plangebied liggen minimaal aan één zijde van de weg trottoirs. Voetgangers kunnen de Jan van der Heijdenstraat nabij het plangebied oversteken door middel van voetgangers oversteekplaatsen (zebrapaden) ter hoogte van de rotonde met de Larenseweg, de Seinstraat en de Zenderstraat. Op de Larenseweg liggen alleen nabij de rotonde voetgangers oversteekplaatsen. In het plangebied zelf bevinden zich geen specifieke voorzieningen voor voetgangers.

3.4 Groen, water en natuur

3.4.1 Groen

In de huidige situatie is een beperkte hoeveelheid groen in het plangebied aanwezig. Het plangebied bestaat voornamelijk uit verharding en gebouwen. Tussen de parkeervakken rondom de kantoorgebouwen aan de oostzijde van de Larenseweg bevinden zich meerdere solitaire bomen en in een rij geplaatste bomen. Dit is weergegeven in figuur 6. Deze bomen geven het plangebied een enigszins groen karakter. De Boswet is niet van toepassing op de bomen in het plangebied, omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt.



Figuur 6. Zicht op het plangebied vanaf de Larenseweg (standpunt 'driehoekje' in linker deel van de foto). Bron: cyclomedia.

3.4.2 Water

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

3.4.3 Natuur

Ten behoeve van de effecten op natuurwaarden wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De ontwikkeling wordt in het licht van beide vormen van bescherming beschouwd.

Gebiedsbescherming

Ter bescherming van natuurwaarden zijn er door de Europese Unie richtlijnen opgesteld: de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Europa heeft tevens een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Natuurbeschermingswet. De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Natuurbeschermingswet vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Dit document is eind 2005 besproken met alle provincies, betrokken gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisaties. Op basis van de Natuurbeschermingswet worden speciale beschermingszones en zogenaamde beschermde natuurmonumenten aangewezen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd.

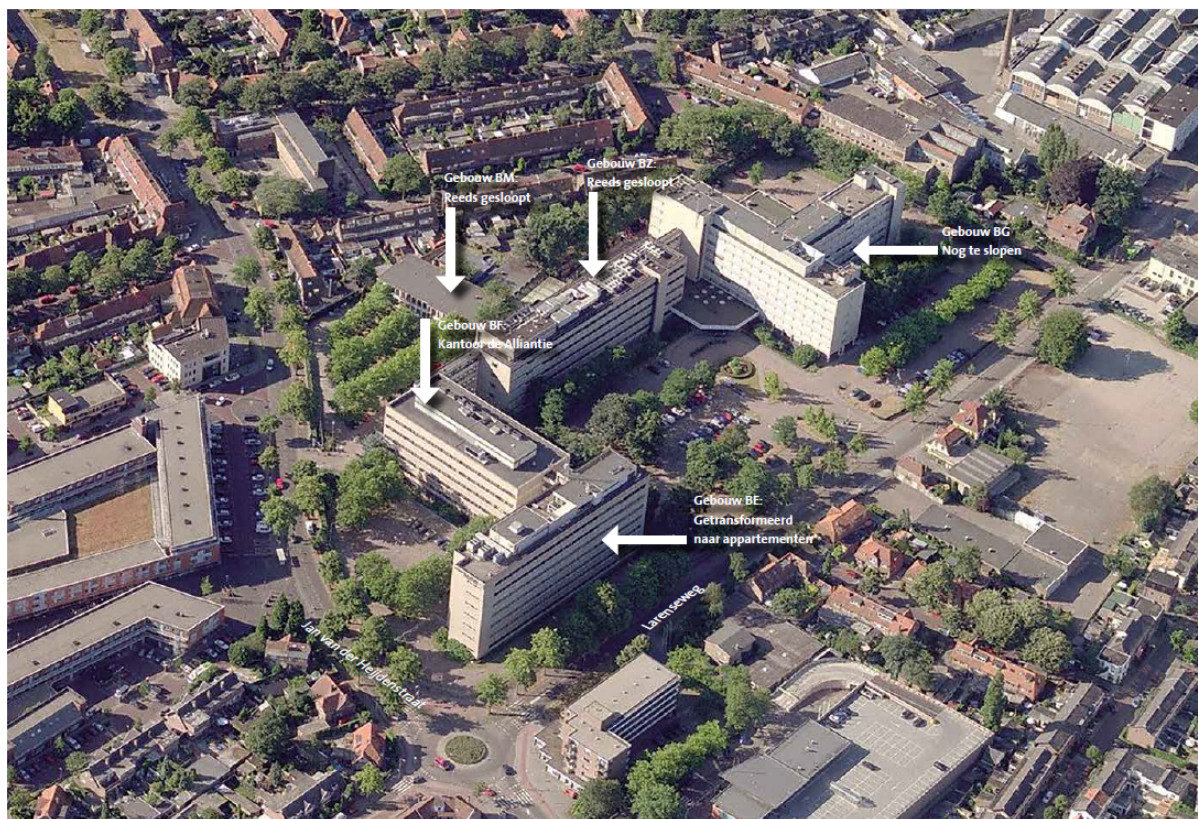
Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied zijn de Oostelijke Vechtplassen. Dit gebied ligt op ca. 5 kilometer vanaf het plangebied.

Rondom Hilversum komen ook diverse Beschermde Natuurmonumenten voor. Deze zijn tevens als Natuur Netwerk Nederland (NNN, voormalig Ecologische Hoofdstructuur) aangewezen. De gebieden liggen aan de rand van de bebouwde kom, ten noorden en oosten van Hilversum en bestaan met name uit heide- en bosgebieden. Ten noorden van Hilversum ligt de Bussumer-/Westerheide en ten oosten de Zuiderheide/Laarderwasmeer. De afstanden tot deze gebieden zijn te groot om invloed van de ontwikkeling te ondervinden (minimaal 750 meter). Deze gebieden zijn ook aangewezen als NNN, evenals andere gebieden rondom Hilversum. Ook hiervoor geldt dat de afstand te groot is om daadwerkelijk invloed te ondervinden door de ontwikkeling.

Soortbescherming

Om te kunnen bepalen of er in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, is in 2013 door Ecogroen een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 8). Het onderzoek is volgens de daarvoor geldende richtlijnen uitgevoerd. Ten aanzien van de aanwezigheid van (beschermde) soorten flora en fauna zijn in dit onderzoek de volgende conclusies getrokken:

- Er zijn geen beschermde of bedreigde planten in het plangebied aanwezig of te verwachten;
- In het plangebied zijn twee paarverblijven van Gewone dwergveermuis aangetroffen/te verwachten. Ook zijn er in het Lucent 2-gebouw (gebouw BG) negen zomerverblijven van in totaal minstens zestien exemplaren gevonden. Verder fungeert Lucent 2 als zwermplaats en winterverblijf voor honderden Gewone dwergveermuizen. Hiermee is vastgesteld dat het gebouw een belangrijke functie vervult voor de lokale en regionale populatie van de Gewone dwergveermuis.
- In het plangebied zijn geen onmisbare vliegroutes en/of foerageergebieden aanwezig;
- In het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van zwaarder beschermde zoogdieren (anders dan veermuizen) is niet binnen het plangebied aangetoond of te verwachten;
- In het plangebied kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels worden uitgesloten. In het plangebied is wel een aantal algemene broedvogels van de bebouwde omgeving broedend te verwachten;
- In het plangebied is overwintering te verwachten van enkele algemene en laag beschermde amfibieën. Zwaarder beschermde soorten worden niet verwacht;
- Er zijn geen reptielen of beschermde vissen en ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken.



Figuur 7. Overzicht gebouwen en status (aanwezig/gesloopt)

In paragraaf 5.4.2 is beschreven hoe met deze natuurwaarden wordt omgegaan, in het bijzonder de functie van het nog te slopen gebouw Lucent 2 (gebouw BG) als zwerm- en winterverblijf van de Gewone dwergvleermuis. De ontheffing voor de Gewone dwergvleermuis is verkregen op 04 mei 2015 (kenmerk FF/75C/2014/0524.toek.an) en opgenomen in bijlage 10 van dit bestemmingsplan. Inmiddels zijn alle vleermuizen uit gebouw Lucent 2 (gebouw BG) gevlogen en zijn de maatregelen uit de ontheffing nageleefd en getroffen.

3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

3.5.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid is gericht op drie kwaliteitsaspecten: people, planet en profit/prosperity. De pijler 'people' richt zich op aspecten van sociale kwaliteit en proceskwaliteit: de leefbaarheid van de omgeving, sociale veiligheid en de betrokkenheid van bewoners, bedrijven en overheden (sociale duurzaamheid). De pijler 'planet' is direct gerelateerd aan de milieukwaliteit en thema's als energie, ecologie en water, maar ook aan gezondheid, verkeer en afval, en daarmee aan verschillende grote milieuproblemen zoals verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, bedreigingen van de gezondheid en aantasting van de leefomgeving (fysieke duurzaamheid). Uitgangspunten zijn een brongerichte benadering, het sluiten van kringlopen en behoud en versterking van de kwaliteit van de leefomgeving. De pijler 'profit/prosperity' richt zich op de aanwezigheid van voorzieningen, voldoende werkgelegenheid en inkomensdifferentiatie en dragen bij aan het functioneren van de leefomgeving (economische duurzaamheid). De essentie van deze zogenaamde Triple P-benadering is een evenwichtige integrale ontwikkeling van de kwaliteitsaspecten.

Binnen het Lucentterrein zijn inmiddels een tweetal gebouwen getransformeerd, naar kantoor en woningen. Deze transformatie draagt bij aan de leefbaarheid en sociale veiligheid van de omgeving

('people').

Het terrein heeft invloed op de pijler 'planet'. Gelet op het versteende karakter van het terrein worden weinig/geen natuurwaarden verwacht. Zoals reeds geconstateerd vervult het te slopen gebouw Lucent 2 een belangrijke functie voor de vleermuispopulatie in Hilversum. Dit gebouw is namelijk een zwerm- en winterverblijf voor de Gewoner dwergvleermuis. Daarnaast zijn de gebouwen minder goed geïsoleerd en voorzien van duurzame materialen, waardoor de gebouwen minder energiezuinig zijn. De transformatie van twee gebouwen heeft deze energiezuinige kwaliteitsslag al ondergaan.

Daarnaast zijn in de getransformeerde gebouwen enkele maatregelen toegepast die een verbetering zijn in het kader van duurzaamheid. Zo is door isolerende maatregelen in gevel, dak en installaties een energiezuiniger gebouw gerealiseerd. Daarnaast zijn het toepassen van energiezuinige verlichting, recyclen van bestaande materialen en het hergebruik van de gebouwen aspecten die het aspect duurzaamheid ondersteunen. In de bijlage is het verbouwplan van gebouw BF bijgevoegd, waarin de verschillende bouwfysische aspecten (o.a. energiebesparing) bij het huidige ontwerp aan bod komen.

De pijler 'profit/prosperity' is vooral in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het terrein zelf heeft met een belangrijke hoeveelheid banen lange tijd bijgedragen aan deze poot. Inmiddels staat een deel van de panden al geruime tijd leeg. Het gebouw BF wordt door De Alliantie gebruikt als kantoor. In de omgeving zijn voorzieningen aanwezig (zie ook paragraaf 3.2.3). Deze gaan onder meer gepaard met banen. Verder zijn bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig ten zuiden van het plangebied.

3.5.2 Leefbaarheid

3.5.2.1 Afval

Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn de gebouwen binnen het plangebied gedeeltelijk in gebruik. Afval wordt op de reguliere wijze verzameld via containers.

3.5.2.2 Geluid

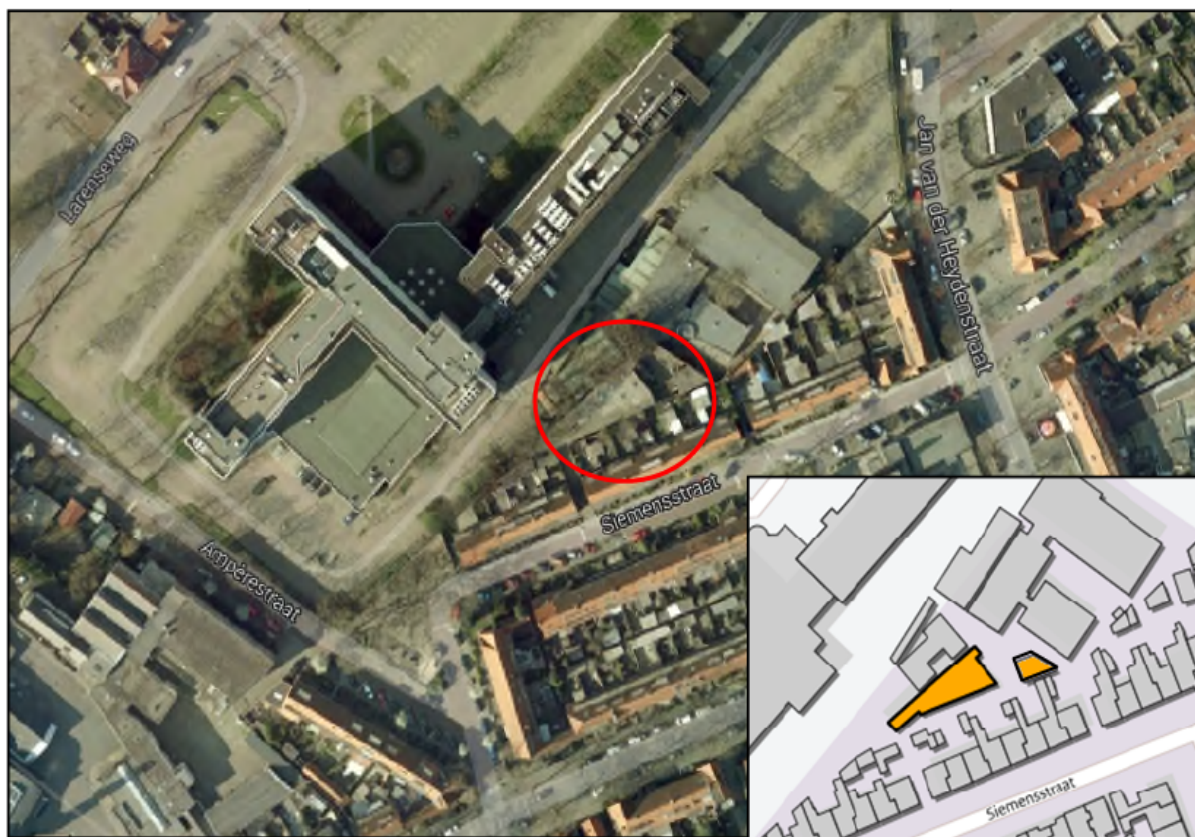
Binnen het plangebied zijn in de bestaande situatie geen industrieterreinen, inrichtingen en/of spoorwegen aanwezig die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) en/of Wet Milieubeheer (Wm) een geluidszone hebben. Wel is het plangebied gelegen binnen de wettelijke geluidzone o.a. de Larenseweg, die een 50 km/u regime kent. Uit de gemeentelijke geluidkaart blijkt dat in delen van het plangebied de voorkeursgrenswaarde voor geluid, die is vastgesteld op 48 dB(A), wordt overschreden (zie figuur 7). Aan de zijde van de Jan van der Heijdenstraat wordt een deel van het plangebied als 'erg luid' getypeerd. Omdat op dit deel van de Jan van der Heijdenstraat een 30 km/u regime geldt, is dit deel van de weg formeel niet-geluidgezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is desondanks nader onderzoek gedaan naar de akoestische situatie. De resultaten hiervan staan beschreven in paragraaf 5.5.



Figuur 7: Uitsnede geluidscontourenkaart gemeente Hilversum, met blauw omkaderd het Lucentterrein.
Bron: gemeente Hilversum.

Kattenpension

Binnen het bestemmingsplangebied is een kattenpension aanwezig. In het kader van de planologische inpasbaarheid van het kattenpension is door Antea Group o.a. een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 17). Hieruit blijkt dat het geluid afkomstig van het kattenpension voldoet aan de grenswaarden voor het landtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau.



Figuur 8: Situering van het kattenpension aan de Siemensstraat.

3.5.2.3 Geur

Behoudens een kattenpension zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen aanwezig die geur veroorzaken. Het kattenpension bevindt zich binnen het bestemmingsplangebied (zie figuur 8). In het kader van de planologische inpasbaarheid van het kattenpension is door Antea Group een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 18). Hieruit blijkt dat het niet de verwachting is dat het kattenpension geurhinder tot gevolg geeft.

3.5.2.4 Lucht

Binnen het plangebied, dan wel in de directe omgeving, zijn op dit moment geen inrichtingen aanwezig, waarbij de luchtkwaliteitsnorm wordt overschreden. Voor de huidige en toekomstige situatie is de luchtkwaliteit in het plangebied in beeld gebracht (zie bijlage 11). Er zijn geen normoverschrijdingen geconstateerd.

3.6 Cultuurhistorische waarden

3.6.1 Historisch-geografische waarden

In het plangebied komen geen historisch-geografische waarden of beschermde stads- of dorpsgezichten voor. Het plangebied grenst echter aan de noordzijde aan een stadsgezicht: Hilversum - Plan Oost. De grens van dit beschermde stadsgezicht ligt aan de zijde van het Lucentterrein bij de Jan van der Heijdenstraat. Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangewezen door het ministerie van I en M en het ministerie van OenW. Het betreft objecten in gebieden die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde, en in welke zich één of meerdere monumenten bevinden

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Larenseweg. Deze weg is vanuit historisch-geografisch oogpunt van belang. Het is een van de oudere wegen van Hilversum en de weg vormde de verbinding tussen Hilversum en Laren. Langs deze verbindingsweg is - overeenkomstig ook andere verbindingswegen in Hilversum - de bebouwde kom van Hilversum in de loop van de tijd uitgebreid. Met name de structuur van de weg (ligging en verbindingfunctie) zijn van belang voor deze historisch-geografische waarde. Overige historisch-geografische waarden komen in het plangebied of de directe omgeving daarvan niet voor.

3.6.2 (Steden)bouwkundige waarden

In het plangebied komen geen beschermde bouwkundige monumenten voor. Rondom het plangebied is echter wel een aantal gemeentelijke monumenten aangewezen. Dit betreft de volgende panden:

- Larenseweg 133-135, dubbel woonhuis
- Larenseweg 38, dubbel woonhuis
- Larenseweg 38, sigarenfabriek
- Eemnesserweg 107, school

De gemeentelijke monumenten zijn opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst en kennen een bescherming via de monumentenverordening van de gemeente. In en rondom het plangebied komen geen provinciale en rijksmonumenten voor. Overige waardevolle panden komen in of rondom het plangebied niet voor.

3.6.3 Archeologische waarden

Een lastig aspect van de archeologie is dat de meeste archeologische vindplaatsen nog niet ontdekt zijn, maar ergens in de ondergrond verborgen liggen. Om vast te stellen waar vindplaatsen zijn en of deze al dan niet behoudenswaardig zijn, is inventariserend archeologisch vooronderzoek nodig. Dit inventariserende onderzoek bestaat uit bureauonderzoek en veldwerk en is uitgevoerd door Antea Group in de periode juli/augustus 2014 (zie bijlage 13). Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek blijkt dat binnen het plangebied nog archeologische resten aanwezig kunnen zijn vanaf het neolithicum tot en met de middeleeuwen in de delen van het terrein die niet bebouwd zijn. Dit vanwege de mate van intactheid van de bodemopbouw. Het selectieadvies is dan ook om de bebouwde delen (inclusief de uitgegraven delen langs het gebouw en zones met kabels en leidingen) vrij te geven voor de toekomstige ontwikkeling (zie figuur 9). De onbebouwde delen moeten bij diepere grondwerkzaamheden dan 0,5 m onder maaiveld nader onderzocht worden middels een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek. Met als doel het bepalen van de aan- of afwezigheid van een vindplaats en de eventuele waardering hiervan. Omdat een lage vondstdichtheid wordt verwacht, heeft een karterend booronderzoek weinig nut om eventuele vindplaatsen op te sporen.



Figuur 9: Overzicht van locaties waar een intacte bodemopbouw is aangetroffen en waar archeologisch vervolgonderzoek wordt geadviseerd (in rood).

3.7 Bodem en watersysteem

3.7.1 Bodem

De provincie Noord-Holland heeft een bodemtoets ontwikkeld voor de afweging van bodemaspecten in bestemmingsplannen. Het gaat om de aspecten bodemopbouw, bodemkwaliteit, milieubeschermingsgebieden en archeologie. Deze aspecten zijn met uitzondering van archeologie opgenomen in deze bodemparagraaf. Archeologie is toegelicht in paragrafen 3.6.3 en 5.6.3. In onderstaande paragraaf wordt ook het grondwatersysteem en daarin eventueel voorkomende verontreinigingen besproken.

Bodemopbouw

De gemeente Hilversum maakt onderdeel uit van de geografische eenheid het Gooise stuwwallencomplex met onder andere fysisch geografische eenheden zoals stuwwallen. De bodem

bestaat hoofdzakelijk uit matig fijne tot zeer grove zanden. De zanden maken deel uit van het watervoerende pakket, dat haar basis heeft op een diepte van N.A.P. -160 meter. Naast de genoemde zanden bevat de bodem grindbestanddelen. Tot een diepte van 50 meter onder het maaiveld is gestuwd materiaal aanwezig. Hierin kunnen plaatselijk fijn zandige, lemige en slib houdende lagen voorkomen. De stuwwal is een inzijgingsgebied. Dit plangebied bestaat geheel uit zandige ondergrond. Functies en bestemmingen moeten afgestemd worden op de bodemopbouw. De bodemopbouw binnen het plangebied stelt echter geen bijzondere eisen aan de functies en bestemmingen.

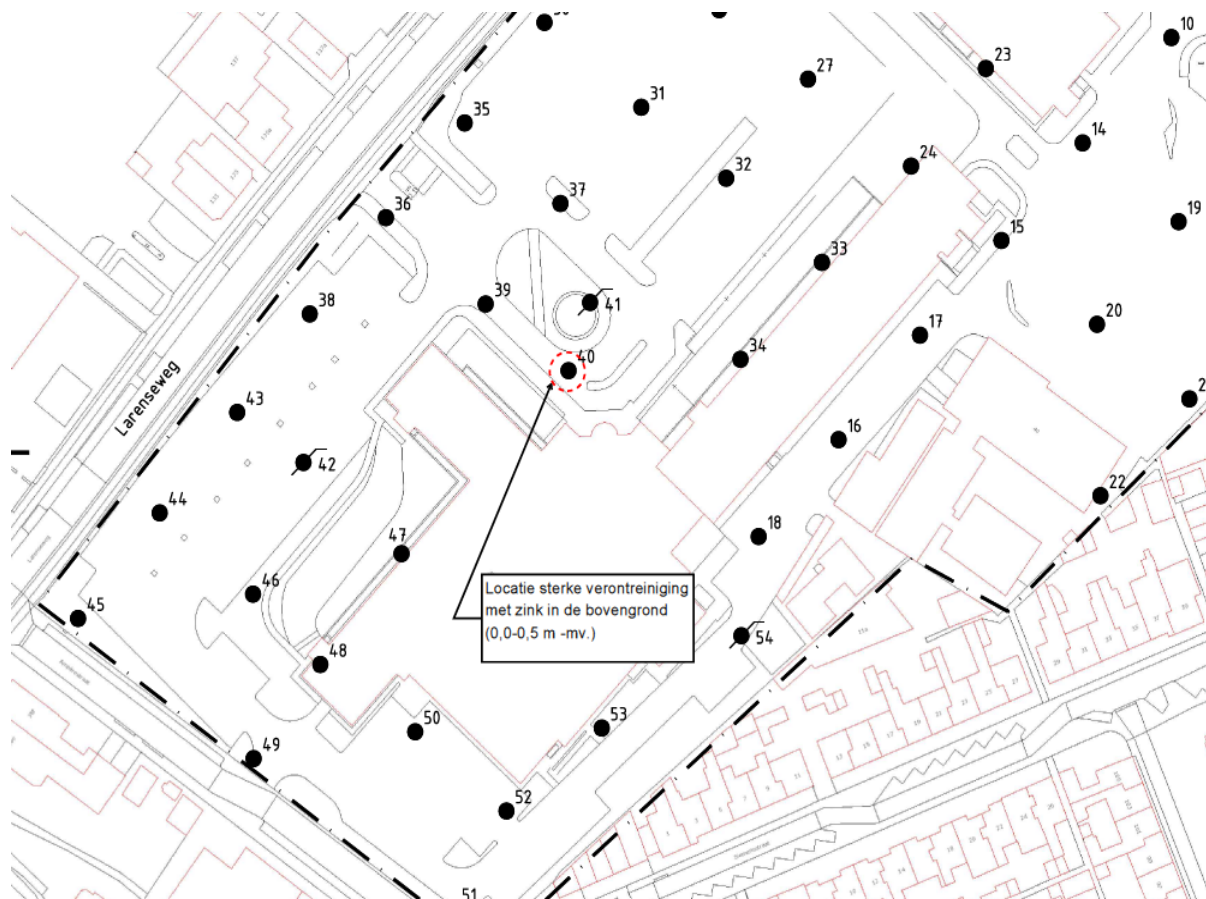
Bodembeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet binnen een bodembeschermingsgebied, waardoor er vanuit dit kader geen bijzondere eisen aan de functies en bestemmingen worden gesteld.

Bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn (recent) de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Lucent-terrein aan de Larenseweg 50 en 139 in Hilversum. Antea Group, 1 augustus 2014. Dit onderzoek heeft betrekking op het overgrote deel van het terrein en het Lemmet-terrein (met uitzondering van Larenseweg 137a-139). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied één locatie is aangetroffen met een verontreiniging met zink in de bovengrond (zie figuur 11). Deze vervuiling dient gesaneerd te worden, alvorens het gebied als woongebied in gebruik kan worden genomen.



Figuur 11: locatie sterke verontreiniging Lucentterrein.

- Aanvullend en nader bodemonderzoek door Buro Hollema BV in samenwerking met Envita. In het in juli-augustus 2015 uitgevoerde onderzoek is vastgesteld dat de grond van de gehele bovenste geroerde bodemlaag op het middenterrein sterk verontreinigd is met de metalen koper, lood en zink.

- Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek door Buro Hollema BV (oktober 2015). Op basis van dit

onderzoek wordt nader onderzoek aanbevolen aan de Larenseweg 50 en 137.

- Nader bodemonderzoek nabij gebouw BG door Buro Hollema BV (mei 2016). In het onderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de zink verontreiniging wordt tot hetzelfde geval gerekend als de verontreiniging met metalen op het middenterrein.

Verontreinigingssituatie metalen

Op verschillende locaties op het terrein wordt in de geroerde humeuze bovengrond en plaatselijk in het grondwater (sterke) overschrijdingen aangetoond met metalen. De verontreiniging met metalen, bestaande uit vier vlekken, is te relateren aan een geroerde ophooglaag welke is aangebracht na de ontmanteling van de verffabriek Ripolin in 1975. Daarmee is de verontreiniging zeer waarschijnlijk ruim voor 1987 ontstaan en betreft een zogenaamd historisch geval.

Vlek 1: Metalen middenterrein

Op het middenterrein is sprake van een sterke, heterogenen verontreiniging met de metalen: koper, lood en zink. Een enkele keer wordt ook voor kobalt de interventiewaarde overschreden. De grond is ook licht verontreinigd met de metalen kwik, nikkel, kobalt en cadmium.

Vlek 2: Zinkverontreiniging en kwikverontreiniging voorgaand onderzoek

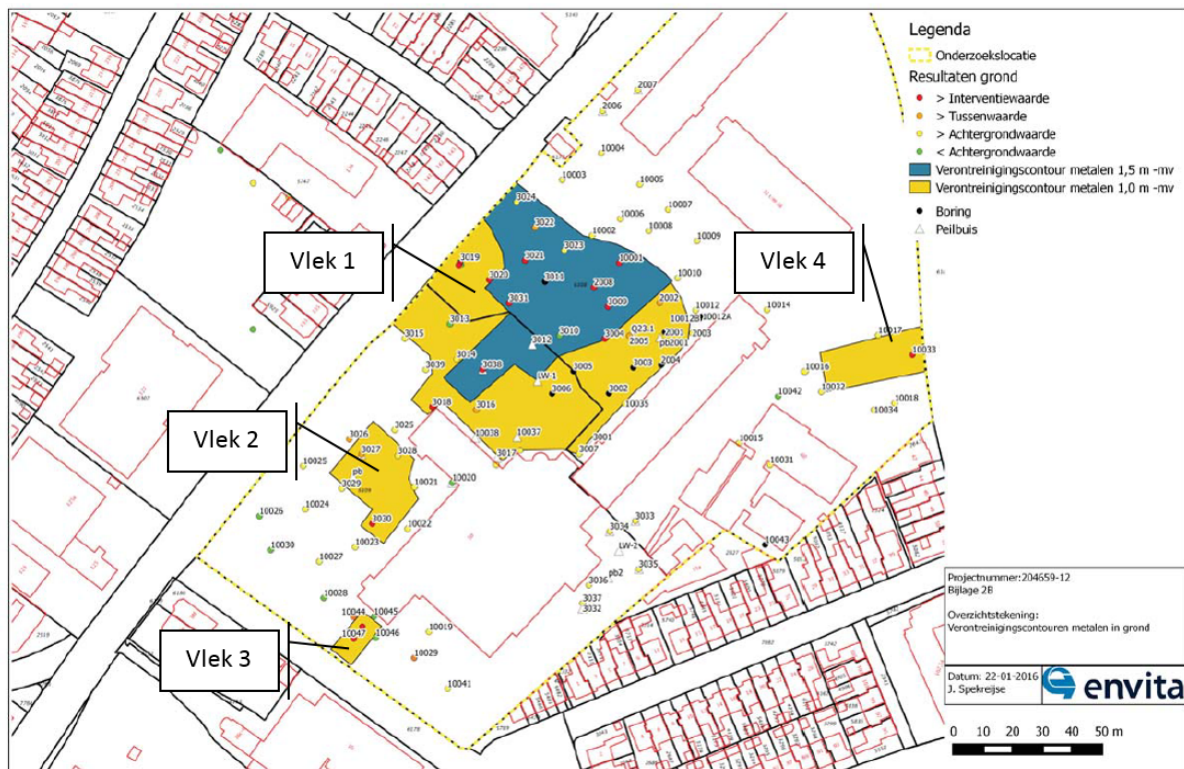
Ter plaatse van boring 3030-2 is een interventiewaardeoverschrijding voor zink aangetoond tijdens het actualiserend en aanvullend bodemonderzoek Lucent-terrein. Direct ten noorden hiervan is in eerder onderzoek van DHV, 2003 een verontreiniging met kwik aangetoond.

Vlek 3: Zink boring

Ter plaatse van boring 10040 en 10047 is een interventiewaarde overschrijding met zink aangetoond. Aangezien dezelfde parameter is verhoogd als op het middenterrein en de verontreiniging in dezelfde humeuze laag voorkomt, wordt deze vlek samen met de metalen verontreiniging als een geval beschouwd.

Vlek 4: Koper boring

De verontreiniging met koper is te relateren aan de aanwezige slakken in de humeuze bovengrond. Deze zijn mogelijk afkomstig van voormalig pad of van de ophooglaag.



Figuur 10: Locaties verontreinigingsvlekken

In onderstaande tabel is de geschatte omvang van de totale verontreiniging met zware metalen (vier vlekken samen) samengevat weergegeven:

	Oppervlakte [m ²]	Maximale traject [m-mv]	Gem. Laagdikte [m]	Volume [m ³]
> Interventiewaarde	Circa 7.300	Maaiveld tot 2,5	1,5	11.000

De conclusie van de risicobeoordeling is dat er, uitgaande van de huidige bodemgebruiksvorm ander groen, bebouwing, infrastructuur, en industrie, geen sprake is van actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Een bodemsanering hoeft op grond van de Wet bodembescherming niet met spoed te worden uitgevoerd.

Uit de risicobeoordeling blijkt, uitgaande van de toekomstige gebruiksvorm wonen met tuin, op basis van het gehalte lood sprake is van actuele humane risico's. Dit betekent dat bij een functiewijziging een bodemsanering met spoed dient te worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming (de provincie Noord-Holland) stelt middels een beschikking 'ernst en spoedeisendheid' het precieze tijdstip vast waarvoor de sanering dient aan te vangen en stemt dit af op de specifieke situatie.

Bodemkwaliteit nieuwbouw

Ter plaatse van de geplande nieuwbouw van de woningen is de grond buiten de aangetoonde sterke verontreinigingen over het algemeen licht verontreinigd en voldoet deze indicatief aan de klasse altijd toepasbaar of wonen. Dit geldt niet voor het geplande woonblok bij vlek 4, hier voldoet de grond indicatief aan de klasse industrie. Ter plaatse van de nieuw te bouwen parkeergarage is de grond licht verontreinigd en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. De grond tot 1,0 m-mv voldoet indicatief aan de klasse industrie, de grond eronder voldoet indicatief aan de klasse 'altijd toepasbaar'.

Verontreinigingssituatie Alkylbenzenen

Ter plaatse van peilbuis 10020 is middels GC-MS screening vastgesteld dat alkylbenzenen voorkomen

in het grondwater met een concentratie van 3.400 u/l. Alkylbenzenen bestaan uit een benzeenring waarop een of meerdere alkylgroepen gesubstitueerd zijn. Toluëen is een voorbeeld van een alkylbenzeen. In de grond is alkylbenzen niet aangetoond, maar de bron is nog niet gelokaliseerd. Daarom is niet bekend of elders (ter plaatse van de bron) een grondverontreiniging aanwezig is. Ter plaatse van peilbuis 10020 is een sterke verontreiniging met alkylbenzenen aangetoond. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging vast te stellen.

Saneringsplan

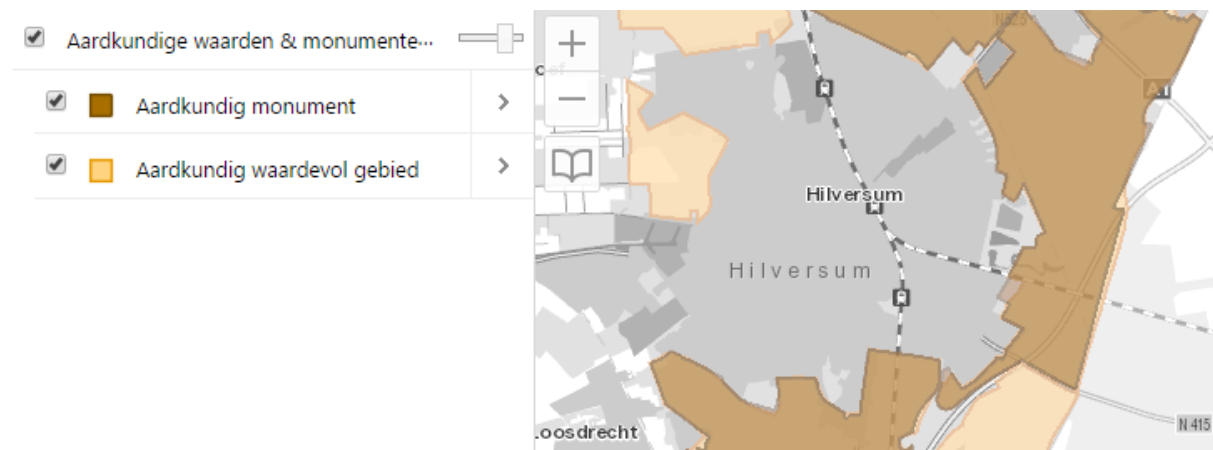
Voor de bouw van de twee woontorens met onderliggende parkeerkelder en een transformatorhuisje is in augustus 2016 een melding conform het Besluit uniforme saneringen (BUS) ingediend. Per brief van 30 augustus 2016 is medegedeeld dat de melding in overeenstemming is met artikel 39b van de Wbb, het BUS en de Regeling uniforme saneringen (RUS).

Inmiddels is een raamsaneringsplan opgesteld om de twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging gelijktijdig te saneren en heeft de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek de volgende beschikking genomen:

- beschikkingen: Vaststelling of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging
- (artikel 29, lid 1 Wbb). Vaststelling of het huidige of voorgenomen gebruik van de bodem of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging leiden tot zodanige risico's voor mens, plant - of dier dat spoedeisende sanering noodzakelijk is (artikel 37, lid 1 Wbb).
- Instemming met het saneringsplan (artikel 39, lid 2 Wbb).
- Instemming met uitvoering van de sanering in fasen (artikel 38, lid 3 Wbb).
- Bepaling gelijktijdige sanering van meerdere gevallen (artikel 42 Wbb).

Aardkundige waarden

Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig monument, noch in een aardkundig waardevol gebied (zie figuur 12).



Figuur 13: Uitsnede kaartbeeld aardkundige monumenten. Het plangebied bevindt zich buiten het aardkundig monument 'Stuwwallengebieden van het Gooi'. Bron: provincie Noord-Holland.

3.7.2 Watersysteem

In de huidige situatie is het plangebied bebouwd met enkele hoogbouw kantoren en parkeerplaatsen. Tussen de parkeerplaatsen en langs de gebouwen zijn liggen smalle groenstroken. Over het algemeen kan het plangebied in de huidige situatie echter als volledig verhard worden beschouwd.

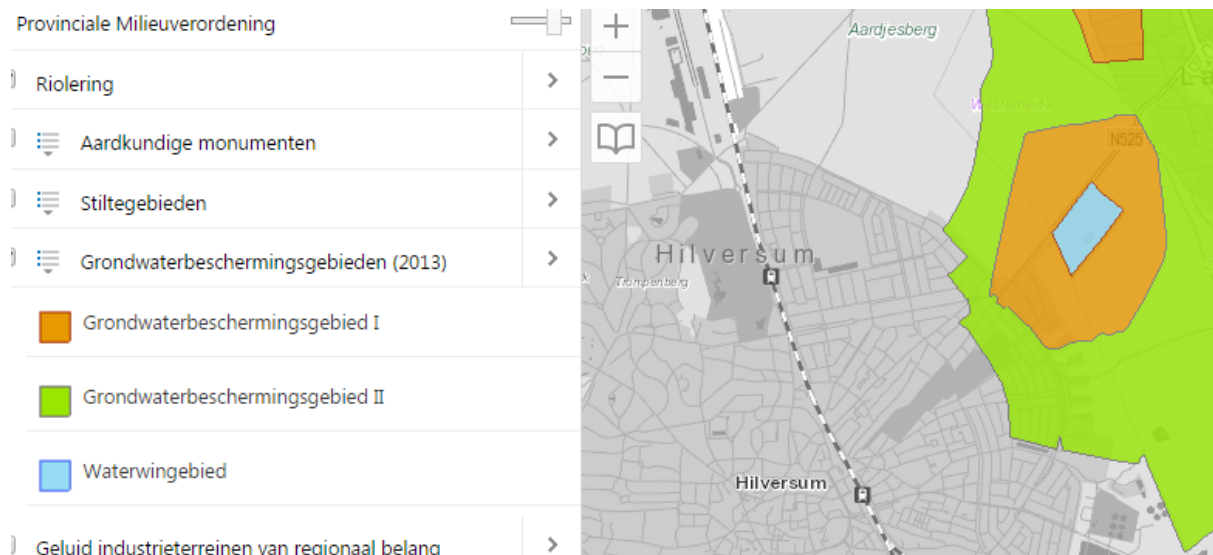
In nagenoeg de gehele bebouwde kom van Hilversum komt door de diepe grondwaterstanden en de

zandige bodemopbouw van nature geen oppervlaktewater voor. De bodem bestaat voornamelijk uit goed doorlatende zandgronden. In extreem natte tijden met hoge grondwaterstanden wordt een ontwateringsdiepte van 1,0 m binnen nagenoeg de gehele bebouwde kom nog gehaald. Zo ook in dit plangebied.

Het grondwater in het plangebied heeft een noordwestelijke stromingsrichting. In de nabijheid van het plangebied is geen langdurige continue meetreeks beschikbaar maar op basis van de beschikbare metingen van de peilbuis in de Orionlaan-Meteorenstraat wordt een fluctuatie van de stijghoogte verwacht van circa 0,8 m.

De drinkwaterwinning aan de Larenseweg in waterwingebied 't Gooi is sterk gereduceerd. Tot 1995 fluctueerde de onttrekking tussen ruwweg 6,5 en 8 miljoen m³/jaar. Vanaf 1995 is de winning schoksgewijs gereduceerd, met de grootste reductie in 2001. De onttrekking bedraagt nu ongeveer 2 miljoen m³/jaar. De grondwatervoorraad is door de afname van de winning toegenomen en de grondwaterstand is een paar decimeter gestegen. De grondwaterstand ligt echter nog steeds meer dan 3 meter beneden het maaiveld waardoor planten en bomen dus voornamelijk afhankelijk zijn van het in de bodem achterblijvende regenwater.

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zie figuur 14).



Figuur 14: Uitsnede kaart grondwaterbeschermingsgebieden. Het plangebied valt buiten 'grondwaterbeschermingsgebied II'. Bron: provincie Noord-Holland.

3.8 Kabels en leidingen

3.8.1 Riolering

De Utrechtse Heuvelrug verdeelt het rioolstelsel van de kern Hilversum in twee delen, een oostelijk en een westelijk deel. Het plangebied behoort tot het oostelijke rioolstelsel. In het plangebied zelf is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het vuilwaterstelsel voert af naar de RWZI Hilversum van AGV (het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) aan de Minckelersstraat, ten oosten van het plangebied.

Langs de N525 hemelwater afkomstig van wegen en bebouwing geïnfiltreerd in de bodem via infiltratieputten van wegen en regenwaterzakputten.

3.8.2 Nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. De trafo van Liander is reeds afgebroken en vervangen door een nieuwe kleinere trafo.

3.8.3 Straalverbindingen

In het plangebied zijn geen straalverbindingen gelegen.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Het ministerie van I&M coördineert het overheidsbeleid voor externe veiligheid.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien op grond van een Wro- of Wabo-besluit de bouw of vestiging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het Bevi van toepassing.

In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire Rvgs (2004) is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Bevi. Op 31 juli 2012 is een wijziging op de circulaire Rvgs van kracht geworden, waarin voor de Basisnettransportroutes (water, weg en spoor) vervoersaantallen zijn vastgesteld en veiligheidszones.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen. Een bestemmingsplan geeft de ligging weer van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door (het aantal) aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) dan wel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde.

In het Bevi, de cRvgs en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat, indien van toepassing, een wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

In het plangebied en in de directe omgeving hiervan zijn geen mogelijke risicobronnen aanwezig. In een bredere omgeving van het plangebied zijn vier mogelijke risicobronnen:

1. de Rijksweg A27 Utrecht - Almere;
2. Rijksweg A1 Amsterdam - Amersfoort;
3. Spoorlijn Weesp - Amersfoort;
4. RWZI Hilversum.

De eerste drie mogelijke risicobronnen liggen op grote afstand van het plangebied. Er zijn geen plaatsgebonden risico's. Het groepsrisico zal niet toenemen / overschreden worden en hoeft niet verantwoord te worden. De RWZI is vanwege de grote afstand (ca. 1 km) tot het plangebied niet relevant.

Hoofdstuk 4 Relevante beleidskader

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. Ook is aandacht besteed aan relevant Europees beleid.

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes hebben veel bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Ad.1

De economische ontwikkeling van Nederland concentreert zich steeds meer in stedelijke regio's omdat daar de meeste bedrijven en sectoren zijn gevestigd, het arbeidspotentieel het grootst is en kennis wordt ontwikkeld (onderzoek en onderwijs). Ruimtelijk kenmerken deze stedelijke regio's in Nederland zich door een open structuur, (relatieve) kleinschaligheid en (internationaal gezien) lage dichtheden in interactie met hoogwaardige en toegankelijke landelijke en cultuurhistorische gebieden.

In 2040 behoort Nederland tot de top 10 van meest concurrerende economieën van de wereld met een kwalitatief hoogwaardig vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers door een goede ruimtelijk-economische structuur. Dit betekent onder andere een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling die de concurrentiekracht versterkt, waarbij sterke stedelijke regio's nodig zijn met een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld.

Ad. 2

De mobiliteit van personen (per auto en openbaar vervoer) en het goederenvervoer blijven de komende decennia nog groeien, met name in de stedelijke regio's en op de belangrijke verbindingen naar Duitsland en België. Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden (waaronder knooppuntontwikkeling), meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange termijn (2040) op te vangen.

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Ad. 3

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe onder invloed van urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening. Vraag en aanbod van woningen, bedrijventerreinen en kantoren zijn niet overal in evenwicht (kwantitatief en kwalitatief). De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Voor de aantrekkelijkheid van ons land is het nodig onze bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteiten te koesteren en te versterken.

Het Rijk zet in op 13 nationale belangen welke van invloed kunnen zijn op de gemeente Hilversum:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor dit bestemmingsplan zijn hieruit het vergroten van de concurrentiekracht en de inzet op een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden van belang. De transformatie van het Lucentterrein is gericht op het (weer) aantrekkelijk maken van dit deel van de kern van Hilversum. Met het transformeren van de locatie wordt de ruimtelijk-economische structuur van Hilversum versterkt, omdat een ongebruikt deel van de kern weer in gebruik genomen wordt en onderdeel uitmaakt van het stedelijke netwerk.

Hiermee wordt ook een leefbare en veilige omgeving gecreëerd. De stedenbouwkundige visie op het gebied is hierop ook gericht (zie ook hoofdstuk 5). In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Zie hoofdstuk 5.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren. Beschreven moet worden of er behoefte bestaat aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Om het gebruik van de Ladder voor duurzame verstedelijking te vergemakkelijken heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu een handreiking beschikbaar gesteld.

I. Behoeft

Om vast te stellen of sprake is van vraag naar de beoogde stedelijke ontwikkeling is een aantal elementen zaken onderzocht.

Voor de Regio Gooi en Vechtstreek is een regionale woonvisie opgesteld. Deze regionale woonvisie heeft betrekking op de negen gemeenten in deze regio. Behalve de gemeenten hebben ook de woningcorporaties meegewerkt aan het opstellen van de woonvisie. De strekking van de visie is weergegeven in paragraaf 4.3.2. De uitgangspunten van de woonvisie zijn uitgewerkt in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP). In het RAP zijn kwantitatieve (verstedelijking-) afspraken met de provincie gemaakt over de behoefte aan nieuwbouw. Daarnaast zijn er in het RAP ook kwalitatieve afspraken gemaakt over zorg- en welzijnsvoorzieningen. Tevens bevat het RAP een evaluatie van de regionale woonvisie. Deze evaluatie wijst uit dat de kerndoelen van de woonvisie nog altijd overeind staan en met name voor dynamiek op de woningmarkt en betaalbaarheid van de woningen nog pregnanter geworden is.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen is voor Gooi en Vechtstreek een kwantitatief overzicht opgenomen van sloop en nieuwbouw van woningen per gemeente.

Tabel: Uitbreiding, nieuwbouw en sloop Gooi en Vechtstreek tot 2019.

Uitbreiding, nieuwbouw en sloop Gooi en Vechtstreek, 2010-2019					
(bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2011-2020, ABF, Socrates 2010-2019)					
	Uitbreiding	Nieuwbouw			Sloop
			2010-2014	2015-2019	
Noord-Holland	95.850	143.270	69.600	73.670	47.420
Gooi en Vechtstreek					
376 Blaricum	530	570	310	260	40
381 Bussum	670	880	450	440	210
402 Hilversum	820	2.390	1.050	1.350	1.580
406 Huizen	790	910	460	450	110
417 Laren	10	80	0	80	70
424 Muiden	900	920	320	600	20
425 Naarden	430	500	280	220	80
457 Weesp	690	780	360	420	90
1696 Wijdemeeren	230	320	110	210	100
Totaal	5.060	7.370	3.340	4.030	2.300

Uit de tabel blijkt dat een totale uitbreiding van de woningvoorraad van 5.060 woningen noodzakelijk wordt geacht door de provincie Noord-Holland. In verband met de sloop en vervanging wordt daarom in de periode tot 2019 een aantal van 7.370 nieuwbouwwoningen noodzakelijk geacht. Het aantal is gebaseerd op de bestaande verstedelijkingsafspraken, die zijn doorgetrokken op basis van recente ontwikkelingen.

In het RAP wordt tevens ingegaan op de kwalitatieve invulling van het woningbestand. De regio blijft streven naar een regionaal woningbouwprogramma met een verdeling van 1/3 sociaal segment, 1/3 middelduur en 1/3 duur zoals afgesproken in de regionale woonvisie.

De druk op de woningmarkt is groot in Gooi en Vechtstreek. Dit drijft de prijzen van koopwoningen op, maar toont ook aan dat er behoefte is aan voldoende woningen in deze regio.

Beschikbare ruimte in bestaande plannen

In het RAP is tevens een inventarisatie gemaakt van de harde plancapaciteit ten aanzien van de woningbouw. Uit deze inventarisatie is duidelijk geworden dat van de totale plancapaciteit (bijna 14.000) realisatie van 5.485 woningen voorzien is in de periode tot 2015 en 8.411 woningen vanaf 2015. Van die woningen heeft 39% een harde plan status. Dat betekent dat vooral van deze plannen bekend is wat de programmering zal zijn.

Tabel: Plancapaciteit Gooi en Vechtstreek in tijd en plan status

	Totaal	Tot 2015		Vanaf 2015
		Hard	Zacht	
Blaricum	848	0	848	0
Bussum	723	275	438	10
Hilversum	3.947	1.241	352	2.354
Huizen	573	201	252	121
Laren	123	66	57	0
Muiden	1.530	58	722	750
Naarden	540	35	122	383
Weesp	4.581	226	284	4.071
Wijdmeren	1.031	18	371	642
Totaal G&V	13.896	2.120	3.365	8.411

In het RAP is geen onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten stedelijk gebied.

Op basis van de herijking van de behoefte, opgave en ambities van de regionale woonvisie, de speerpunten als benoemd in het RAP, de bestaande verstedelijkingsafspraken en de woningbouwcapaciteit van de gemeenten in de regio, zijn de volgende conclusies voor het referentieprogramma in het RAP geformuleerd:

- Het kwantitatieve nieuwbouwprogramma voor de regio voor de eerst RAP-periode (tot 2015) bedraagt 3.340 woningen.
- Voor de realisatie van het volledige programma (2015-2019) lijkt er voldoende (harde) plancapaciteit. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is hiertoe echter van groot belang. De voortgang en invulling van het project zijn door de regio of de gemeenten maar beperkt te beïnvloeden omdat de Provincie het voortouw heeft bij de ontwikkeling ervan.
- De kwalitatieve opgave voor de regio in de nieuwbouw blijft, mede op basis van behoeftecijfers van de provincie, 1/3 sociaal, 1/3 middelduur, 1/3 duur. De regio zet hierop in en verwacht – gezien de plancapaciteit – deze kwalitatieve invulling te kunnen realiseren.
- Het kwalitatieve nieuwbouwprogramma wat betreft toegankelijkheid voor de regio voor deze RAP-periode bedraagt 1.174 woningen. Deze woningen zijn hard nodig om de toekomstige zorgvraag in relatie tot wonen kwalitatief te kunnen beantwoorden. Daarnaast zijn er lokaal grote verschillen.

Concept RAP2

Inmiddels is het concept van het RAP2 gereed. De verwachting is dat de vaststelling van het RAP2 door de 7 colleges en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland na de zomer van 2017 gebeurt. Ter onderbouwing van dit bestemmingsplan is getoetst aan het concept van het RAP2. Hieruit valt te concluderen dat:

- het plan valt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG);
- het plan betreft transformatie kantorenlocatie;
- het plan valt binnen invloedssfeer OV-knooppunten (NS-station Hilversum);
- het plan staat in de monitor plancapaciteit (maart 2016) en is derhalve regionaal afgestemd;
- het plan maakt (daarmee ook) deel uit van de plancapaciteit zoals genoemd in regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek (maart 2017 door alle gemeenteraden vastgesteld);
- in het RAP2 wordt dezelfde plancapaciteit als die genoemd is in de woonvisie als basis genomen voor afspraak met de provincie;
- het plan van aanpak voor RAP2 is in februari-maart vastgesteld door alle colleges en Gedeputeerde

Staten.

II. Bestaand stedelijk gebied

De Lucent locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het betreft dan ook geen uitleglocatie aan de rand van het gebied. Daarmee voldoet de locatie aan de wens om duurzaam stedelijk te ontwikkelen, omdat een locatie die nu slechts gedeeltelijk in gebruik is, opnieuw wordt ontwikkeld tot stedelijk gebied en onderdeel uit gaat maken van het stedelijke weefsel. Voorzieningen zijn in de omgeving aanwezig, zoals winkelcentrum Seinhorst en onderwijsinstellingen.

In Hilversum is tevens een aantal andere locaties beschikbaar die herontwikkeld kunnen worden. In het verleden is de Seinhorst reeds (met succes) ontwikkeld. Andere potentiële locaties zijn de Philipslocatie (Anton Philipsweg) en Anna's Hoeve (Minckelerweg). Voor laatstgenoemd plan is reeds een bestemmingsplan vastgesteld.

De gebouwen op het Lucentterrein hebben lange tijd leeg gestaan en werden tijdelijk gebruikt door verschillende verenigingen en organisaties. Deze tijdelijke situatie is ontstaan om het terrein zoveel mogelijk leefbaar te houden. De Alliantie, die eigenaar is van het terrein, heeft de gebouwen met deze reden in gebruik gegeven. Zoals reeds eerder aangegeven vormt het terrein echter een "fremdkörper" in het stedelijke gebied. Om het gebied meer te integreren met het omliggende stedelijke gebied is een meer publiek toegankelijk terrein met stedelijke functies als wonen, zorg en kantoren een gewenste ontwikkeling voor dit in de huidige situatie (gedeeltelijk) vrij afgesloten terrein. Met het realiseren van de transformatie van het terrein wordt het gebied (als het ware) weer bij het omliggende stedelijke gebied betrokken.

Conclusie: haalbaar, passend in stedelijk gebied, past bij vraag die er in het gebied is.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte naar woningen. Tevens is het plangebied gesitueerd in bestaand stedelijk gebied en is het multimodaal ontsloten. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee met succes doorlopen.

In de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland staat dat over nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal afspraken moeten zijn gemaakt (artikel 5a, lid 2). Die afspraken zijn gemaakt via de regionale Woonvisie en de Regionale Actieprogramma wonen.

4.2 Provincie

4.2.1 Structuurvisie Noord - Holland 2040; 'Kwaliteit door veelzijdigheid'

In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat het plan aansluit op de uitgangspunten van de provincie. De transformatie van het Lucentterrein heeft betrekking op de herontwikkeling van een binnenstedelijk terrein, waarmee een verdere stedelijke verdichting optreedt. Hiermee kan het buitengebied open gehouden worden, terwijl ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe woningbouw. Bovendien wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Enerzijds wordt een deel van de Lucentgebouwen behouden, terwijl anderzijds de scheiding tussen het terrein met zijn

grootschalige bebouwing ten opzichte van de omliggende kleinschaliger bebouwing wordt opgeheven.

4.2.2 Watervisie 2021

Om Noord-Holland veilig, leefbaar en groen te houden en tegelijkertijd een goed investeringsklimaat te hebben, is het nodig om over grenzen heen te kijken. Oplossingen zullen meer buiten het eigenlijke waterdomein gaan vinden, met water als vanzelfsprekend onderdeel van ruimtelijke gebiedsontwikkelingen. Dijken kunnen bijvoorbeeld niet oneindig worden opgehoogd om de veiligheid te garanderen. Er zijn slimme en ruimtelijke alternatieven nodig. Innovatieve oplossingen, waarvoor de provincie volop ruimte willen bieden.

De Watervisie 2021 zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Als een dijk wordt versterkt omdat dat nodig is voor de veiligheid, kan ook meteen een strand worden aanleggen. En wandel- en fietspaden. Wellicht kan ondernemers ruimte worden gegeven voor de aanleg van een jachthaven of steiger. Als dat op de juiste manier wordt gedaan, neemt de biodiversiteit toe én wordt er gewerkt aan de economische ontwikkeling van het gebied. Zo ontstaan mogelijkheden voor natuur en recreatie, en versterkt Noord-Holland de status als watersportprovincie.

Voor het plangebied betekent dit met name dat rekening moet worden gehouden met extremere klimaatscenario's en dat om verdroging tegen te gaan zoveel mogelijk water in de bodem moet worden teruggebracht. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met intensievere neerslaggebeurtenissen om overlast in extreme situaties te voorkomen.

Onderdeel van het proces van onderhavig bestemmingsplan is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld welke wordt overlegd met de betreffende waterbeheerder.

4.2.3 Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Het Waterbeheerplan AGV 2016-2021 is het waterbeheerplan dat volgt op het plan 'Werken aan water, in en met de omgeving'. Het is het tweede plan in de zesjarige waterplancycclus van rijk, provincie en waterschap en heeft als titel 'Waterbewust en waterrobuust'.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: waterketen, nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Voor elk van deze thema's is aangegeven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld.

4.2.4 Mobiliteit in Noord-Holland: Verkeer en Vervoerplan Noord-Holland 'Ruimte voor Mobiliteit'

Uitgangspunt van dit plan is de vrije mobiliteitskeuze van burgers. De behoefte aan mobiliteit blijft toenemen. Dat wordt onder meer veroorzaakt doordat de afstanden tussen de plaatsen waar mensen wonen, werken, recreëren, winkelen en zorgvoorzieningen gebruik maken steeds groter worden en tegelijk de verplaatsingspatronen steeds complexer worden. Dat veroorzaakt bereikbaarheidsvraagstukken. Daarom zet de provincie niet alleen in op wegen en openbaar vervoer en flankerend beleid maar tevens op een verantwoorde locatiekeuze van deze activiteiten. Het verkeer en vervoerplan is in 2007 vastgesteld.

Dit bestemmingsplan sluit aan bij dit beleid, omdat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling op

korte afstand van het station van Hilversum en andere vormen van openbaar vervoer. Tevens ligt de locatie aan twee belangrijke ontsluitingswegen van de kern van Hilversum.

4.2.5 Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Leven in een gezonde, schone en veilige omgeving is het uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan dit PMP. De activiteiten beschreven in het PMP moeten er in ieder geval toe leiden dat de zogeheten basiskwaliteit uit het vorige PMP geborgd blijft. Daarnaast wordt er geambieerd om kansen te creëren en benutten op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en veiligheid. De basiskwaliteit is vastgelegd in Europese en nationale milieunormen en regels en hangt samen met de functie van een gebied: wonen, werken of recreëren.

Het PMP 2015-2018 is gericht op drie pijlers:

1. borgen van basiskwaliteit;
2. verleiden tot duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
3. stimuleren van technische en sociale innovatieve oplossingen voor de milieuproblemen.

Om de doelen te bereiken worden activiteiten uitgevoerd op de thema's afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht en klimaat en duurzame energie.

Het PMP biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen. Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen. Voor het Gooi geldt dat in het kader van de PMP de grote grondwaterverontreinigingen worden aangepakt. Voor de uitvoering van dit milieubeleidsplan maakt de provincie tweejaarlijkse uitvoerings- en monitoringprogramma's. Recent heeft de provincie het Milieuverslag 2009-2013 opgesteld, waarin het milieubeleid geëvalueerd is. Een ontwerp Milieubeleidsplan voor de periode 2015 - 2018, waarin de provincie inzet op een duurzame, gezonde en veilige omgeving en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat ingezet moet worden op een duurzame, gezonde en veilige omgeving. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de verschillende milieuthema's en de betekenis van het plan voor deze thema's.

4.2.6 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland is een provincie met prachtige, uiteenlopende landschappen en met een rijke cultuurhistorie. De herkenbaarheid van elementen en structuren uit het verleden maakt dat de ontwikkelingsgeschiedenis aan het landschap afleesbaar is. In het leidraad Landschap en Cultuurhistorie uit 2010 staat in teksten en op kaarten aangegeven waarmee op het gebied van landschap en cultuurhistorie rekening is te houden bij nieuwe ontwikkelingen en wat aangrijpingspunten kunnen zijn voor meer kwaliteit bij de planvorming. De provincie staat een ontwikkelingsgerichte benadering voor (behoud door ontwikkeling), met behoud van kwaliteit en het ontwikkelen van nieuwe kwaliteit. De ontwikkelingen moeten zodanig worden uitgewerkt dat de geschiedenis van het landschap leesbaar blijft. De leidraad is een vertrekpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor dit bestemmingsplan wordt vanuit dit beleid voor het stuwwallenlandschap, waartoe ook Hilversum behoort de volgende karakteristiek weergegeven die van belang zijn voor dit plan:

Wegen lopen met een radiaalstructuur vanuit de kern het dorp uit, hierdoor bestaat er een sterke relatie tussen de brink en het dorp met het omringende heide- en boslandschap.

De Larenseweg is een van de wegen die de radiale structuur van Hilversum vormen. Daarbij is Hilversum in de 20e eeuw sterk gegroeid, zodat de afstand tussen de kern van het dorp en het omringende

landschap sterk vergroot is. De Larenseweg vormt overigens de grens van het plangebied en wordt door de ontwikkeling zelf niet gewijzigd. Wel wijzigt de bebouwing aan de weg.

4.2.7 Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

De provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord - Holland' heeft als doelstelling dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen beschikken met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De doelstelling is uitgewerkt in drie speerpunten:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie deze doelstelling en speerpunten behalen. De RAP's worden in het eerste kwartaal van 2011 afgerond voor de periode 2011-2015. In 2015 worden de RAP's voor de volgende periode (2016-2020) opgesteld, mede op basis van de woonmonitor 2014. Voor de regio Gooi en Vechtstreek wordt een RAP opgesteld.

De provinciale woonvisie is op 27 september 2010 vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat het plan moet aansluiten op de afspraken in het kader van de Provinciale Woonvisie en de Regionale actieprogramma's. In paragraaf 4.1.2 wordt hierop nader ingegaan bij de behandeling van de 'ladder van duurzame verstedelijking'.

4.3 Regio

4.3.1 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030

De Noordvleugel vormt weliswaar geen bestuurlijk geheel, maar in ruimtelijk-economisch opzicht wel een sterk eenheid. Daarom hebben de betrokken overheden waaronder de gemeente Hilversum op verzoek van de rijksoverheid een visie opgesteld die een samenhangend antwoord moet geven op de complexe ruimtelijke vraagstukken waarvoor het gebied is gesteld.

Essentie van deze ontwikkelingsvisie is het vinden van een oplossing voor de spanning tussen twee waarden: ten eerste de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het nog steeds groeiende aantal huishoudens van de Noordvleugel, ten tweede, de net zo dringende behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijk-economische ontwikkeling.

Uit de ontwikkelingsvisie blijkt dat de spanning weliswaar blijft bestaan, maar dat het mogelijk is er op een verantwoorde manier mee om te gaan. Verantwoord wil zeggen: het huidige bebouwde gebied optimaal benutten voor nieuwe woningbouw, het waar mogelijk met elkaar mengen van de functies wonen en werken, en het creëren van voldoende recreatieaanbod in en rondom de steden. Verder wordt in de ontwikkelingsvisie voorgesteld een spoorverbinding tussen Almere via Hilversum naar Utrecht aan te leggen. Het concept is bestuurlijk nog niet geaccordeerd.

Dit bestemmingsplan sluit goed aan bij de ontwikkelingsvisie door het huidige bebouwde gebied optimaal te benutten voor nieuwe woningbouw.

4.3.2 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. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend.

In een woning markt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

De Hilversumse gemeenteraad heeft de Regionale Woonvisie op 8 maart 2017 vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat getoetst moet worden in hoeverre de ontwikkeling past in de woonvisie. Hierop wordt in hoofdstuk 5 van deze toelichting nader ingegaan.

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

De Structuurvisie Hilversum 2030 is een integrale visie op hoofdlijnen voor het gehele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op alle aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De structuurvisie is het strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op middellange termijn. In dit geval ligt de planhorizon omstreeks 2030. De structuurvisie bevat dus geen concreet uitgewerkte plannen of besluiten ten aanzien van de bestemming van afzonderlijke locaties. Het geeft aan welke richting de gemeente op wil, gezien door de bril van vandaag en de verwachtingen voor de toekomst. De structuurvisie is in principe leidend voor het vaststellen van dit bestemmingsplan, waarbij een vertaalslag is gemaakt van het algemene, ruimtelijk beleid uit de structuurvisie naar de locatiespecifieke en meer gedetailleerde uitwerking in dit bestemmingsplan.

De vijf speerpunten of kernkwaliteiten die Hilversum de komende jaren wil behouden en versterken zijn:

1. Goede woongemeente om te leven met voldoende werkgelegenheid en (basis)voorzieningen.
2. Behoud omringende natuurgebieden.
3. Mediastad en vestigingsplaats voor creatieve bedrijvigheid.
4. Centrumgemeente met accent op Zorg.
5. Hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

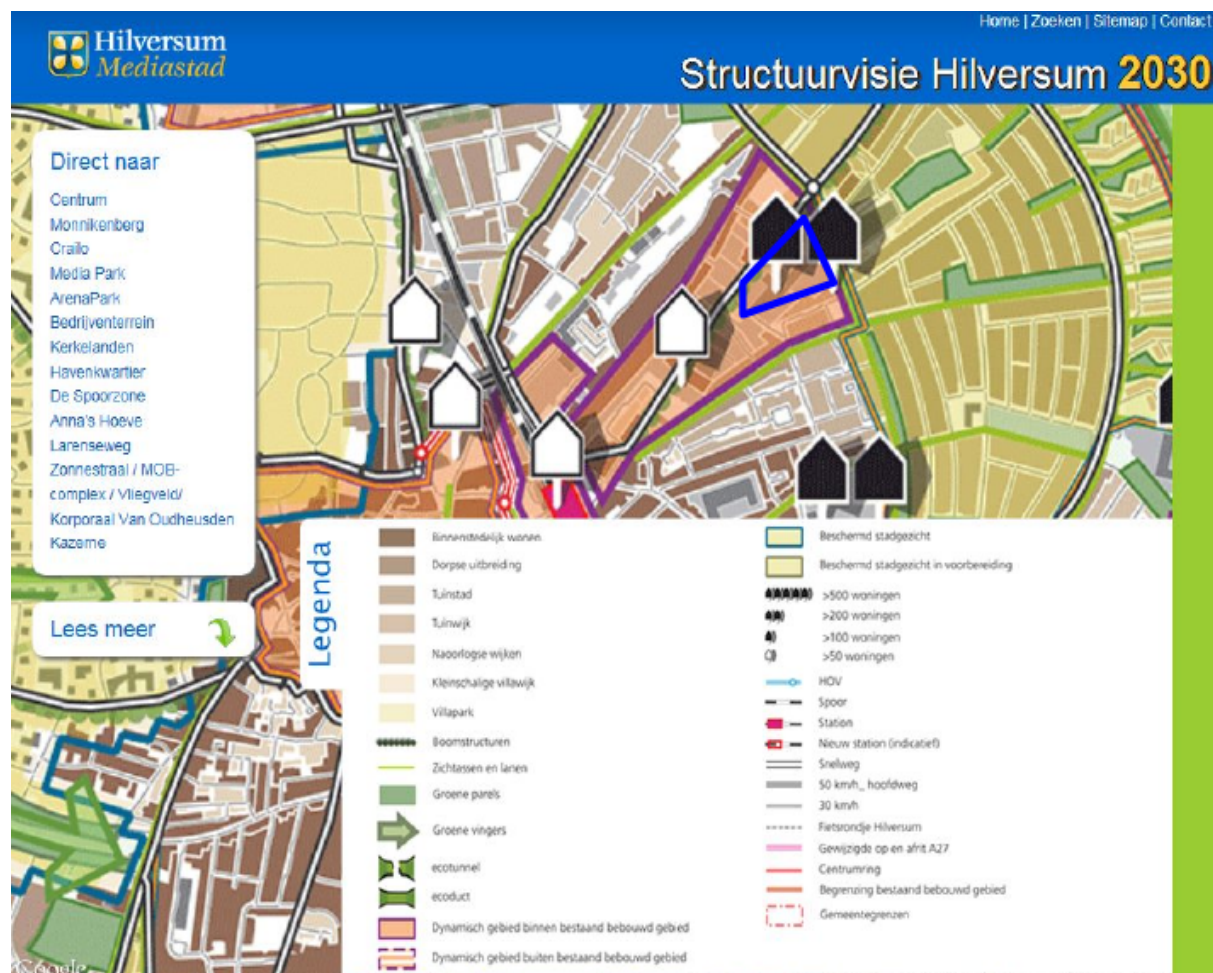
Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met weinig ontwikkelingen en de dynamische gebieden. Behoud en ontwikkeling zijn met elkaar in balans. In de niet dynamische gebieden staat behoud van het huidige karakter voorop en wordt weinig ruimtelijke ontwikkeling voorzien. Dat geldt ook voor het buitengebied, inclusief het dynamische gebied Zonnestraat en omgeving, waar geen verdergaande verstedelijking zal plaatsvinden.

Het centrum, een aantal bestaande werklocaties, de gebieden Monnikenberg, Anna's Hoeve en Larenseweg e.o. zijn de dynamische gebieden (binnen bestaand bebouwd gebied) waar sprake is van aanmerkelijke ruimtelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen (zie figuur 14). De structuurvisie biedt de

ruimte voor, en geeft richting aan, het realiseren van de ambities op het gebied van hoogwaardig wonen, natuur, media, zorg en architectuur. Vanuit de integrale benadering zijn dwarsverbanden in beeld gebracht, bijvoorbeeld vanuit de invalshoeken duurzaamheid, bereikbaarheid en regio. De Structuurvisie is in mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor dit bestemmingsplan is in de structuurvisie opgenomen dat de voormalige kanszone Larenseweg en omgeving in 2030 een gebied is met een mix van functies: wonen, voorzieningen en creatieve bedrijvigheid. Industriële panden hebben een nieuwe invulling gekregen. De gerealiseerde nieuwbouw refereert aan het industriële verleden van de wijk. De openbare ruimte is bestemd voor verkeer, spelen, parkeren en groen. Het Oosterspoorplein functioneert als verbindende schakel tussen Hilversum-Oost en het centrum.

Op de locatie van de voormalige Lucent gebouwen is een aantrekkelijke woonbuurt ontstaan. Deze buurt bestaat uit laagbouw woningen langs de Larenseweg en hogere appartementengebouwen op het binnengebied. De woningen zijn omgeven door groen met speelplekken. Stedenbouwkundig is er hiermee een samenhang ontstaan tussen het Seinhorstgebied en de Lucentbuurt. Er is een aangename groene wandelroute gemaakt vanuit de Larenseweg, via Seinhorst naar de hei. Het programma mag meer dan 200 woningen omvatten (zie figuur 14).



Figuur 15: Uitsnede structuurvisiekaart 'Hilversum 2030'. Het Lucentterrein is gelegen binnen 'dynamisch gebied binnen bestaand gebied'. Tevens is het plangebied aangewezen als 'kansengebied'. Bron: gemeente Hilversum.

4.4.2 Horecakader

Hilversum werkt hard aan een centrum dat meer mensen aantrekt, die het centrum meer waarderen, vaker terugkomen, langer verblijven en meer uitgeven. Horeca speelt hierin een belangrijke rol. Ook voor De Gijsbrecht, in buurten, op Media Park en Arenapark is horeca belangrijk.

Uit onderzoek blijkt dat van de in Hilversum aanwezige horecakoopkracht van € 74 miljoen ongeveer € 33 miljoen in de Hilversumse horeca wordt uitgegeven en dus € 41 miljoen wegvloeit naar steden als Amsterdam en Utrecht en andere gemeenten in de Gooi & Vechtstreek. Doel is een substantieel deel (inzet is een derde) van deze omzet (weer) aan Hilversum te binden.

Hilversum heeft daarnaast de ambitie om als sterke centrumgemeente te functioneren voor de regio Gooi & Vechtstreek. Dat lukt op dit moment nog onvoldoende. Bezoekers vanuit de regio en daarbuiten willen we meer dan tot nu toe gastvrij ontvangen. Dat vraagt een goede samenwerking in het centrum.

De kansen die de Mediastad biedt worden door het centrum als geheel en door de horeca daarbinnen nog onvoldoende verzilverd. Hilversum staat landelijk bekend als Mediastad, maar in het centrum is dit nog weinig zichtbaar. Ook van bezoekers aan het Media Park en andere locaties kan meer worden geprofiteerd. Dat vraagt een goede samenwerking met de media in Hilversum.

Om deze ambitie te realiseren moet de horeca (potentiële) bezoekers meer gaan bieden. Het onderscheidend vermogen van de horeca moet worden vergroot. Daarbij is herkenbaarheid van de horeca van belang, net als de juiste ondernemer op de juiste plaats (waar voegt een onderneming het meeste en profilering).

De gemeente draagt bij aan de herkenbaarheid van de horeca door deze vooral in het centrum te faciliteren. Hier speelt de horeca een belangrijke rol als onderdeel van een aantrekkelijk centrum. Buiten het centrum wordt (al jaren) terughoudend omgegaan met het toevoegen van horeca. Daarbij is het belang van horeca voor bijvoorbeeld De Gijsbrecht (ondersteunt de winkelfunctie), voor buurten en wijken (ontmoetingsfuncties) en voor locaties als Mediapark, Werf 35 en werklocaties evident. Het concentreren van horeca in gebieden in het centrum werkt en blijft het uitgangspunt. Binnen het centrum wordt ingezet op twee horecaconcentratiegebieden. Het gaat om het uitgaansgebied Groest en omgeving en de restaurant/winkelzone. Binnen deze gebieden gaat de aandacht vooral uit naar de pleinen als logische vestigingsplekken voor horeca. In de randgebieden wordt meer ingezet op woonfuncties, waarbij ook qua sluitingstijden, terrassen, geluid, e.d. op de woonfunctie is aangesloten.

Buiten de horecaconcentratiegebieden is er in principe dus geen focus op uitbreiding van horeca. Initiatieven voor zogenoemde 'pareltjes' blijven wel mogelijk. Een pareltje is een horecavoorziening die een toegevoegde waarde heeft voor een specifiek gebied of voor een complex (vaak bij herbestemming van monumentale panden). Ook is het onderscheidend vermogen voor Hilversum en de mate waarin een initiatief zal concurreren met de horeca in de horecaconcentratiegebieden van belang. Het pand van Alliantie, de begane grond die herbestemd is, leent zich bij uitstek voor zo'n pareltje (gedeelte waar nu al het bedrijfsrestaurant is van Alliantie). Het terrein naast het gebouw wordt een openbaar terrein (plein als onderdeel van het park) dat ook als evenemententerrein gebruikt gaat worden. Zeker in dat opzicht heeft een horecagedeelte een toegevoegde waarde (versteking) voor dat openbaar gebied/evenemententerrein. Bovendien geeft het een toegevoegde waarde aan de buurt (ontmoetingsplek). Het horecagedeelte is beperkt in omvang en gericht op de directe (woon)omgeving. Daarmee zal er geen onacceptabele (negatieve) concurrentie voor de horeca in het centrum door ontstaan.

4.4.3 Van Kerkstraat tot Biersteeg, Economische Visie Hilversum 2008-2020, Uitwerkingsnota Detailhandel en Horeca

Op 16 oktober 2008 is de Uitwerkingsnota Detailhandel en Horeca door de raad vastgesteld. De nota is een uitwerking van de Economische Visie 2007-2020. Voor detailhandel geldt onder andere dat deze wordt gebundeld in centra, met de bestaande winkelgebieden als uitgangspunt. Daarnaast geldt een verruiming van de vestigingsmogelijkheden op een deel van het Havenkwartier voor de realisatie van een lokaal tot regionaal verzorgend cluster voor perifere detailhandelsvestigingen. Het is ongewenst op de locaties buiten de detailhandelstructuur nieuw aanbod te realiseren dat het functioneren van de winkelgebieden onder druk zet (bijv. (grootschalig) supermarktaanbod en grootschalige detailhandel).

Het voorgenomen plan sluit aan bij dit beleid, omdat geen nieuwe detailhandel is voorzien, maar de woonfunctie van het gebied wordt versterkt.

4.4.4 Nota Evenementenbeleid

In de nota Evenementenbeleid is de ambitie voor Hilversum op het gebied van evenementen omschreven. Daarnaast worden er aanbevelingen gedaan om evenementen ordelijk en veilig te laten verlopen en overlast te voorkomen. Zeventien locaties in en om de binnenstad zijn beoordeeld op geschiktheid en type evenement wat er kan plaatsvinden.

De nota Evenementenbeleid is in het voorjaar van 2003 door de gemeenteraad vastgesteld. Door de gemeente wordt gewerkt aan een nieuw evenementenbeleid, dit is echter nog niet vastgesteld. In de APV zijn regels opgenomen ten aanzien van evenementen, zie hiervoor paragraaf 5.2.3.

4.4.5 Nota parkeerbeleid

Deze nota is in 2009 vastgesteld. Het behoud van karakteristieke waarden van de stad stelt grenzen aan de opnamecapaciteit van het autoverkeer. Tegelijkertijd is voor een duurzame maatschappelijke en economische ontwikkeling van de stad een goede bereikbaarheid met de auto, het openbaar vervoer en langzaam verkeer een voorwaarde. De grenzen van de opnamecapaciteit voor de auto komen langzamerhand in zicht. Dat vraagt om ruimtelijk maatwerk en stevig flankerend verkeersbeleid.

De doelen van het geïntegreerde parkeerbeleid zijn:

1. Effectief gebruik van de beschikbare parkeerruimte (te meten in bezettingsgraden van parkeergarages en maaiveldparkeerplaatsen).
2. Minder overlast in woonwijken door geparkeerde auto's van woon-werkverkeer en bezoekers van het centrum (te meten met de Omnibusenquête).
3. Mobiliteitsgroei wordt niet meer voornamelijk opgevangen met de auto. Er is flankerend verkeersbeleid voor fiets, OV en mobiliteitsmanagement vastgesteld en in uitvoering gebracht. In de programmabegroting staat de ambitieuze doelstelling 'vasthouden van de aandelen van fiets en OV in de totale mobiliteit' (fiets en OV samen is 48%, te meten door de modal split uit het Mobiliteitsonderzoek Nederland). Dat betekent een verandering met voorbije jaren, waarin de groei van de totale mobiliteit in Hilversum vooral met de auto werd opgevangen.
4. Een evenwichtige parkeerbalans (vraag en aanbod zijn ook op termijn, rekening houdend met autonome mobiliteitsgroei en toevoegen programma, in evenwicht) en meer kwaliteit in parkeren.

Het parkeervraagstuk spitst zich toe op het centrum en omliggende buurten. Deze nota biedt mogelijkheden tot maatwerk voor deze gebieden, maar is van toepassing op de totale stad.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plan is ingezet op het (zoveel mogelijk) uit het zicht houden van geparkeerde auto's en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarmee kan ook eenvoudiger worden voldaan aan de wens de overlast van parkeren van bezoekers voor het centrum van Hilversum te beperken.

4.4.6 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum

Deze beleidsregels zijn vastgesteld door het college van burgemeester van wethouders op 30 september 2009 en aangepast aan de Wabo op 16 november 2010. Het doel van dit beleid is dat in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, op eigen terrein moet worden voorzien als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van bouwen, waarvoor een vergunning is vereist, en/of gebruik, waarvoor een afwijking nodig is op grond van de Wabo. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen primair bij de 'veroorzaker' van de parkeervraag gelegd.

De lijst parkeernormen differentieert globaal naar functies en stedelijkheidsgraad, waarvoor Hilversum is opgedeeld in drie gebieden: 'centrum', 'schil' en 'buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'. De beleidsregels zijn als bijlage onderdeel van de planregels.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met dit beleid. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit onderdeel te kunnen aantonen is een indicatieve parkeerbalans opgesteld. Hieruit volgt dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. De parkeerbalans is opgenomen in bijlage 16.

4.4.7 Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'

De gemeente Hilversum heeft het archeologisch erfgoed en mogelijke verstoringen daarvan in kaart gebracht. Op 11 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad' vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt wordt daarbij dat de verstoorder betaalt.

'De ondergrondse stad' is een logisch gevolg van internationale afspraken over behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed die al in 1992 in het Europese Verdrag van Malta werden gemaakt en in 2006 zijn verankerd in nationale wetgeving. Als gevolg van deze afspraken gaat de gemeente de kennis over de ontwikkeling van het landschap en de bewoningsgeschiedenis gebruiken om vindplaatsen van archeologisch erfgoed in kaart te brengen. Inmiddels is een archeologische beleidskaart ontwikkeld die het mogelijk maakt archeologisch onderzoek in te plannen.

Wanneer sprake is van verstoring van de bodem (bijvoorbeeld bij bebouwing) dan stelt de archeologische beleidskaart (en bijbehorende regels) de initiatiefnemer in staat om te beoordelen waar onderzoek moet plaatsvinden. Allereerst wordt onderzocht of erfgoed aanwezig is, vervolgens om welk erfgoed uit welke periode het gaat. Uiteindelijk wordt het erfgoed opgegraven, worden de sporen van bewoning en gebruik vastgelegd en dienen de voorwerpen als illustratiemateriaal voor de geschiedenis van Hilversum.

In paragraaf 5.6.3 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied.

4.4.8 Beleidsnota Monumenten van zorg tot kans, Hilversums erfgoed bron van dynamiek

In de nota wordt voorgesteld naast het Noordwestelijk Villagegebied ook Hilversum Oost/Kamrad, en Hilversum Zuid als beschermd stads- of dorpsgezicht aan te wijzen. In gebieden met een beschermd stads- of dorpsgezicht is het bestemmingsplan afgestemd op de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

De nota is op 9 september 2009 door de raad vastgesteld. De procedure voor de aanwijzing van Hilversum Oost als beschermd stadsgezicht is in gang gezet. Dit beschermde gezicht ligt juist buiten het plangebied.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat rekening gehouden wordt met de beschermde monumenten. In paragraaf 3.6.2 zijn de monumenten in de omgeving van het plangebied weergegeven.

4.4.9 Groenbeleidsplan Hilversum 2030, De groene structuurvisie van Hilversum

Het groenbeleidsplan is opgesteld met als doel 'de verouderde Hilversumse groenbeleidsnota's te herzien tot een actuele nota die al het groenbeleid voor het gehele grondgebied van Hilversum op hoofdlijnen beschrijft'. In het plan is onder andere aandacht voor versterking van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurtniveau en spelen in het groen.

Het groenbeleidsplan beschrijft een integraal, samenhangend en geactualiseerd beleid rond het thema groen voor de gehele gemeente. In dit plan wordt de visie op het groen van Hilversum beschreven aan de hand van vijf deelvisies en één totaalvisie:

1. Landschap en cultuurhistorie
2. Ecologie en water
3. Gebruik
4. Beheer en eigendom
5. Bomen
6. Integrale visie op groen.

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

1. Vastleggen groenbeleid en streefbeelden
2. Behoud en versterking natuurgebieden in het buitengebied
3. Verbeteren samenhang tussen stadsrand en buitengebied
4. Inzetten op kwaliteit en beleving van groen in de stad
5. Mensen betrekken bij groen en profileren Hilversum als groene stad

Het Groenbeleidsplan vervangt de volgende gemeentelijke beleidsnota's: Het landschapsbeleidsplan (1992), Het groenstructuurplan 'Hilversum Meer dan Groen'(1993) en De Visie straat- en laanbomen (1986).

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat in het stedenbouwkundige plan nadrukkelijk is uitgegaan van het verbeteren van de groene verbinding tussen de kern van Hilversum en de natuurgebieden in het buitengebied. Via de Seinhorst wordt een groene verbinding gerealiseerd met de buitengebieden.

4.4.10 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 streeft 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:

1. Binnen de opgave voor sociale huur ligt de nadruk op het realiseren van substantieel meer aanbod in het laagste segment.
2. 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.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat getoetst moet worden in hoeverre de ontwikkeling past in de woonvisie. Hierop wordt in hoofdstuk 5 van deze toelichting nader ingegaan.

4.4.11 Velbeleid Hilversum 2013-2030

Het Groenbeleidsplan Hilversum 2030 is maatgevend voor het nieuwe velbeleid voorheen (kapvergunningenbeleid), vastgesteld door de raad op 15 mei 2013. Deze nota is dus een uitwerking van het Groenbeleidsplan Hilversum 2030. Het nieuwe velbeleid is opgesteld vanuit bescherming van bomen in het algemeen en in de uitzonderingsgebieden en de hoofdgroenstructuur in het bijzonder. Naast instandhouding van bomen zijn herplant en handhaving prominente onderdelen van het nieuwe beleid. Herplant en handhaving zorgen ervoor dat de kwaliteit van het groen blijft gehandhaafd en waar mogelijk versterkt worden. Het beleid heeft als tweede doel om inwoners, bedrijven en instanties meer bewust te maken van de grote bijdrage van bomen aan de beleving en betekenis van Hilversum als Mediastad in het groen. Uitgangspunt bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen van bomen is het behoud van bomen. Alleen wanneer het verwijderingsbelang zwaarder weegt dan het boombelang wordt een omgevingsvergunning voor het vellen verleend.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat bij het realiseren van de nieuwe bebouwing weliswaar bomen geveld zullen worden, maar dat in het stedenbouwkundige plan reeds een groene invulling is opgenomen, waarin de groene invulling van het terrein, inclusief de aanplant van nieuwe bomen geregeld is.

4.4.12 Duurzaam Hilversum 2016-2020

In december 2015 is het Duurzaam Hilversum 2016-2020 vastgesteld met daarin het doel om in 2020 100 kiloton CO² reductie te realiseren en in 2050 klimaatneutraal te zijn als gemeente. Stedenbouwkundige projecten dienen aan deze opgave een bijdrage te leveren, door bijvoorbeeld energieneutrale woningen en kantoren te (ver)bouwen.

Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid dat de gemeente betrokken is bij de invulling van het terrein en samen met de partners zich inzet voor het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen.

4.4.13 Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

Binnen de gemeente Hilversum is binnen het stedelijk gebied nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig en is het aanwezige oppervlaktewater sterk verweven met het rioolsysteem.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 is dan ook deels het van belang zijnde waterbeleid voor de gemeente opgenomen. Dit plan stelt een kader voor de invulling van de zorgplichten op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente stelt als eis dat een maximale inspanning wordt gedaan om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioelstelsel. Waar infiltratie mogelijk is moet zoveel mogelijk water worden afgevoerd naar de bodem. In het plangebied is reeds sprake van een gescheiden rioleringsstelsel, zoals ook beschreven in paragraaf 3.8.1.

Onderdeel van het proces van onderhavig bestemmingsplan is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld (zie paragrafen 5.7.2 en 3.7.2). In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt deze voorgelegd aan de waterbeheerder.

4.4.14 Welstandsnota Hilversum 2014

De herziene welstandsnota is op 19 december 2014 in werking getreden met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven. Waarbij behoud van de bestaande kwaliteiten voorop staat. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan en de welstandsnota goed op elkaar zijn aangesloten. Daarom is in Hilversum de afspraak gemaakt dat bestemmingsplannen vooraf om advies aan de commissie voor welstand en monumenten worden voorgelegd, waarbij het in eerste instantie gaat om de kwalitatieve paragrafen en de wijzigingsbevoegdheden.

Omdat in een bestemmingsplan de bestemming aan de grond wordt gegeven met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, behoren welstandscriteria niet via het bestemmingsplan, maar via de welstandsnota geregeld en eventueel gewijzigd te worden.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde.

5.1 Ruimtelijk structuur

5.1.1 Stedenbouwkundige opzet

Verkaveling en het programma

Ten behoeve van de transformatie van het Lucentterrein is een gecombineerd stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de ontwikkeling van het terrein is weergegeven (zie bijlage 2). Plannen voor het gebied worden getoetst aan dit gecombineerde stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan. Deze worden tezamen met het bestemmingsplan vastgesteld.

De nieuwe stedenbouwkundige structuur van het Lucentterrein bestaat grofweg uit drie delen. De rafelige achterzijden van de woningen aan de Siemensstraat worden aangeheeld door het bouwblok af te maken met grondgebonden woningen met tuinen. De Ampèrestraat krijgt ook een bebouwing van grondgebonden woningen. De gebouwen aan de noordzijde van het plangebied (BE en BF) zijn gehandhaafd en getransformeerd. Op de plek van de te slopen kantoorgebouwen worden appartementen in een open verkaveling gebouwd. De nieuwe gebouwen worden zodanig gepositioneerd dat het beoogde open en groene karakter van het Lucentterrein zoveel mogelijk tot zijn recht komt. De bouwhoogten van de appartementengebouwen variëren van 4 tot 7 lagen en lopen in hoogte op naar de hoogbouw van de bestaande, getransformeerde gebouwen toe.

Om het karakter van een stadstuin rond de gebouwen maximaal te ervaren worden auto's hier uitsluitend aan de randen van het groen geplaatst en zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Diagonaal door de stadstuin heen loopt een openbaar pad dat de 'tuinkamers' met elkaar verbindt en die tevens de looproute vormt tussen de Larenseweg en het winkelcentrum Seinhorst. Een aantal informelere paden leiden naar de entrees van de appartementengebouwen die elk een eigen privé entreegebied krijgen.

De wat meer verharde 'tuinkamer', een openbaar toegankelijk pleintje, ligt aan de zonnige zijde van het kantoor van de Alliantie. Dit is ook de toegangszijde voor de bezoekers van het kantoor van de Alliantie die vanaf het station komen. De centrale ontvangsthal van het gebouw heeft ook aan de Jan van der Heijdenstraat een entree. De geheel transparante hal zorgt ervoor dat het kantoor twee voorzijden heeft.

Op basis van de hiervoor besproken uitgangspunten is een (voorbeeld) verkaveling voor het gebied gemaakt (zie figuur 16). Dit geeft een indruk van een mogelijke verkaveling van het gebied, waarin de hiervoor genoemde elementen goed zichtbaar zijn. Om enige flexibiliteit in de definitieve opzet te behouden is de beoogde verkaveling niet exact vastgelegd in het bestemmingsplan. De verbeelding van het bestemmingsplan heeft een globalere opzet, waarin de verkaveling mogelijk wordt gemaakt. Een uitgebreide toelichting op de opzet van het bestemmingsplan wordt gegeven in paragraaf 6.2.



Programma

Gebouw BF	kantoor
Gebouw BE	95 appartementen (sociale huur)
Stadstuin	ca. 118 appartementen (sociale huur)
Randen	ca. 23 grondgebonden woningen (sociale huur)
Randen	ca. 42 grondgebonden woningen (koop)

Figuur 16 Verkaveling en programma plangebied Lucent

De openbare ruimte

Het (nog schematische) schetsontwerp voor de buitenruimte is een integraal onderdeel van het plan en is de basis voor het nog op te stellen Inrichtingsplan openbare ruimte.



Figuur 17 Schets openbare ruimte

De Stadstuin geeft het gebied de karakteristiek van een ruime groene, rustige ruimte. Het groene gazon wordt voor een belangrijk deel omzoomd door bomen en of hagen en de verharding is beperkt tot enkele voetpaden.

De appartementengebouwen in het plan komen als losse elementen in de stadstuin te staan. De grondgebonden woningen vormen de begrenzing van de Stadstuin. De tuin is met een diagonaal door de Stadstuin lopend pad openbaar toegankelijk. Via wat informelere paden zijn de toegangen van de appartementengebouwen bereikbaar. Deze hiërarchie in de verschillende paden zal in het ontwerp nader worden uitgewerkt.

Aan de uiteinden van het diagonale pad bevinden zich twee bijzondere plekken, de 'tuinkamers', waar openbare voorzieningen kunnen komen (spelen, zitten, terras) of kleine evenementen kunnen plaatsvinden, met name op het meer verharde pleintje bij het kantoorgebouw. Bomen staan in plantvakken tussen de siergrassen en bloeiende planten of in het gras. De banken staan op slim gekozen plekken, met name in de 'tuinkamers' en versterken door hun aanwezigheid het karakter van deze te onderscheiden plekken in de tuin.

Om het gebied met zowel bestaande als nieuwe gebouwen tot een eenheid te smeden, worden de verharde delen als een doorlopend tapijt ingericht, met gebakken klinkers als basis en zo min mogelijk paaltjes en borden. Verschillende legverbanden en subtiele overgangen tussen de materialen maken helder onderscheid tussen het voetgangersgebied, de rijweg en de parkeervakken. De materialisering van het plan sluit aan bij het Handboek Openbare Ruimte dat de gemeente hanteert voor de inrichting van de openbare ruimte en is een rechtstreekse voortzetting van het inrichtingsplan dat voor de parkeertuin aan de Jan van der Heijdenstraat al is gerealiseerd. Daarmee is eenheid in het ontwerp en de materialisering van de gehele open ruimte in het plangebied gewaarborgd. De in bijgaande schets schematisch aangegeven inrichting van het gebied zal dus nog een verfijning en uitwerking ondergaan.

Onder een deel van de Stadstuin en de verharde 'tuinkamer' ligt een parkeergarage. De parkeergarage is

reeds van een onherroepelijke omgevingsvergunning voorzien binnen het huidige bestemmingsplan en wordt ook binnen het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd. Het dek zal deels groen worden ingericht, en deels wordt het dek voorzien van verharding ten behoeve van de ontmoetingsplek en het terras voor het kantoor van de Alliantie.

Hilversum wordt op deze manier verrijkt met een bijzonder woongebied en een aantrekkelijke grotendeels groene openbare ruimte.

Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van het gebied wordt een buurtstraat toegevoegd waar het verkeer in twee richtingen rijdt. De straat sluit aan op de Jan van der Heijdenstraat en de Larenseweg zodat auto's, afhankelijk van de verkeersdrukten kunnen kiezen hoe het gebied bereikt en verlaten kan worden. De belangrijkste parkeervoorzieningen liggen bewust beide aan de Larenseweg zodat rondrijden en zoeken in de buurt kan worden vermeden. Je komt haast automatisch langs allebei.

Fietsers en voetgangers

Voor fietsers en voetgangers komt veel ruimte. Fietspad en voetpad langs de Larenseweg worden flink verbreed en door het gebied liggen informele voetpaden die goed aansluiten op de omliggende buurten.

Eisen van welstand

Voor de transformatie van het Lucentterrein is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gemaakt, dat referentiebeelden presenteert van de situatie in het plangebied na realisatie van het plan. In de huidige situatie geldt voor het gebied een regulier welstandsregime. In de welstandsnota zijn welstandscriteria voor het gebied opgenomen. Deze komen overeen met de referentiebeelden en uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan. Daarmee is de welstandsnota bruikbaar voor het toetsen van het beeld van de nieuwe situatie.

Randvoorwaarden

Voor de uitwerking van het plan is een aantal randvoorwaarden van toepassing. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de randvoorwaarden die betrekking hebben op de nieuwbouw en de randvoorwaarden die betrekking hebben op de transformatie van de gebouwen BF en BE. Met name voor de nieuwbouw geldt de wens om een flexibele inrichting mogelijk te houden. Het bestemmingsplan heeft dan ook een globaal karakter. In het plan is echter wel sturing gegeven aan de belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten door het opnemen van aanduidingen en de vormgeving van de regels.

Als stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwbouw zijn belangrijk:

- Herontwikkeling van het Lucent terrein behoudt het unieke open karakter en zoekt tegelijkertijd naar een betere relatie met z'n omgeving en de omliggende bebouwing.
- Getrapte overgangen van openbaar naar privé, de voorgestelde bouwvolumen zijn nog flexibel in te delen en het parkeren wordt deels in halfverdiepte parkeergarages ondergebracht.
- De maaiveldinrichting is gericht op een groene stadsomgeving, het maken van een centrale plaats en het zoveel mogelijk uit het zicht houden van geparkeerde auto's.

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied. Bouwgrenzen, bouwhoogtes, goothoogtes, nokrichtingen en bebouwingspercentages zijn bebouwingsbepalingen die in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.

5.2 Wonen, werken en voorzieningen

5.2.1 Wonen

Het Lucentterrein wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk woon-werkgebied. De woonfunctie is daarbij dominant. Een deel van de bestaande kantoorgebouwen zal worden gesloopt om plaats te maken voor een mix van huur-en koopwoningen. Zowel grondgebonden woningen als appartementen – voor jong en oud, in verschillende prijsniveaus – worden gebouwd in en rond een openbaar toegankelijke Stadstuin. Het gebouw BE is inmiddels al getransformeerd tot 95 woningen. De nieuwe grondgebonden woningen vormen samen met de bestaande woningen aan de Siemensstraat een logisch, afgerond gesloten bouwblok. De nieuwe appartementengebouwen liggen in een groene Stadstuin centraal in het gebied.

5.2.2 Werken

Naast een woonfunctie heeft het plangebied een functie als werkgebied. Het gebouw BF is net als in de huidige situatie (gedeeltelijk) in gebruik genomen als kantoor voor de Alliantie. In dit gebouw wordt ruimte gemaakt voor ca. 285 werkplekken. Het bestaande gebouw wordt hiervoor (gedeeltelijk) opnieuw ingericht. In de bovenste twee bouwlagen van gebouw BF wordt bovendien de mogelijkheid geboden appartementen te realiseren. Ten slotte zal de plint (gedeeltelijk) worden ingericht voor maatschappelijke functies en horeca. Op deze manier ontstaat een levendig gebied, waarmee de sociale veiligheid in het gebied wordt vergroot. In de woningen wordt de mogelijkheid geboden voor beroepen en bedrijven aan huis. Daarnaast is in het zuiden, aan de Siemensstraat, een kattenpension gevestigd en is ook als zodanig aangeduid op de verbeelding.

5.2.3 Voorzieningen

Het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied worden echter ook maatschappelijke functies en horeca mogelijk gemaakt. Deze functies zijn mogelijk in de plint van de getransformeerde en gemoderniseerde gebouwen BE en BF. Tevens is een horeca paviljoen beoogd op het plein tussen de gebouwen BE en BF en de nieuw te bouwen woningen.

Ook is beoogd op dit plein incidenteel kleinschalige evenementen te organiseren. De evenementen die worden beoogd op het plein hebben met name een lokale aantrekkingskracht, de aard en omvang van het evenement verdraagt zich met het karakter en de bestemming van het terrein als woon- en werkgebied.

In onderstaande tabel is opgenomen wat er qua evenementen georganiseerd mag worden op jaarbasis.

Tabel 3. overzicht evenementen Lucentterrein

26. Lucentterrein			
Maximaal gelijktijdig toegestaan aantal deelnemers/bezoekers	500 (3 personen per m ² bouwwerk en obstakels)		
Geluidsbelasting van Evenement	Maximaal aantal dagen evenementen per jaar		
	In het verleden per jaar vergund.	Toekomst maximaal te verlenen	
Categorie 1: < 70 dB(A)	0	3	
Categorie 2: 70 dB(A) – 85 dB(A)	0	3	
Categorie 3: 85 dB(A) – 105 dB(C)	0	0	
Totaal Evenementen	0	6	
Maximale geluidsbelasting per periode	Categorie 1:	Categorie 2:	Categorie 3:
Dag 09:00 - 20:00 uur	Toegestaan	Toegestaan	-
Avond 20:00 -23:00 uur	Toegestaan	Toegestaan	-
Nacht 23:00 - 01:00 uur	-	-	-
Nacht 01:00 - 09:00 uur	-	-	-
Speciale locatie voorschriften			
- Bij categorie 2 moet het podium zodanig zijn opgesteld dat de luidsprekers van de woningen af zijn gericht indien dit mogelijk is. - Beoordelen of er een opstelplaats inclusief droge blusleiding aanwezig is bij de hoogbouw. Anders stukje vrijhouden.			

5.3 Verkeer

5.3.1 Autoverkeer

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van het gebied wordt een buurtstraat toegevoegd waar het verkeer in twee richtingen rijdt. De straat sluit aan op de Jan van der Heijdenstraat en de Larenseweg zodat auto's, afhankelijk van de verkeersdrukke, kunnen kiezen hoe het gebied bereikt en verlaten kan worden. Vanaf deze nieuwe buurtstraat zijn er drie toeritten naar parkeerplaatsen, bij de gebouwen BE en BF, in de richting van de Siemensstraat en in de richting van de Amperestraat. Daarnaast is er vanaf de Larenseweg een toegang naar de parkeerkelder. De toegang tot het parkeerterrein Lemet blijft gelijk aan de huidige situatie.

In het stedenbouwkundige ontwerp van het plangebied is met name het langzaam verkeer in het plangebied van belang. De wegen in het plangebied worden ingericht als erftoegangswegen, wat betekent dat de verkeersfunctie van deze wegen ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.

Effecten planontwikkeling op omliggende wegen

Om de effecten van de planontwikkeling op de omliggende wegen te kunnen bepalen is een verkeersonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 14). Daarbij is de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkelingen berekend en zijn de effecten van de planontwikkeling op de verkeersafwikkeling op het direct omliggende wegennet beschreven. De situatie 2026 zonder planontwikkeling is vergeleken met de situatie met planontwikkeling.

Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de etmaalintensiteiten op de wegen rond het plangebied na planontwikkeling hoger liggen dan in de autonome situatie. De verkeersintensiteiten op de wegen rond het plangebied na planontwikkeling zijn in overeenstemming met de functie van deze wegen. Er worden als gevolg van de herontwikkeling van het Lucentterrein dan ook geen verkeerskundige problemen op de omliggende wegen verwacht.

De verkeersgeneratie van de planontwikkeling is lager dan de verkeersgeneratie van de op grond van het vigerende bestemmingsplan maximale invulling van het huidige Lucentterrein. Bij een maximale invulling van het huidige Lucentterrein zouden de etmaalintensiteiten op de direct omliggende wegen hoger liggen dan in het verkeersmodel van de gemeente is opgenomen. De herontwikkeling van het Lucentterrein zou

in dat geval juist tot een afname van de etmaalintensiteiten op de omliggende wegen leiden.

De Jan van der Heijdenstraat aan de zuidzijde van de rotonde is, gelet op de inrichting als 30 km-gebied en de etmaalintensiteit een aandachtspunt. De etmaalintensiteit in dit deel van de Jan van der Heijdenstraat is in de huidige en autonome situatie hoger dan op basis van de inrichting van de weg mag worden verwacht. De hoge etmaalintensiteit in dit deel van de Jan van der Heijdenstraat is echter niet het gevolg van de planontwikkeling op het Lucentterrein. De ontwikkeling van het Lucentterrein zorgt wel voor enige toename van de verkeersintensiteit ten opzichte van de autonome situatie.

Snelheid

In het plangebied zelf zal een maximale snelheid van 30 km/u gelden voor het gemotoriseerde verkeer. Deze maximum snelheid komt overeen met de snelheid in de omliggende erftoegangswegen (Siemensstraat en Ampèrestraat) en de maximumsnelheid op de Jan van der Heijdenstraat tussen de Larenseweg en Eemnesserweg. Bovendien is deze snelheid gewenst om het openbare karakter van het terrein goed vorm te kunnen geven. Voor de Larenseweg, de Jan van der Heijdenstraat ten noorden van de Larenseweg en de Jan van der Heijdenstraat ten zuiden van de Eemnesserweg blijft een maximale snelheid van 50 km/u gelden, overeenkomstig het huidige snelheidsregime.

Parkeren

Voor de hoeveelheid parkeerplaatsen is uitgegaan van de Hilversumse parkeernorm. Op basis van deze norm en de wens van de Alliantie om ten behoeve van kantoorpersoneel en kantoorbezoekers een hoeveelheid extra plekken te hebben worden in totaal 410 parkeerplekken gerealiseerd. Dat zijn er 53 meer dan strikt volgens de norm noodzakelijk op het maatgevende moment; een avond in de werkweek (conform de CROW tabel). Van het aantal van 410 worden er 134 in de geplande ondergrondse garage ondergebracht. De ondergrondse parkeergarage staat primair ten dienste van het kantoor (werknemers/bezoekers kantoor) en in dubbelgebruik voor de bewoners van de woonblokken. De parkeergarage is reeds van een onherroepelijke omgevingsvergunning voorzien binnen het huidige bestemmingsplan en wordt ook binnen het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd. In de bestaande situatie zijn er geen obstakels vanuit het activiteitenbesluit ten aanzien van afstand tot belendingen. De parkeerbalans is opgenomen in bijlage 16 bij deze toelichting.

Per 1 juli 2017 gelden nieuwe parkeernormen binnen de gemeente Hilversum. De wijzigingen ten opzichte van de parkeernormen die gelden tot 1 juli zijn:

- Sociale huur appartementen à 1,45 naar 1,40 (incl. 0,3 bezoek)
- Aanleunwoning/Serviceflat à 0,45 naar 1,10
- Grondgebonden koop à 1,45 à 1,9 (incl. 0,3 bezoek)

In onderstaande tabellen is in de tabel links het bouwplan getoetst aan de parkeernormen die gelden tot 1 juli 2017 en in de tabel rechts is het bouwplan getoetst aan de parkeernormen zoals die gaan gelden vanaf 1 juli 2017. In vergelijking neemt de parkeervraag met de nieuwe parkeernormering met 11 parkeerplaatsen toe. Het plan voldoet hiermee ook aan de nieuwe parkeernormen.

						Werkdag avond												Werkdag avond					
Kantoor			7500	1,55	116,25	5%	5,8125																
Wonen	sociaal	bewoners	221	1,15	254,15	90%	228,735			Kantoor		7500	2,05	153,75	5%	7,71875							
		bezoekers	221	0,3	66,3	80%	53,04			Wonen	sociaal	bewoners	221	1,10	243,1	90%	218,8						
												bezoekers	221	0,3	66,3	80%	53,04						
			18	0,45	8,1	100%	8,1																
		middeld.	41	1,4	57,4	90%	51,66			Zorg		18	1,1	19,8	100%	19,8							
			41	0,3	12,3	80%	9,84			Koop	bewoners	41	1,6	65,6	90%	59,04							
		bezoekers										bezoekers	41	0,3	12,3	80%	9,84						
					515		357							561		365							



Figuur 20: Overzicht parkeerplaatsen

Openbaar vervoer

In het plangebied zelf zullen in de toekomstige situatie geen openbaar vervoer voorzieningen gerealiseerd worden. Het terrein is hiervoor niet geschikt. Aan de rand ligt echter wel een bestaande bushalte (Jan van der Heijdenstraat). Tevens ligt het station van Hilversum op loopafstand van het plangebied (tussen 650 en 900 meter). Daarmee kunnen de bestaande openbaar vervoer verbindingen gebruikt worden door de bewoners en gebruikers van het plangebied.

5.3.2 Langzaam verkeer

Fietser

In het plangebied wordt openbare ruimte gecreëerd. Deels bestaat deze ruimte uit collectieve ruimte van bewoners (semi-openbaar) en deels uit werkelijk openbare ruimte. Er worden geen specifieke voorzieningen voor fietsers gerealiseerd. Het fietspad langs de Larenseweg kan echter wel gebruikt worden door de fietsers.

Voetganger

De openbare ruimte in het plangebied is specifiek ook bedoeld voor voetgangers. De groene ruimte in het plangebied moet een verbinding vormen met de Seinhorst, zodat voor voetgangers (wandelaars) de heidegebieden ten noorden van Hilversum bereikbaar worden. Voor de voetgangers zijn door het plangebied diverse paden voorzien (zie stedenbouwkundig plan pag. 22, bijlage 2).

5.4 Groen en natuur

Het aspect water komt in deze paragraaf niet opnieuw aan de orde, omdat in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is. Voor de beschrijving van het watersysteem en de waterparagraaf wordt verwezen naar paragraaf 5.7.2.

5.4.1 Groen

Een van de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan voor het Lucentterrein is het creëren van een groene stadsomgeving. Hiervoor wordt zowel voldoende openbare ruimte met een groen karakter gerealiseerd als een voorstel gedaan voor het creëren van groene gevels. De mogelijkheden om groene gevels te creëren kunnen niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd, maar behoren wel tot de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Ten behoeve van de realisatie van de plannen moeten de bestaande bomen op de parkeerterreinen geveld worden. Voor de te kappen bomen worden nieuwe bomen terug geplant. Voor het vellen van de bomen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Omdat de vergunning wordt aangevraagd in het kader van de realisatie van een bouwplan kan het bevoegd gezag als voorwaarde stellen dat een herinrichtingsplan ter goedkeuring wordt overgelegd.

5.4.2 Natuur

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (hierna Wnb) heeft per 1 januari 2017 de Boswet, Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden. Naast bescherming vanuit de Wnb, zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn, het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN).

Gebiedsbescherming

Het plan betreft de herontwikkeling van een stedelijke locatie. Er is binnen of direct nabij het plangebied geen sprake van een beschermde ecologische structuur of het verslechteren of verbeteren daarvan. Ook ligt het plangebied niet in of direct nabij beschermde natuurgebieden (NNN of Natura 2000-gebieden).

Stikstofdepositie

Als gevolg van de ontwikkeling gaat extra verkeer in de omgeving rijden die zal leiden tot een toename van de uitstoot van stoffen, waaronder stikstofoxiden en ammoniak, die voor bepaalde natuur schadelijk kunnen zijn. Daarnaast zullen woningen en kantoren in gebruik zijn. Ook dit leidt tot een toename van de uitstoot van stoffen. Een toename van de uitstoot van deze stoffen kan vanwege de stikstofdepositie leiden tot negatieve effecten op de natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten in de omgeving. In opdracht van de Alliantie Ontwikkeling B.V. is een onderzoek uitgevoerd naar deze effecten. Onderstaand is een samenvatting van dit onderzoek opgenomen, het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 9 bij deze toelichting.

In de omgeving zijn diverse Natura 2000-gebieden (Oostelijke Vechtplassen, Naardermeer, Eemmeer & Gooimeer Zuidoever en Botshol) en beschermde natuurmonumenten (Zuiderheide/Laarderwasmeer, Heidebloem, Bussumer-/Westerheide, Heide achter Sportpark, Hoorneboegse heide, Hilversums Wasmeer, Postiljonheide en Franse kampheide). De voorgenomen planontwikkelingen leiden gezien de aard en omvang van het voornemen en de afstand tot de Natura 2000-gebieden niet tot mogelijk negatieve effecten, anders dan stikstofdepositie. De extra stikstofdepositie wordt veroorzaakt door de woningen en kantoren, en door het wegverkeer dat van en naar het plangebied gaat rijden. Deze extra depositie kan zorgen voor negatieve effecten in de Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten.

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat er op de onderzochte Natura 2000-gebieden geen

bijdrage berekend wordt die hoger is dan 0,05 mol/ha/jaar. Omdat de bijdrage beneden de drempelwaarde al in het kader van het programma aanpak stikstof passend zijn beoordeeld, is voor het bestemmingsplan geen afzonderlijke passende beoordeling nodig. Op basis van deze toets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de passende beoordeling bij de Programmatische Aanpak Stikstof kan worden geconcludeerd dat verzekerd is dat – uitgaande van de maximale planmogelijkheden – er geen significante effecten zullen optreden.

De uitkomst van de stikstofanalyse toont aan dat de ontwikkeling leidt tot een geringe stikstofdepositie op de aanwezige vegetatie (maximaal 0,79 mol/ha/jaar) van de onderzochte beschermde natuurmonumenten. De wezenlijke kenmerken van de beschermde natuurmonumenten worden niet aangetast door deze geringe toename gezien het feit dat de beschermde natuurmonumenten reeds sinds lange tijd als beschermde natuurmonumenten zijn aangewezen. Sindsdien is de stikstofdepositie aanzienlijk afgenomen (onder andere door generieke maatregelen en het schoner worden van industrie en verkeer), terwijl de voortdurende depositie niet geleid heeft tot een betekenisvol kwaliteitsverlies van de gebieden. De ontwikkeling is derhalve uitvoerbaar en een vergunning is niet benodigd.

Soortbescherming

In het ecologische onderzoek dat is uitgevoerd (Ecogroen, 2013) is aangetoond dat in een van de bestaande gebouwen die als te slopen beoogd zijn een vleermuiskolonie (Gewone dwergvleermuis) aanwezig is (zie ook paragraaf 3.4.3). In het ecologisch onderzoek is vastgesteld dat het gebouw een belangrijke functie vervult voor de lokale en regionale populatie van de Gewone dwergvleermuis. Door de beoogde sloop van dit gebouw zullen alle genoemde beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Ook is er een risico op schade aan individuele beschermde vleermuizen.

In verband met deze constatering is een nader onderzoek uitgevoerd, met als doel het verkrijgen van een ontheffing. Overige (zwaardere) beschermde soorten flora en fauna komen niet voor in het gebied. Wel komen algemeen voorkomende soorten zoogdieren van broedvogels in het gebied voor.

De ontheffing voor de Gewone dwergvleermuis is verkregen op 04 mei 2015 (kenmerk FF/75C/2014/0524.toek.an) en opgenomen in bijlage 10 van dit bestemmingsplan. In deze ontheffing zijn de volgende (soortspecifieke) voorschriften opgenomen:

- U dient, met in achtneming van onderstaande voorschriften, de maatregelen uit te voeren zoals beschreven in hoofdstuk 8 van het bij de aanvraag genoemde rapport 'Projectplan herontwikkeling Lucent-terrein'.
- U dient bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met de kwetsbare winterrustperiode van de Gewone dwergvleermuis (nov t/m maart). De geschiktheid van de periode dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van de Gewone dwergvleermuis.
- U dient een gewenningsperiode aan te houden tussen het realiseren van de alternatieve tijdelijke (of permanente) verblijven en het ongeschikt maken van de huidige verblijven. Deze gewenningsperiode bedraagt 6 maanden voor de paarverblijven en 3 maanden in de actieve periode van de Gewone dwergvleermuis voor zomerverblijven.
- U dient zorg te dragen dat de bestaande spouwconstructie van gebouw BE in tact blijft.

Ten aanzien van de overige soortenbescherming zijn de volgende mitigerende maatregelen en vervolgetraject benoemd:

- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht.
- Schade aan algemene en laag beschermde zoogdieren en amfibieën kan - indien de planning van de werkzaamheden dit toelaat - geminimaliseerd worden door werkzaamheden zoveel mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode (maart - augustus). De minst schadelijke periode is september - november (mits vorstvrij);
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de

plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Inmiddels is er een er een nieuwe Wet Natuurbescherming. Er zijn echter geen soorten aangetroffen of te verwachten die nieuw zijn verschenen op provinciale lijst. Er kan gewerkt worden met de verleende ontheffing voor de Ff-wet. De maatregelen die in de ontheffing zijn opgenomen, zijn reeds getroffen.

5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

5.5.1 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu, en is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in alle fasen van de inrichting van de gebouwde omgeving, de bouw en het gebruik (inclusief sloop) betrokken dienen te worden. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame (stedelijke) ontwikkeling die leidt tot een extensiever energieverbruik / lage milieubelasting en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Duurzaam bouwen betekent ook dat de gerealiseerde kwaliteit in de toekomst wordt gehandhaafd, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Energiebesparing vormt bij duurzaam bouwen een belangrijk item. Hierbij kan gedacht worden aan compacte bouwvormen, gunstige lichttoetreding en zongerichte verkaveling. Ook waterbesparing is een belangrijk aspect. Het installeren van waterbesparende voorzieningen is hiervan een voorbeeld.

Voor een bestemmingsplan geldt de verplichting tot het maken van een 'waterparagraaf'. Deze waterparagraaf is te vinden in paragraaf 5.7.2.

Daarnaast zijn in de getransformeerde gebouwen enkele maatregelen toegepast die een verbetering zijn in het kader van duurzaamheid. Ook de nieuwbouw zal een positief effect opleveren qua duurzaamheid. Zo is door isolerende maatregelen in gevel, dak en installaties een energiezuiniger gebouw gerealiseerd. Daarnaast zijn het toepassen van energiezuinige verlichting, recyclen van bestaande materialen en het hergebruik van de gebouwen aspecten die het aspect duurzaamheid ondersteunen. In de bijlage is het verbouwplan van gebouw BF bijgevoegd, waarin de verschillende bouwfysische aspecten (o.a. energiebesparing) bij het huidige ontwerp aan bod komen. De betere isolerende materialen en andere energiebesparende maatregelen dragen ook bij aan de gezondheid van de mensen die er werken en wonen (komen te wonen). Zo is een betere isolatie goed voor het binnenklimaat niveau.

De sociale veiligheid zal na afronding van het plan een verbetering zijn ten opzichte van de situatie waarin het terrein afgesloten was. Er zijn zowel gedurende de dag- en avondperiode 'ogen op straat' die zorgen voor meer sociale controle. Daarnaast is het plan zo opgezet dat er ruimte ontstaat en geen afgesloten 'dode' hoeken ontstaan. De mix van wonen en werken komt de sociale veiligheid en controle van het gebied ten goede.

Met betrekking tot het verwerken van afval worden er ondergrondse afvalcontainers aangelegd.

De nieuwbouw woningen worden allen gasloos. Daarnaast zullen door betere isolerende maatregelen/materialen en toepassen van energiezuinigere verlichting, energiezuinigere gebouwen ontstaan in tegenstelling tot de vroegere bebouwing. Deze maatregelen dragen onder andere bij aan het creëren van een binnenniveau van maximaal 33 dB in de woningen. Daarbij zal de parkeergarage worden voorzien van afzuiging met geluidsdemping. De afzuiging draait standaard op 30% van zijn vermogen en in geval van calamiteiten op een hoger niveau.

Om te meten hoe energiezuinig en duurzaam gebouwen zijn, gebruikt de gemeente het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw bestaat uit de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema krijgt een gebouw een rapportcijfer. Bouwen volgens het huidige bouwbesluit levert in principe een GPR Gebouw score van 6. Het maximale cijfer is een 10.

Voorliggend plan zal minimaal voldoen aan de wettelijke basis zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. In onderhavige situatie wordt gestreefd naar een score van minimaal 7 en naar verwachting zal de score van het bouwplan boven de 7 uitkomen. Toetsing hiervan zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de gebouwen.

5.5.2 Leefbaarheid

Milieubeoordeling

Op basis van het Besluit m.e.r. moet voor plannen en programma's die het kader vormen voor de toekenning van toekomstige vergunningen (zie voor de activiteiten de onderdelen C en D van het Besluit) een milieuraapport (het zogenaamde plan-MER) worden opgesteld. Ook voor plannen en programma's in of nabij Natura-2000-gebieden moet een dergelijk rapport worden vervaardigd. Hierbij moet tevens een 'passende beoordeling' worden gemaakt, waarbij de gevolgen voor de natuurwaarden van het voorgenomen beleid in beeld worden gebracht.

In de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. is een aantal categorieën van plannen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt komen te vervallen, maar ook de harde grens van de drempelwaarden is enigszins verzacht. Voor de realisatie van een stedelijke ontwikkeling (categorie D 11.2) geldt in het Besluit m.e.r. een drempelwaarde van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak of de realisatie van 2.000 woningen. Het voorliggende plan ziet op een ontwikkeling die onder deze drempelwaarde ligt. Hiermee geldt dat voor het plan geen plan-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, maar dat op een vormvrije wijze beschreven moet worden of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

In dit hoofdstuk zijn de diverse milieuaspecten beschreven. Hieruit blijkt dat geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu worden verwacht. Er behoeft dan ook geen m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Geluid

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3) om in beeld te brengen wat de akoestische situatie is in het plangebied en zo te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om geluidgevoelige bestemmingen te realiseren in het gebied. In het onderzoek zijn de geluidgezoneerde wegen Larenseweg, Jan van der Heijdenstraat, Ampèrestraat, Eemnesserweg en de Cruquiusstraat betrokken. Tevens is de geluidbelasting van niet-gezoneerde (deels 30 km/uur) wegen inzichtelijk gemaakt.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woongebieden langs de Larenseweg en de herbestemde woontoren aan de Jan van der Heijdenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) wordt overschreden. Nergens wordt echter de maximaal te ontheffen waarde overschreden, zodat het verlenen van hogere grenswaarden mogelijk is. De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde 30 km/uur wegen rondom het plangebied bedraagt ten hoogste 57 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De berekende geluidbelasting is weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar blijft ruimschoots beneden de maximale ontheffingswaarde. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' kan door de gemeente worden overwogen om door middel van het treffen van maatregelen de geluidbelasting langs deze wegen te beperken.



Figuur 21. Gekozen codering geluidgevoelige bestemmingen

Woongebied	Bron	Hogere waarde	Lcum
A	Lareneweg	59 dB	64 dB
B	Lareneweg	49 dB	59 dB
D	Lareneweg	50 dB	55 dB
H	Lareneweg	51 dB	56 dB
I	Lareneweg	58 dB	63 dB
K	Lareneweg	55 dB	60 dB
BE	Lareneweg Jan van der Heijdenstraat	56 dB 53 dB	61 dB

Tabel. Vast te stellen hogere waarden inclusief aftrek ex artikel 110gWgh

Uit het onderzoek blijkt dat het vaststellen van een hogere waarden voor de hand ligt, omdat het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer door het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De procedure voor de hogere grenswaarde loopt gelijktijdig met die van het bestemmingsplan. Het afgeven van een hogere grenswaarde leidt niet tot een belemmering voor de voorgenomen activiteit en volgt als apart besluitpunt bij vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de appartementen van gebouw BE zijn inmiddels al hogere grenswaarden verleend.

Geur

Er is specifiek geuronderzoek uitgevoerd in verband met de ligging van een kattenpension in het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat deze inrichting niet leidt tot een belemmering voor de voorgenomen activiteit. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 18.

Licht

Er bestaan nog geen specifieke wetten rond lichthinder. Indirect echter wel, want lichtoverlast valt vaak binnen gemeentelijke milieuwetgeving. Verder heeft de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) een aantal richtlijnen uitgebracht voor het beoordelen van lichthinder. Deze gelden als algemeen maatgevend. Het aspect licht vormt geen belemmering voor het project.

Lucht

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen. In Titel 5.2 Wet milieubeheer is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Voor de komende jaren is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% bijdraagt 'niet in betekenende mate' is. Dit komt overeen met een maximale toename van 1,2 microgram per kubieke meter voor de concentraties fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn concrete situaties opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is niet belemmerend voor kleine bouwprojecten. Het gaat om projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen. Voor dergelijke projecten hoeft geen aanvullende maatregelen meer te worden genomen om de luchtkwaliteit op peil te houden. De wet legt tevens de basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Projecten die passen in het programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de Europese normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Effect ontwikkeling op de luchtkwaliteit

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling van het Lucentterrein te Hilversum is een onderzoek uitgevoerd naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen (zie bijlage 11). Daarbij zijn de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) uitgerekend op diverse maatgevende beoordelingspunten.

Beoordelings-punt	Wegvak	Jaargemiddelde concentratie	Achtergrond-concentratie	Planbijdrage
19	10. Jan van der Heijdenstraat	25,7	19,3	6,3
21	10. Jan van der Heijdenstraat	25,2	19,3	5,9
20	10. Jan van der Heijdenstraat	24,8	19,3	5,4
17	9. Jan van der Heijdenstraat	23,4	19,3	4,1

Tabel. Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties NO₂ (µg/m³)

Beoordelingspunt	Wegvak	Jaargemiddelde concentratie	Achtergrondconcentratie	Planbijdrage	Aantal overschrijdingsdagen
19	10. Jan van der Heijdenstraat	22,9	21,9	1,0	11
20	10. Jan van der Heijdenstraat	22,8	21,9	0,9	11
21	10. Jan van der Heijdenstraat	22,8	21,9	0,9	11
17	9. Jan van der Heijdenstraat	22,6	21,9	0,7	11

Tabel. Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties PM_{10} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

Beoordelingspunt	Wegvak	Jaargemiddelde concentratie	Achtergrondconcentratie	Planbijdrage
21	10. Jan van der Heijdenstraat	14,3	13,9	0,4
20	10. Jan van der Heijdenstraat	14,3	13,9	0,4
19	10. Jan van der Heijdenstraat	14,3	13,9	0,4
17	9. Jan van der Heijdenstraat	14,2	13,9	0,3

Tabel. Hoogst berekende jaargemiddelde concentraties $PM_{2.5}$ ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)

Op basis van onderhavig luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle in het onderzoek opgenomen beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

5.6 Cultuurhistorische waarden

5.6.1 Historisch-geografische waarden

Het plangebied kent zelf geen historisch-geografische waarden. De Larenseweg is wel van belang als wegstructuur. Deze weg blijft ongewijzigd. Het bestemmingsplan heeft bovendien geen betrekking op de weg. De wijziging van de bebouwing langs de weg heeft wel invloed op het aanzicht van de weg. Doordat de weg in de huidige situatie al in het stedelijke gebied ligt, heeft een wijziging van het aanzicht weinig invloed op de historisch-geografische waarde.

5.6.2 (Steden)Bouwkundige waarden

Rondom het plangebied is een aantal gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze monumenten ondervinden nauwelijks invloed van de ontwikkeling. De monumenten zelf worden door de ontwikkeling niet aangetast. Voor de stedenbouwkundige invulling van het plan is rekening gehouden met de omliggende gebieden. De verwachting is dat de nieuwe stedenbouwkundige invulling geen negatieve invloed heeft op de gemeentelijke monumenten.

5.6.3 Archeologische waarden

In het kader van de planontwikkeling is een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 13). Uit dit onderzoek volgt dat een deel van het plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven. Omdat de bodem al verstoord is, worden hier geen archeologische resten/sporen meer verwacht. In een deel van het plangebied is de bodem nog wel intact en zal nader onderzoek worden uitgevoerd door middel van proefsleuven (zie paragraaf: 3.6.3). De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

5.7 Bodem en watersysteem

5.7.1 Bodem

Op grond van de Woningwet/Wabo moet bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning nagegaan worden of een bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit is o.a. afhankelijk van het oppervlak, het type verblijf en historische (bodem)informatie. Als een bodemonderzoek noodzakelijk is, dienen met de aanvraag ook de resultaten van het bodemonderzoek te worden overlegd. Als hieruit blijkt dat de bodem geschikt is of wordt gemaakt voor de beoogde functie, wordt door de gemeente een geschiktheidsverklaring afgegeven. Dit is overigens niet per definitie een 'schone grondverklaring', aangezien deze grond nog wel licht verontreinigd kan zijn. Ook bij uitgifte is bodemonderzoek aan te raden om de juridische aansprakelijkheid van eventueel aanwezige verontreinigde grond te regelen. Indien er aanwijzingen zijn voor mogelijke aanwezigheid van explosieven, moet onderzoek (explosievenonderzoek) hierover uitsluitsel geven.

In het kader van de planontwikkeling is historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 en 5). Uit het onderzoek volgt dat een deel van het plangebied moet worden gesaneerd. Deze sanering zal gelijktijdig met de transformatie van het gebied worden uitgevoerd (zie paragraaf 3.7.1).

5.7.2 Watersysteem

Waterhuishoudkundige aspecten worden in dit bestemmingsplan integraal betrokken en rechtstreeks vertaald in deze paragraaf 'Water'. Tevens geeft deze paragraaf invulling aan de wettelijk verplichte 'watertoets'. De regels die de waterbeheerder (Waternet) en de gemeente Hilversum hanteren voor de watertoets zijn weergegeven in bijlage 12. In deze paragraaf is aangegeven welke onderdelen van de watertoets voor de beoogde ontwikkeling van toepassing zijn en dat, en indien bekend ook hoe, invulling wordt gegeven aan deze regels.

Vuilwater

Het vuile water dat vrij komt bij een bouwplan wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum. De initiatiefnemer kan bij de gemeente een rioolaansluiting aanvragen.

De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het vuilwaterstelsel dat afvoert naar de RWZI.

Oppervlaktewater

De ligging en functie van oppervlaktewateren worden in de waterparagraaf behandeld, bij voorkeur met overzichtskaart. Binnen het plangebied is echter geen oppervlaktewater aanwezig en in de ontwikkeling is dit ook niet voorzien.

Hemelwater

Aansluitend op het beleid van het hoogheemraadschap (Waternet) moet het hemelwater binnen de perceelsgrenzen van het eigen perceel worden geïnfiltreerd in de bodem. Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is het hemelwater volledig te verwerken moet in samenwerking met de gemeente gezocht worden naar een oplossing.

Indien het gaat om de invulling van een reeds ontworpen inrichting of bouwplan, moet worden aangegeven hoe het hemelwater binnen het projectgebied wordt verwerkt. De perceelseigenaar is zelf verantwoordelijk voor het goed functioneren en dus het onderhoud van de infiltratievoorzieningen op eigen terrein.

Voorkomen bodemverontreiniging als gevolg van infiltratie van hemelwater

Afstromend hemelwater van gebouwen kan, door uitloging van bouwmaterialen, verontreinigd zijn met koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK) en andere stoffen. Van bestratingen kunnen onder andere fosfaten, olie en bestrijdingsmiddelen via regenwater afstromen. Voorkomen moet worden dat dergelijke stoffen in de bodem worden gebracht.

Voorkomen instroming van hemelwater in kelders/parkeergarages

Maatregelen moet genomen worden om instroom van hemelwater in gebouwen te voorkomen, bijvoorbeeld door de aanleg van drempels bij een inrit van een kelder.

Bij de verwerking van het hemelwater binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk voldaan aan de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Voorwaarden bij infiltratie zijn het aanleggen van lokale zuiveringsvoorzieningen (wadi's, helofyten, bezinkvoorzieningen, e.d.), het tegengaan van uitlogende (bouw)materialen en het vermijden van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.

Daarbij worden bij voorkeur verticale infiltratieputten (bereikbaar en controleerbaar) toegepast en geen horizontale infiltratieleidingen. Er wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke bodempassage van het water door oppervlakkige of ondiepe infiltratie. De putten zijn daarom niet dieper 2,50 m onder maaiveld en reiken niet dieper dan tot 1,00 m boven de hoogste grondwaterstand ter plaatse.

Om overlast in extreme situaties te voorkomen worden overstorten aangebracht naar het hemelwaterrioolstelsel. Bij extreme situaties loopt het hemelwater op maaiveld. Om te voorkomen dat hemelwater op maaiveld schade aanricht aan gebouwen, kelders en andere kwetsbare objecten, moet het hemelwater naar lage delen in het maaiveld kunnen lopen. Door het aanbrengen van laagtes kan op maaiveld behoorlijke hoeveelheden hemelwater worden geborgen.

Grondwater(beschermingsgebied)

Het plangebied is niet gelegen binnen grondwaterbeschermingsgebied.

Verkenning bodem- en grondwatersituatie ter plaatse

Bij de uitvoering van een (bouw)project moet rekening worden gehouden met de lokale bodemopbouw en grondwatersituatie. In de waterparagraaf wordt voor het projectgebied de geohydrologie beschreven waaronder de bodemsamenstelling, de aanwezigheid van scheidende lagen, de maaiveldhoogte, de grondwaterstandsdiepte en grondwaterfluctuatie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.7.2.

Voorkomen wateroverlast

Bij ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met de maximale grondwaterstand. Ter hoogte van het plangebied kan de maximale grondwaterstand in de toekomst onder invloed van reductie van drinkwaterwinning en klimaatverandering maximaal 2,00 m+NAP worden. De uitvoering van kelders moet hierop worden afgestemd.

Bouwrijp maken van grond

Om grondwateroverlast te voorkomen moet bij het bouwrijp maken van grond worden gestreefd naar een ontwatering van minimaal 1,5 meter onder het maaiveld. Ter hoogte van het plangebied is de grondwaterstand voldoende diep.

Oppervlaktewater

Het bestaande complex zal deels worden getransformeerd en deels worden afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk groen ingericht. Op het middenterrein komt een ondergrondse parkeergarage. De huidige verharding van het terrein wordt grotendeels verwijderd en deels vervangen door een groene inrichting. In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit wordt ook in de nieuwe situatie niet gerealiseerd.

5.8 Kabels en leidingen

De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het vuilwaterstelsel dat afvoert naar de RWZI. Dit is verder toegelicht in bovenstaande paragraaf 5.7.2.

Voor het overige zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen of straalverbindingen aanwezig.

5.9 Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot nieuwe risicobronnen in het kader van de externe veiligheid. En in paragraaf 3.9 is reeds aangetoond dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.

Er liggen wel mogelijke risicobronnen op grotere afstand van het plangebied. Echter er is geen sprake van plaatsgebonden risico's. En het groepsrisico zal als gevolg van de ontwikkeling ook niet toenemen of overschreden worden. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet nodig.

De brandweer is akkoord met het aspect externe veiligheid. Volgens de brandweer is gezien de grote afstanden (>200 m) hebben deze risicobronnen geen invloed op het nieuwe bestemmingsplan. Gezien het groepsrisico hierdoor niet zal toenemen, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Implementatie

6.1 Planmethodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak behoeft te worden aangepast.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een globaal eindplan. Dit betekent dat er ruime bouwmogelijkheden zijn voorzien met een rechtstreekse bouwtitel. De keuze voor deze bestemmingsmethodiek is gemaakt om de ontwikkeling en realisering snel te kunnen laten plaatsvinden, nadat door De Alliantie een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Wanneer de aanvraag voldoet aan de regels van dit bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend, zonder aanvullende procedure.

6.2 Bestemmingsregeling

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een of meerdere verbeeldingen. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaarten en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

6.2.1 Toelichting op de verbeelding

Met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen zijn de verschillende gebieds- en functionele bestemmingen op de verbeelding weergegeven. De bestemmingsbegrenzingslijnen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. Bij de opzet van de verbeelding is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De verbeelding is opgesteld conform DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen).

6.2.2 Toelichting op de regels

De regels bevatten de juridisch regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna (indien nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2012. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de SVBP2012, te raadplegen via de website van het ministerie van de Infrastructuur en de Ruimte, onderdeel standaarden. Hier kan men ook terecht voor een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen en aanduidingen.

6.2.2.1 Indeling hoofdstukken

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid zijn de regels in hoofdstukken geplaatst. Daarbij is ook weer aangesloten bij de SVBP2012, te weten:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- anti-dubbeltelregel
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

6.2.2.2 Indeling bestemmingsregels

Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is een vaste volgorde aangehouden, te weten:

- Bestemmingsomschrijving

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, zijn toegekend aan de in het plan begrepen gronden. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Dit hangt af van de ruimtelijke relevantie ofwel van de mate waarin de bewuste functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies, gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. De bestemmingsomschrijving vormt het eerste toetsingskader voor (bouw)initiatieven. Als een initiatief niet past in die omschrijving, moet deze worden beschouwd als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

De bestemmingsomschrijving begint met de algemene bestemming. Daarna volgen eventuele specificaties in de vorm van aanduidingen.

Voorbeeld:

De voor '....' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ..
- b. ..

en tevens voor:

- c. een, ter plaatse van de aanduiding '....', met de daarbij behorende voorzieningen.

.... (die dus voor zowel de algemene bestemming als de specifieke aanduiding gelden). De daarbij behorende voorzieningen zijn bewust niet in de bestemmingsomschrijving genoemd. Het gaat hier om voorzieningen die voor het verwezenlijken van de bestemming nodig en wenselijk zijn. Dat kunnen diverse voorzieningen zijn. Een limitatieve opsomming is niet makkelijk te geven. In de toelichting op de regel (hieronder) worden wel enkele voorbeelden gegeven van de bij de bestemming behorende voorzieningen.

Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen, kent het bestemmingsplan aanduidingen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Een aanduiding, die juridische betekenis heeft, wordt niet alleen aangegeven op de analoge en digitale verbeelding van een bestemmingsplan, maar ook in de regels.

Er zijn in het algemeen zes soorten aanduidingen te onderscheiden:

1. gebiedsaanduidingen;
2. functieaanduidingen;
3. bouwvlakken;
4. bouwaanduidingen;
5. maatvoeringsaanduidingen;
6. figuren.

- **Bouwregels**

Samen met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen/aanduidingen, bevatten de regels bepalingen over de situering en de maximale afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken binnen de bewuste bestemming. Soms is op de verbeelding door middel van een bouwvlak aangegeven waar het (hoofd)gebouw mag worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mag weliswaar vaak ook worden gebouwd, maar dan gaat het om bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken of terreinafscheidingen. De bouwregels gaan over bouwwerken en zijn onderverdeeld in bepalingen over:

- a. (hoofd)gebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken (indien daarvan sprake is);
- c. bouwwerken die geen gebouw zijn.

De toetsing hieraan vindt in principe pas plaats indien duidelijk is dat het voorgenomen gebruik van het bouwwerk in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving bij de bestemming.

- **Afwijking van de bouwregels**

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een bouwregel. Het kunnen afwijken van de bouwregels is beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om te mogen afwijken van een bouwregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaardregel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat afwijking van de bouwregels terecht is.

- **Specifieke gebruiksregels**

Indien ten aanzien van een bepaald gebruik speciale regels moeten worden gegeven dan worden deze specifiek aangegeven. Een voorbeeld van een dergelijke specifieke regeling is het gebruik van een gedeelte van de woning en/of bijbehorend bouwwerk als werkruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit.

- **Afwijking van de gebruiksregels**

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een

gebruiksregel. Het kunnen afwijken van de gebruiksregels is ook hier beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om te mogen afwijken van een gebruiksregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij of zij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat afwijking van de gebruiksregels terecht is.

- a. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In deze regel staan specifiek voor de bestemming geldende bepalingen over omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunningen). Zo kan bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning een bepaalde natuurwaarde worden beschermd. Aanleggen is dan niet mogelijk zonder een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders.

- **Wijzigingsbevoegdheid**

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om het plan op onderdelen te wijzigen. Hierbij gaat het voornamelijk om de toegestane gebruiken zoals aangegeven in de bestemmingsomschrijving. De wijzigingsbevoegdheid is iets anders dan de afwijkingsbevoegdheid. Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingen worden gewijzigd, overigens binnen door de gemeenteraad aangegeven voorwaarden. Via een afwijking worden bestemmingen niet gewijzigd. De afwijking maakt het slechts mogelijk om binnen een bestemming af te wijken van de standaardregel (bijvoorbeeld van de standaard bouwhoogte). Het kunnen wijzigen van de bestemming is ook hier beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om een wijziging moet worden gemotiveerd waarom dat mogelijk en wenselijk is. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat wijziging van de bestemming terecht is.

De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder besluit tot afwijking of wijziging.

6.2.2.3 De regels

In de regels worden verschillende begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht misverstanden over de uitleg van de regels te beperken.

- *(hoofd)gebouw en bijbehorende bouwwerken*

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouw mogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen.

Het (hoofd)gebouw mag enkel in een bouwvlak gebouwd worden. De bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Met het begrip "bijbehorend bouwwerk" is een verzamelbegrip bedoeld waar uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak wordt bedoeld. Zonder (hoofd)gebouw kan er op het perceel dus ook geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Voorts is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden moet zijn met het (hoofd)gebouw. Daar wordt mee bedoeld dat het gebruik van het bijbehorende bouwwerk in planologisch opzicht gerelateerd moet zijn aan het gebruik

van het (hoofd)gebouw. Een voorbeeld van een bijbehorend bouwwerk bij een woning is een serre of een uitbouw aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel. Ook een vrijstaande berging en een carport zijn een bij een woning bijbehorend bouwwerk.

- *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het begrip 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit' is door middel van de bestemmingen gekoppeld aan het wonen. In de woning/bouwwerk moet worden gewoond, maar het is mogelijk dat in de woning ook gewerkt wordt. In de woning mag een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend. Dat is bijvoorbeeld een architect die een gedeelte van zijn huis heeft ingericht als kantoor. Ook een arts mag een gedeelte van zijn huis gebruiken als praktijkruimte. Tevens mag een bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend in de woning, daarbij kan gedacht worden aan een goud- of edelsmid of een horlogemaker. In een functioneel ondergeschikt bouwwerk (zoals een bijkeuken of berging) is dit alleen mogelijk via een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

De woonfunctie moet te allen tijde behouden blijven. Daarom is geregeld dat de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit voor niet meer dan 1/3 deel (33%) van de oppervlakte van het de woning mag plaatsvinden. Hier is wel een maximum aan verbonden van 50 m². Ook het uiterlijk van de woning mag niet ingrijpend worden veranderd. Er moet altijd sprake zijn van een herkenbare woning. Omdat de activiteit in de woonomgeving moet passen is ook geregeld dat de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet mag leiden tot parkeeroverlast of milieuhygiënische overlast zoals geur- en geluidsoverlast. Er zullen voldoende parkeerplaatsen op de tijden dat de activiteit plaatsvindt aanwezig moeten zijn in de buurt. Dat geldt uiteraard alleen voor die activiteiten die verkeer aantrekken. Daarnaast mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In de woning mag geen horeca plaatsvinden. Catering is een vorm van horeca en mag dus niet vanuit een woning plaatsvinden. Vanuit de woning mag ook geen detailhandel plaatsvinden. Internetwinkels waarbij de klanten hun producten komen ophalen valt onder de categorie 'detailhandel' en is niet toegestaan. Wel mag in het kader van de bedrijfsmatige activiteiten beperkt (ondergeschikt aan de hoofdactiviteit) verkoop plaatsvinden. Zo mag een kapper een flesje haarshampoo verkopen bijvoorbeeld. Het houden van een Bed & breakfast, indien mogelijk, is wel toegestaan, met dien verstande dat het aantal bedden of personen niet meer dan vier mag bedragen en geen seizoensgebonden werknemers worden gehuisvest.

In ieder geval mag (mogen) de bewoner(s) van de woning de aan-huis-verbonden beroeps of de bedrijfsmatige activiteiten uitoefenen (bijvoorbeeld man en vrouw, maar ook een kind). Het is mogelijk dat hij en/of zij (de bewoner(s) dus) een (deeltijd)medewerker heeft. Die medewerker mag daar dan ook werken. Die medewerker hoeft daar niet zelf te wonen. Denk aan een doktersassistente. Het gaat om een medewerker op basis van een maximale 36-urige werkweek (1 fte). Het is mogelijk dat twee of drie medewerkers in dienst zijn. Dat mag alleen als zij samen niet meer dan 1 fte vertegenwoordigen (dan gaat het dus om 2 of 3 parttime medewerkers). Indien de medewerkers op het zelfde tijdstip werken dient te worden onderzocht of daardoor (parkeer)overlast wordt veroorzaakt. Als dat zo is dan is het niet toegestaan. Het verhuren of verkopen van een deel van de woning aan derden is niet toegestaan.

- *beperkt kwetsbare objecten*

In de begripsbepaling wordt bij dit begrip verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op basis van artikel 1 lid 1 sub a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, besluit van 27 mei 2004, laatst gewijzigd 1 juli 2008)) wordt het volgende verstaan onder dit begrip:

- a. 1-verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare; 2-dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen;
- c. hotels en restaurants;
- d. winkels;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;

- g. bedrijfsgebouwen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

- *Vervangende maat*

Indien bestaande gebouwen in afmetingen afwijken van de standaard regels met betrekking tot gebouwen (bijvoorbeeld: goothoogten, hoogten, kubieke meters en oppervlakten) dan mag dat uiteraard gehandhaafd blijven. De maten van bestaande gebouwen is dan de zogenoemde vervangende maat. Deze staat in artikel 8.3 Vervangende maat. Dit is uiteraard alleen van toepassing als de bestaande maten in negatieve zin afwijken van de standaard bepaling (bijvoorbeeld als de hoogte van een bestaand gebouw hoger is dan in de regels - als standaard hoogte - is bepaald). Die maten gelden alleen voor de in de bestemming aangegeven gebouwen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Enkele begrippen zijn overgenomen uit de Woningwet/Bouwverordening en SVBP2012.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan het perceel Siemensstraat 11A, waar zich een kattenpension bevindt. Toegestaan zijn bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en een kattenpension. Deze bedrijven waren ook al toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan 'Over 't Spoor'. Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan. Bij de daarbij behorende voorzieningen moet in ieder geval gedacht worden aan:

- a. groen, water(infiltratievoorzieningen), voet- en fietspaden en wegen (waaronder wegen onder gebouwen);
- b. parkeervoorzieningen;

Er is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden om te zetten naar Woongebied. Deze wijziging wordt ook al mogelijk gemaakt in het huidige bestemmingsplan 'Over 't Spoor'.

Artikel 4 Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan gebouw BF en het voterrein aan de zijde van de Jan van der

Heijdenstraat. Deze bestemming is een combinatie van functies, namelijk: kantoren, horeca en maatschappelijke activiteiten. Ook zijn aan de westkant van het gebouw BF evenementen toegestaan in combinatie met een evenement op 'het plein' en voor zover het ligt in het speciaal daarvoor aangeduide gebied. Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan. Bij de daarbij behorende voorzieningen moet in ieder geval gedacht worden aan:

- a. groen;
- b. terrassen behorende bij een (horeca)onderneming;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. duurzaamheidsmaatregelen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. (ontsluitings)wegen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. waterhuishoudkundige functies.

Artikel 5 Woongebied

Deze bestemmings is toegekend aan zowel het bestaande gebouw BE, als de nieuw op te richten woonbebouwing. Binnen deze bestemming staat het wonen centraal met de daarbij behorende voorzieningen zoals starten, wegen, paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en soortgelijke voorzieningen. Daarnaast is er openbaar toegankelijk gebied waar ook evenementen zijn toegestaan.

Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan. Bij de daarbij behorende voorzieningen moet in ieder geval gedacht worden aan:

- a. groen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. (ontsluitings)wegen;
- d. (al dan niet ondergrondse) parkeervoorzieningen die ook bestemd zijn voor de voor 'Gemengd' aangewezen gronden (artikel 4.1);
- e. voet- en fietspaden;
- f. waterhuishoudkundige functies.

Voor wat betreft de (ondergrondse) parkeervoorziening geldt dat deze primair ten dienste staat van het kantoor (werknemers/bezoekers kantoor) en in dubbelgebruik voor de bewoners van de woonblokken.

Ten behoeve van de flexibiliteit is op de verbeelding uitgegaan van één groot bouwvlak waarbinnen de gebouwen gebouwd moet worden. Het bestemmingsvlak is door middel van aanduidingen gesegmenteerd naar bouwhoogte en bebouwingspercentage.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Dat geldt niet voor relatief kleine bouwwerken die weinig of geen schade kunnen aanbrengen aan eventuele archeologische waarden. Ter verduidelijking mag in principe niet worden gebouwd bij een ingreep in de bodem (door een bouwwerk) indien de omvang van het bouwwerk groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep meer is dan 40 cm. Bouwen is dan alleen mogelijk als na onderzoek blijkt dat de bouw geen schade toebrengt aan de eventueel in de bodem aanwezige archeologie.

Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden omgevingvergunningsplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze regel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Een bekend voorbeeld van een dergelijke regeling is de zogenaamde rustende boer regeling. Aangesloten is bij de standaard antidubbeltelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Ondergeschikte bouwdelen In dit lid worden de bouwonderdelen genoemd welke buiten beschouwing worden gelaten in de bouwregels.

Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties In dit lid is vastgelegd wat de maximaal toegestane maten zijn voor dakopbouwen.

Vervangende maat In dit artikel is geregeld wat de ondergeschikt bouwdelen zijn en wat de maximale maten van dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties zijn. Daarnaast gelen de bestaande maten van bestaande gebouwen als vervangende maat. Voor de aanwezige monumenten is de regeling 'waardevolle bebouwing' opgenomen. Deze legt de bestaande goot-, bouwhoogte en oppervlakte vast.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de in lid 9.2 bedoelde parkeernormen voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Daarnaast is in dit artikel een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- seksinrichtingen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het artikel heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In het Besluit op de ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere

brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken, die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht, is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

In de regels van het bestemmingsplan wordt in de Slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.2.2.4 Bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten (milieucategorie B)

In de planregels wordt verwezen naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten. De lijst 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen¹). De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt.

Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Te hanteren richtafstanden

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) onderscheidt een tiental milieucategorieën. Per milieucategorie wordt inzicht verschaft in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningsvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Flexibiliteit

De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing van de gebruiksregels kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Bijlage 2 Beleidsregel Parkeernormen

De in Hilversum gehanteerde parkeernormen en de daarbij behorende beleidsregels zijn opgenomen in deze bijlage.

Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten

Als bijlage bij de regels is een Staat van Horeca-activiteiten opgenomen. Hierin wordt onderscheidt gemaakt tussen de verschillende categorieën van horeca-activiteiten.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

6.3.1 Preventief en repressief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen om een omgevingsvergunning (preventieve handhaving) en vervolgens bij controle van de verleende omgevingsvergunning, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (repressieve handhaving).

6.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

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

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

6.3.3 Prioriteiten in de handhaving

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

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

Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden. Te denken valt om jaarlijks thematisch overtredingen met een lage prioriteit in het handhavingsprogramma op te nemen.

6.3.4 Planinformatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand, maar is met veel publiciteit omgeven. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere uitleg te geven. Velen maken daarvan gebruik. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis verkeerde beslissingen te nemen.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Met de Wet ruimtelijk ordening beschikt de gemeente over mogelijkheden voor kostenverhaal op particuliere ontwikkelaars in een plangebied. Zijn de kosten van de ontwikkeling niet op een andere manier verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten met grondeigenaren over de kosten van de ontwikkeling) dan kan de gemeente een exploitatieplan vaststellen, waarin die kosten worden benoemd. Het exploitatieplan loopt mee met de procedure van het bestemmingsplan.

Daarmee wordt een exploitatieplan mede een toetsingsgrond bij omgevingsvergunningen. De gemeenteraad kan evenwel bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Dat kan de raad alleen doen, indien de kosten dus op een andere wijze zijn verzekerd en er verder geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld. Hiervan is in dit bestemmingsplan sprake, omdat tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hilversum een anterieure overeenkomst is gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. De ontwikkeling en realisatie wordt uitgevoerd door één partij, de Alliantie die over voldoende kennis, ervaring en financieel draagvermogen beschikt om dit plan te ontwikkelen en te realiseren. Uitgangspunten die tevens zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Hilversum streeft naar draagvlak bij belanghebbenden en maatschappelijke organisaties voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Daarom hecht de gemeente als bevoegd gezag veel belang aan de dialoog over dit bestemmingsplan. Deze paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat nader in op de afweging van belangen van derden bij het opstellen van het bestemmingsplan en de onderliggende documenten, de maatschappelijke dialoog, de resultaten van de inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro.

6.5.1 Inspraak

In het kader van burgerparticipatie zijn enkele informatieavonden gehouden. Zo is op 7 oktober 2014 een meedenkavond gehouden en op 9 februari 2016 een inloopbijeenkomst. Naar aanleiding van de opmerkingen die tijdens deze avonden zijn ingebracht door omwonenden is het plan aangepast.

6.5.2 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) hebben overlegpartners de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Lucentterrein. De gemeente heeft er voor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan op te stellen en gedurende het proces het plan af te stemmen met de brandweer en Waternet. De opmerkingen hiervan zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.5.3 Zienswijzen

In het kader van de zienswijzenprocedure wordt het ontwerpbestemmingsplan Lucentterrein met de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze terinzagelegging wordt van tevoren aangekondigd in de lokale krant en in de Staatscourant. Daarnaast wordt het voornemen elektronisch gepubliceerd door middel van plaatsing op de gemeentelijke website. Gedurende de periode van terinzagelegging bestaat voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

In deze paragraaf of in de bijlage zullen de binnengekomen zienswijzen worden verwerkt.

