



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Hilversum, Boomberglaan 9

Gemeente Hilversum

Datum: 26 januari 2018

Projectnummer: 170210

ID: NL.IMRO.0402.04bp11boombergln9-on01

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Functie van het bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	5
2.1	Begrenzing plangebied	5
2.2	Vigerende bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 3	Karakteristieken plangebied	8
3.1	Ruimtelijke structuur	8
3.2	Wonen, werken en voorzieningen	10
3.3	Verkeer	10
3.4	Groen, blauw en natuur	10
3.5	Duurzaamheid en leefbaarheid	12
3.6	Cultuurhistorische waarden	14
3.7	Bodem en watersysteem	17
3.8	Kabels en leidingen	18
3.9	Veiligheid	19
Hoofdstuk 4	Relevante beleidskader	20
4.1	Rijk	20
4.2	Provincie	22
4.3	Regio	24
4.4	Gemeente	25
Hoofdstuk 5	Ruimtelijk plan	29
5.1	Ruimtelijke structuur	29
5.2	Wonen, werken en voorzieningen	32
5.3	Verkeer	32
5.4	Natuur	33
5.5	Duurzaamheid en leefbaarheid	35
5.6	Cultuurhistorische waarden	37
5.7	Bodem en watersysteem	38
5.8	Kabels en leidingen	41
5.9	Veiligheid	42
Hoofdstuk 6	Implementatie	44
6.1	Planmethodiek	44
6.2	Bestemmingsregeling	44
6.3	Handhaving	51
6.4	Economische uitvoerbaarheid	52
6.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
Bijlagen		
Bijlage 1	Quick scan natuur	
Bijlage 2	Nader soortgericht onderzoek huismus	
Bijlage 3	Nader soortgericht onderzoek gierzwaluw en vleermuis	
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeer	
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk staat ook de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het adres Boomberglaan 9 te Hilversum. Het beoogde plan behelst de herstructurering van het nu aanwezige kantoorpand ten behoeve van de ontwikkeling van een viertal villa's. Dit voornemen is in strijd met het bestemmingsplan en daarom wordt met een partiële bestemmingsplanherziening het planvoornemen alsnog juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader voor ontwikkelingen en tevens voor alle betrokkenen.

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, dat wil zeggen dat in het bestemmingsplan de planologische en juridische kaders worden vastgelegd waarbinnen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn.

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Hilversum, Boomberglaan 9' 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 vastgesteld. 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 vastgestelde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.4 Leeswijzer

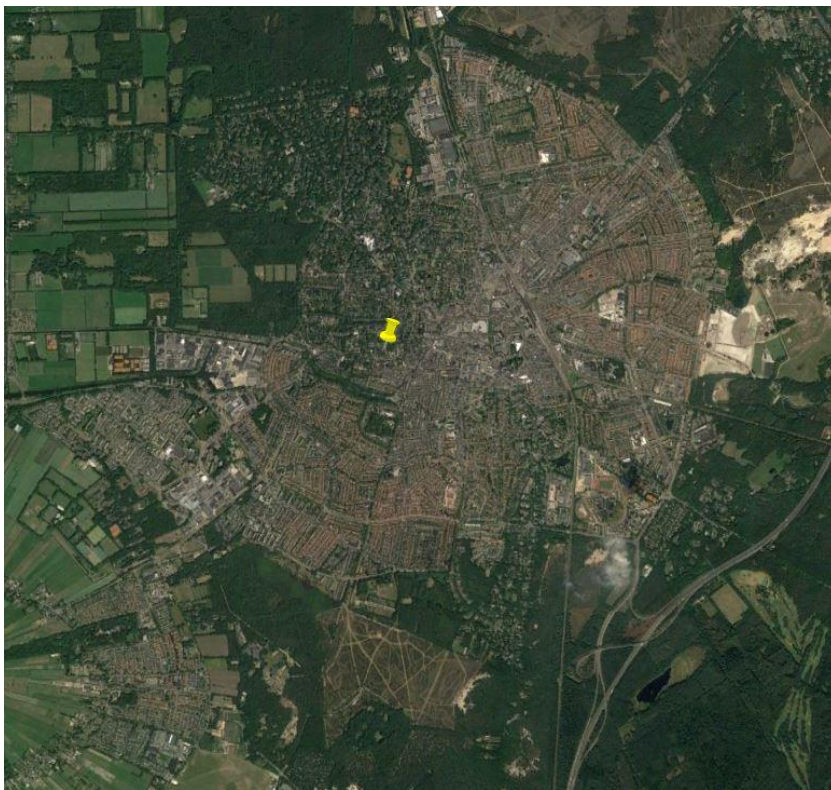
De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is al ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de exacte plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welke bestemmingsplannen voor het plangebied gelden tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe bestemmingsplan. De hoofdstukken 3-5 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 ontwikkeling en bijbehorende facetten wordt behandeld in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat de ontwikkeling inhoudt. 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 relatie tussen het juridische plan en de toelichting. De ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

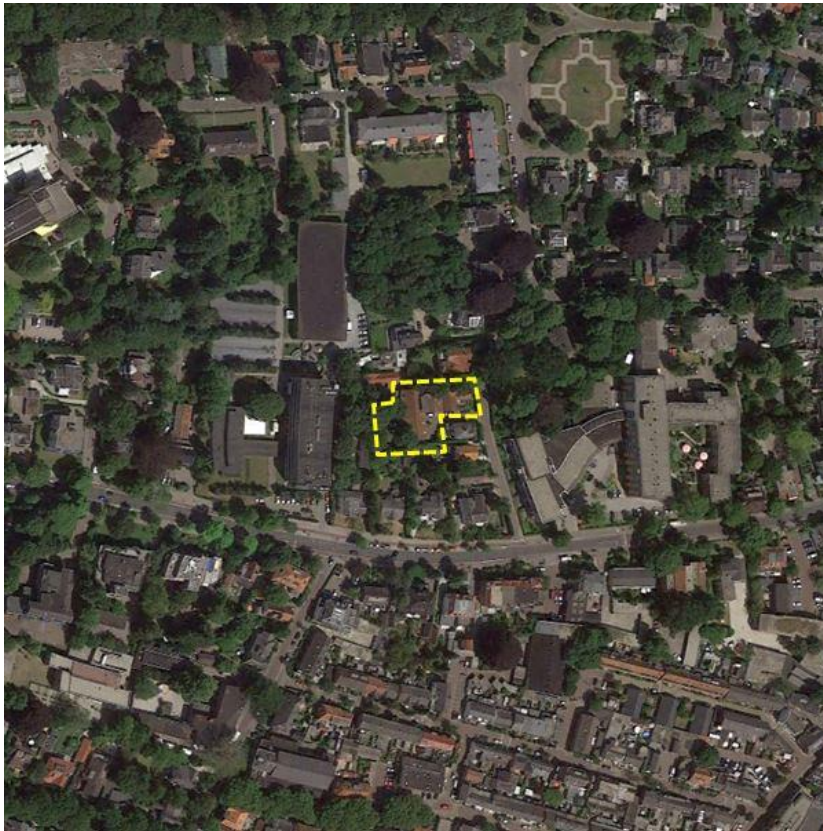
2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het Noordwestelijk Villagebied van Hilversum, in het noordwesten van Hilversum. Het plangebied bestaat uit de locatie Boomberglaan 9. In het noorden grenst het plangebied aan de adressen Boomberglaan 11, 13 en 15 en in het zuiden aan Boomberglaan 5 en 7. De oostelijke grens wordt gevormd door de Boomberglaan zelf en in het westen grenst het plangebied aan een onbebouwd groen perceel.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (Bron: Google Earth).



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: Google Earth).

2.2 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Noordwestelijk Villagebied' is vastgesteld op 31 maart 2010. Gedeputeerde Staten hebben op 7 september 2010 een goedkeuringsbesluit genomen. Het bestaande plan heeft een consoliderend, beheersmatig karakter. Doel van dit bestemmingsplan was enerzijds de karakteristieken van het gebied te beschermen en anderzijds ontwikkelingen binnen het gestelde kader mogelijk te maken. Navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met daarop het plangebied globaal rood omlijnd.

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Onder andere wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en haar omgeving.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

Het Noordwestelijk Villagegebied is vanaf 1875 ontstaan door de aanleg van verschillende los van elkaar ontwikkelde villaparken, waarbij sommige parken in één keer werden ingericht en andere geleidelijk werden ingevuld. Het eerste villapark werd ver van het dorp af in het noorden van de gemeente ontwikkeld. De overige villaparken ontwikkelden zich vanaf het centrum in noordwestelijke richting. In 1907, na de aanleg van het Diergaardepark, was de structuur van dit stadsdeel voltooid. Wel werden er nadien nog vele nieuwe woningen langs de bestaande infrastructuur gebouwd.

3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

Het Noordwestelijk Villagegebied ligt ten noordwesten van het centrum van Hilversum en bestaat uit de villawijken en -parken Trompenberg, Boomberg, Suzannapark, Ministerpark, Nimrodpark, Kannesheuvelpark en Diergaardepark. Het beschermd stadsgezicht omvat een aaneengesloten gebied van zowel kleinschalige, geleidelijk ontwikkelde villabuurtjes als ruime planmatige villaparken. Ondanks het gedifferentieerde beeld kent het gebied een duidelijke ruimtelijke samenhang door de stedenbouwkundige structuur, een groen karakter en een harmonische aansluiting van de wijken en parken onderling. Het gebied vormt de geleidelijke overgang van het stedelijke centrum naar de bosgebieden ten noordwesten van Hilversum.

Dichtbij de oude kern van Hilversum in de wijk Boomberg, waar de herontwikkelingslocatie Boomberglaan 9 onder valt, kenmerkt het villapark zich door een gefragmenteerde aanleg van kleinschalig opgezette villawijkjes door meerdere exploitatiemaatschappijen. De huidige stedenbouwkundige structuur is grotendeels gebaseerd op bestaande wegen- en padenstructuren. Boomberg is ooit ontwikkeld als een wijk met wit gepleisterde enkele en dubbele villa's met neoclassicistische detaillering en elementen zoals serres, veranda's en sierspanen.

De wijken direct grenzend aan het centrum (Boomberg, Ministerpark en omgeving) worden gekenmerkt door een intensieve verkaveling met afwisselend villa's en (dubbele) middenstandswoningen, grotendeels uit de periode 1900-1940. De vrijstaande bebouwing telt één of twee bouwlagen onder een kap en is gesitueerd in kleine villatuinen langs smalle straten, die soms zijn verbreed met groene bermen en voorzien van straatbomen.

Typerend zijn:

- de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke waarde van het aaneengesloten villagegebied als overgang van het verstedelijkte centrum van Hilversum naar de natuurgebieden Spanderswoud en Corversbos.
- de parkachtige hoofdstructuur die bestaat uit een stratenpatroon van brede, gebogen, met bomen beplante lanen in heuvelachtig terrein, afgewisseld door een meer formele aanleg met groene pleinen en zicht-assen.
- de afzonderlijke onderdelen van het villagegebied die gekenmerkt worden door verschillen in opbouw, wegprofielen, verkaveling en dichtheid.
- de overwegend vrijstaande (villa)bebouwing waaronder een groot aantal panden met architectuurhistorische waarde; een kenmerkende weergave van Nederlandse architectuur uit de 19de en de 20ste eeuw.

Het kantoorpand aan de Boomberglaan 9 vormt een vreemd element in de wijk. Het pand past qua korrelgrootte, maatvoering en functie niet binnen de (stedenbouwkundige) structuur van het Noordwestelijk Villagegebied. De villa op het adres Boombeglaan 7 past echter wel binnen de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Huidige situatie plangebied (links: Boomberglaan 7, rechts: Boombeglaan 9) vanaf de straatzijde (Bron: SAB).

3.1.3 Groenstructuur

De inrichting van het plangebied kent een groen karakter. Het gaat niet om openbaar groen, maar om privébeplanting waarvan niet gesteld kan worden dat sprake is van een kenmerkende groenstructuur.

3.1.4 Waterstructuur

Het plangebied kent door het ontbreken van enige waterlopen in ieder geval geen bovengrondse waterstructuur. Ook is er geen oppervlaktewater in het plangebied. In deze toelichting worden wel de wateraspecten in het plangebied beschreven.

3.1.5 Verkeersstructuur

In het plangebied is geen verkeersstructuur aanwezig. Wel is er tussen Boomberglaan 7 en 9 een erftoegangsweg met ruimte voor parkeren bij het kantoorpand.

3.2 Wonen, werken en voorzieningen

3.2.1 Wonen

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen woningen. Wel is op het naastgelegen adres Boomberglaan 7 een villa in het hogere woonsegment terug te vinden. De villa is circa 150 m² en is gebouwd in 1925. De woning is georiënteerd op de straat en is voorzien van een kapconstructie. Aan de straatzijde heeft de woning ook een erker als uitbouw. Dergelijke typen woningen passen in het straatbeeld van de Boomberglaan en het Noordwestelijk Villagegebied als geheel.

3.2.2 Werken

Boomberglaan 9 bestaat uit een kantoorpand met een grootte van circa 940 m². Deze functie is binnen het geldende bestemmingsplan ter plaatse ook toegestaan.

3.2.3 Voorzieningen

Er zijn in de huidige situatie geen voorzieningen in het plangebied gelegen. Deze zijn ook niet binnen het geldende bestemmingsplan ter plaatse toegestaan.

3.3 Verkeer

3.3.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Boomberglaan. De Boomberglaan is een eenrichtingsweg van noord naar zuid met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/per uur. De weg vormt een verbinding tussen de 's-Gravenlandseweg en de Vaartweg. Het parkeren vindt momenteel op eigen terrein plaats. Openbaar parkeren is tegen betaling mogelijk.

3.3.2 Langzaam verkeer

De Boomberglaan kent geen eigen fietspad waardoor het auto- en fietsverkeer gebruik moeten maken van dezelfde weginfrastructuur. Fietsers kunnen in beide richtingen bewegen. Voor voetgangers geldt dat in ieder geval aan één zijde van de weg een voetpad aanwezig is dat zich met straatstenen onderscheidt van de hoofdinfrastructuur (asfalt).

3.4 Groen, blauw en natuur

3.4.1 Groen

In het plangebied is geen sprake van openbaar groen. Wel kent de inrichting van het plangebied rondom de bebouwing een groen karakter. Het betreft privébeplanting waarvan niet gesteld kan worden dat sprake is van een kenmerkende groenstructuur. Het gaat dan ook om beplanting in tuin c.q. erf waardoor er geen sprake is van beschermde houtopstanden, zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming.

3.4.2 Blauw

In 2015 is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld voor de periode 2015 - 2020. Dit plan bevat het beleid betreffende afvalwater, hemelwater en grondwater.

De gemeente heeft met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht standaardregels geformuleerd waar het waterbeheer in de gemeente aan moet voldoen. Deze regels zijn verwerkt in de (water)paragraaf (3.7.2).

3.4.3 Natuur

Gebiedsbescherming

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebied, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Ook kan de Minister op grond van deze wet in enkele specifieke gevallen bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen. De Wet natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten daarnaast op, om in hun provincie te zorgen voor een landelijk ecologisch netwerk, genaamd natuurnetwerk Nederland. De bescherming van dit natuurnetwerk wordt geregeld bij provinciale verordening. Daarnaast kunnen provincies bij provinciale verordening andere gebieden met bijzondere natuurwaarden beschermen, zoals belangrijke weidevogelgebieden of ganzenfoerageergebied.

Soortbescherming

Op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt voor al de in het wild levende soorten altijd de zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor aanwezige soorten zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Naast de zorgplicht is voor een aantal soorten door middel van verboden een aanvullend beschermingsregime opgenomen. Er is een apart beschermingsregime voor vogelrichtlijnsoorten (artikelen 3.1-3.4), voor habitatrichtlijnsoorten (artikelen 3.5-3.9) en voor andere soorten (artikelen 3.10 en 3.11).

Vogelrichtlijnsoorten

Voor ruimtelijke ingrepen zijn de volgende verboden relevant: het is verboden om van nature in Nederland in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen, het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van deze soorten te beschadigen of te vernielen of nesten van vogels weg te nemen. Ook is het verboden deze soorten opzettelijk te storen wanneer dit van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort.

De verboden in de wet zorgen voor een goede bescherming van nesten van alle in het wild levende vogelsoorten tijdens het broedseizoen. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot half augustus, maar ook de nesten van broedende vogels buiten deze periode zijn beschermd. Daarnaast zijn van een aantal vogelsoorten de nesten jaarrond beschermd, dus ook als ze niet als broedlocatie worden gebruikt. Het betreft dan over het algemeen soorten die hun nest het gehele jaar als verblijfplaats gebruiken of soorten die niet in staat zijn om een eigen nest te bouwen.

Habitatrichtlijnsoorten

Voor ruimtelijke ingrepen zijn de volgende verboden relevant: het is verboden om soorten van de Habitatrichtlijn en van de verdragen van Bonn en Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eieren opzettelijk te vernielen, om voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om planten van de Habitatrichtlijn en van het verdrag van Bern opzettelijk te onttwortelen of te vernielen.

Andere soorten

Naast de vogelrichtlijnsoorten en de habitatrichtlijnsoorten worden in de wet een aantal diersoorten en plantensoorten beschermd. Voor deze soorten zijn bij ruimtelijke ingrepen de volgende verboden relevant: het is verboden deze soorten opzettelijk te doden of te vangen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om de plantensoorten opzettelijk te onttorten of te vernielen.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Om te kunnen bepalen of er in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, is onderzoek nodig. Daarom heeft SAB een quick scan natuur uitgevoerd. De resultaten hiervan worden besproken in paragraaf 5.4.

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.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid in relatie tot het plan.

3.5.2 Leefbaarheid

3.5.2.1 Geluid

Een (geluids)zone is een aandachtsgebied waarbinnen, indien er geluidsgevoelige bestemmingen zijn of kunnen worden gerealiseerd, moet worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh). Geluidsgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van spoorweglawaai bedraagt voor woningen 55 dB en voor andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB. In geval van industrielawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen 50 dB(A).

Als er in de directe omgeving van het plangebied industrieterreinen, inrichtingen en/of (spoor)wegen aanwezig zijn met geluidszones die (deels) in het plangebied liggen, dienen ook deze gedefinieerd te worden.

De regelgeving die betrekking heeft op geluidshinder staat in een aantal wetten. De Wet geluidhinder (Wgh) voorziet in een zonering van wegen, spoorwegen en industrieterreinen waar 'grote lawaaimakers' zijn of kunnen worden gevestigd, en stelt eisen aan de geluidsbelasting binnen de zones rond en langs die (spoor)wegen en industrieterreinen. De geluidshinder die afkomstig is van inrichtingen (met name bedrijven) wordt gereguleerd op basis van de Wet milieubeheer (Wm).

Zones rond industrieterreinen (hoofdstuk V Wet geluidhinder)

Industrieterreinen waarop zich bedrijven bevinden (of kunnen vestigen) met een hoge geluidsbelasting kennen een geluidszone zoals bedoeld in artikel 40 van de Wgh. De zone is aangegeven op de bij het vigerend bestemmingsplan behorende verbeelding.

Zones langs wegen (hoofdstuk VI Wet geluidhinder)

Busbanen worden gezien als normale autowegen. Wegen waarop een 30 km/h-regime van toepassing is en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, hebben op basis van artikel 74 van de Wgh geen geluidszone. Voor overige autowegen gelden de volgende zones:

- 350 m voor een weg bestaande uit drie of meer rijstroken (stedelijk gebied);
- 200 m voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken (stedelijk gebied);
- 600 m voor een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken (buitenstedelijk gebied);
- 400 m voor een weg bestaande uit drie of vier rijstroken (buitenstedelijk gebied);
- 250 m voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken (buitenstedelijk gebied).

Zones langs spoorwegen (hoofdstuk VII Wet geluidhinder)

Langs een spoorweg bevindt zich een geluidszone waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de bij het Besluit geluidhinder (Bgh) behorende kaart.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

In het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Hiervoor is dan ook geen onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is daarnaast ook niet gelegen in een geluidszone van een industriegebied. Ten aanzien van wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.5.2.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.2.2 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Op het aspect luchtkwaliteit wordt in paragraaf 5.5.2.2 nader ingegaan.

3.5.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Op het aspect bedrijven en milieuzonering wordt in paragraaf 5.5.2.3 nader ingegaan.

3.6 Cultuurhistorische waarden

3.6.1 Historisch-geografische waarden

Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangewezen door het ministerie van Infrastructuur en Milieu en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. 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. Als een gebied is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht, dan dient dit in het bestemmingsplan opgenomen te zijn. Informatie over beschermde stads- en dorpsgezichten is te verkrijgen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht van het Noordwestelijk Villagegebied. Typerend voor het Noordwestelijk Villagegebied is:

- de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke waarde van het aaneengesloten villagegebied als overgang van het verstedelijkte centrum van Hilversum naar de natuurgebieden Spanderswoud en Corversbos.

- de parkachtige hoofdstructuur die bestaat uit een stratenpatroon van brede, gebogen, met bomen beplante lanen in heuvelachtig terrein, afgewisseld door een meer formele aanleg met groene pleinen en zicht-assen.
- de afzonderlijke onderdelen van het villagegebied die gekenmerkt worden door verschillen in opbouw, wegprofielen, verkaveling en dichtheid.
- de overwegend vrijstaande (villa)bebouwing waaronder een groot aantal panden met architectuurhistorische waarde; een kenmerkende weergave van Nederlandse architectuur uit de 19de en de 20ste eeuw.

Dit gebied is per 13 maart 2007 als zodanig aangewezen. De aanwijzing heeft niet tot doel de bestaande situatie in het gebied te 'bevriezen'. Het is een instrument voor bescherming én ontwikkeling. Het streven is dat veranderingen slechts zijn toegestaan als het historische karakter van het gebied niet of zo weinig mogelijk, schade lijdt.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Op dit aspect wordt in paragraaf 5.5.2.3 nader ingegaan.

3.6.2 (Steden)bouwkundige waarden

Rijksmonumenten staan ingeschreven in het Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Provinciale monumenten zijn opgenomen in de provinciale monumentenlijst; gemeentelijke monumenten in de gemeentelijke monumentenlijst. UNESCO-monumenten zijn opgenomen in de lijst van het werelderfgoed.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

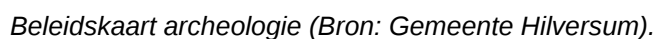
In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Het kantoorpand zal worden gesloopt en worden vervangen door nieuwe villa's die passen bij de stedenbouwkundige structuur van het Noordwestelijk Villagegebied.

3.6.3 Archeologische waarden

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische niet worden aangetast.

De gemeente is het bevoegde gezag, en verantwoordelijk voor het opstellen van een archeologische verwachtings- en beleidskaart. Op de verwachtingskaart staat aangegeven welke archeologische beschermde monumenten, bekende waarden, en welke archeologische verwachtingen in Hilversum aanwezig zijn. Voor het te voeren beleid ten aanzien van de archeologische waarden en verwachtingen in de gemeente, heeft de gemeente een beleidsnota en de daarbij behorende beleidskaart opgesteld. De beleidskaart, moet volgens de Wro in het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat voor de aanvrager van een vergunning duidelijk is in welke gevallen een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Deze gevallen worden voornamelijk bepaald door een maximale verstoringsoppervlakte en -diepte.

Binnen de gemeente Hilversum wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'. In deze structuurvisie is al het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed beschreven. Hiervan is een kaart gemaakt waar op de archeologische verwachtingswaarden zijn af te lezen. Navolgend is de beleidskaart weergegeven.



Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden besproken in paragraaf 5.6.3.

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 de voorgaande paragraaf 3.6.3. In deze paragraaf wordt ook het grondwatersysteem en daarin eventueel voorkomende verontreinigingen meegenomen.

Bodem

De gemeente Hilversum maakt onderdeel uit van de geografische eenheid het Gooise stuwwallencomplex met onder andere fysisch geografische eenheden zoals stuwwallen. De bodem van Hilversum bestaat hoofdzakelijk uit matig fijne tot zeer grove zanden. De zanden maken deel uit van het water voerende 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 fijnzandige, 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.

Aardkundige waarden

De grote verscheidenheid en gaafheid van geografische verschijnselen maakt het stuwwallencomplex van het Gooi bijzonder. Eén van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid is het beschermen van onderdelen in het landschap, die iets vertellen over de geologische ontstaanswijze van een gebied. Hiervoor heeft de provincie Noord-Holland een lijst met 80 gebieden met aardkundige waarden (aardkundig waardevol gebied) vastgesteld en vervolgens hieruit 17 gebieden geselecteerd als aardkundig monument. De 80 aardkundige waardevolle gebieden zijn nu opgenomen in de provinciale structuurvisie en bijbehorende verordening en genieten als zodanig planologische bescherming. Een groot deel van het bijzondere stuwwallengebied is daarom door de provincie aangewezen als gebied met aardkundige waarden en de ongeroerde delen zijn zelfs aangewezen als aardkundig monument. Binnen het plangebied zijn evenwel geen aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

3.7.2 Watersysteem

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat binnen het gebied ten opzichte van de gebruikelijke zorgvuldigheid geen extra restricties gelden om de drinkwaterwinning te beschermen.

Bodem- en grondwaterverontreiniging

In de oudere wijken heeft naast de woonbestemming veel bedrijvigheid plaatsgevonden, ook ter plaatse van het plangebied. Als gevolg van het langdurige intensieve gebruik is de bovengrond in het plangebieden over het algemeen licht verontreinigd met PAK en zware metalen (en oplosmiddelen). Plaatselijk komen ernstige verontreinigingen voor. In het verleden is een aantal verontreinigingen reeds gesaneerd. In 1991 heeft een bodemsanering aan de Boomberglaan 7 en 9 plaatsgevonden als gevolg van de aanwezigheid van een vulcaniseer- en garagebedrijf.

De gemeente heeft in 2008 een bodemfunctieklassekaart opgesteld. Op de bodemfunctieklassekaart wordt de gewenste bodemkwaliteit voor nu en toekomst binnen de gemeentegrenzen van Hilversum aangegeven. Uitgangspunt is dat de klasse die aan een bepaald gebied wordt toegekend, overeenkomt met de gevoeligste bodemfunctie binnen het gebied. Het hele gebied is geclassificeerd als functie wonen.

Grondwater

Hilversum ligt op een stuwwal van het Gooi en is infiltratiegebied. De grondwaterstanddieptekaart van de gemeente Hilversum geeft aan dat het grondwater zich op meer dan 10 m diepte bevindt ter hoogte van het plangebied. In de zandige bodem stroomt het grondwater globaal genomen in westelijke richting. De grondwaterstandsfluctuaties bedraagt enkele meters. De grondwaterstanden kunnen in de toekomst stijgen door invloed van het klimaat en activiteiten in de regio zoals afname van drinkwaterwinningen en opzetten van polderpeilen (de laatste aan de westkant van Hilversum).

Bij ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met de grondwaterstand. Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd, zodat de noodzaak tot het lokaal verlagen van de grondwaterstand wordt voorkomen. Bij de bepaling van de maximale grondwaterstand ten behoeve van ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met een marge als gevolg van toekomstige regionale grondwaterstandstijgingen.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afwateringssysteem

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015 - 2020 is deels het van belang zijnde waterbeleid voor de gemeente opgenomen. De gemeente stelt als eis dat een maximale inspanning wordt gedaan om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Waar infiltratie mogelijk is moet zoveel mogelijk water worden afgevoerd naar de bodem.

Hemelwater kwaliteit

Om bodem- en grondwaterverontreiniging bij de infiltratiepunten op het eigen terrein te voorkomen is het belangrijk om geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK) en andere uitlogende (bouw)materialen toe te passen op oppervlakken/straatmeubilair die in aanraking komen met het regenwater. Daarnaast dient er géén gebruik te worden gemaakt van (chemische) onkruidbestrijdingsmiddelen. De perceelseigenaar is verantwoordelijk voor de grondwaterkwaliteit onder het perceel en dus voor de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater.

3.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop en nieuwbouw. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

3.9 Veiligheid

3.9.1 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voor het plangebied gelden momenteel geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid. Aangezien voorliggend plan een herstructureringsopgave betreft waar de kantoorbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming zullen ook in de avonduren mensen aanwezig zijn in het plangebied waardoor de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid wordt ingeperkt. Dit betekent meer ogen op straat en heeft een positief effect voor de sociale veiligheid in het plangebied.

3.9.2 Fysieke veiligheid

De fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. In de volgende paragraaf wordt het aspect 'externe veiligheid' nader beschreven. Bij de huidige inrichting van het plangebied is het plangebied in principe goed bereikbaar voor hulpdiensten en is het gebied voldoende verkeersveilig.

3.9.3 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Het aspect externe veiligheid is in het kader van onderhavig bestemmingsplan nader bekeken. Deze analyse is weergegeven in paragraaf 5.9.3.

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.

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 weggennet 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.

Toetsing

In de SVIR zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor onderhavig plan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans genaamd: Natuurwerk Nederland, ofwel NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor onderhavig plangebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd aan de hand van de drie opeenvolgende stappen (treden) van artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierin is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 4 woningen. Uit jurisprudentie is gebleken dat woningbouwplannen die voorzien in de realisatie van 11 woningen binnen een dorpskern niet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is een volledige toets aan de Ladder in onderhavige situatie niet noodzakelijk. Bovendien zal met de inwerkingtreding van de 'nieuwe' Ladder per 1 juli 2017 de uitgebreide Laddermotivering enkel zijn vereist bij buitenstedelijke ontwikkelingen. Echter blijft gelden dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een motivering is vereist dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. Deze motivatie zal in het kader van het regionaal en gemeentelijk woonbeleid nader uiteen worden gezet.

4.1.4 Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. In deze structuurvisie voor de Randstad geeft het rijk aan hoe hij de problemen van de achteruitgang van leefbaarheid, klimaatverandering, bereikbaarheidsproblemen en de aanhoudend grote ruimtevrage en druk op onze concurrentiepositie wil aanpakken en oplossen. Het rijk heeft hoge ambities en wil dat de Randstad zich ontwikkelt tot een topregio in Europa. De Randstad is in 2040 een veilige, klimaatbestendige groenblauwe delta. Tot 2040 moeten er 500.000 nieuwe woningen in de Randstad bijkomen. Dit o.a. door sterke verdichting, herstructurering van verouderde werk- en woonlocaties en de schaa sprong van Almere. Voor Hilversum wordt een sterke verdichting van de ruimte voorzien. Tevens wordt naar een verbetering gezocht van de openbare vervoersverbinding tussen Almere en Utrecht.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in nieuwe woningen door herstructurering van een kantoorlocatie. Daarnaast voorziet het plan in een verdichting van bestaand stedelijk gebied.

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.

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 28 september 2015 is een geactualiseerde versie van deze structuurvisie door Provinciale Staten vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is elke overheidslaag verplicht een structuurvisie op te stellen en haar ruimtelijke belangen te benoemen. Op basis van deze belangen kan elke overheid bepalen welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd en welke instrumenten zij toe wil passen om dit ruimtelijke belang te waarborgen of te bereiken

De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op:

1. Klimaatbestendigheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit;
3. Duurzaam ruimtegebruik.

Ad 1. Klimaatbestendigheid

De provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Daarom wil de provincie het energieverbruik in het stedelijk gebied en op bedrijventerreinen zoveel mogelijk beperken en de resterende vraag met duurzame energie invullen. De provincie reserveert ruimte voor het opwekken en distribueren van grootschalige duurzame energie. Tegelijk stimuleert en ondersteunt de provincie Noord-Holland kleinschalige vormen van duurzame energie zoals de benutting van restwarmte en de vergisting van biomassa. Daarnaast wil de provincie gemeenten stimuleren om waar mogelijk warmte-koude opslag toe te passen.

Ad 2. Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Holland wil (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden is de kern van het natuurbeleid de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken en Natura 2000 gebieden. De provincie Noord-Holland vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk natuur wordt gerealiseerd. Daarom zoekt de provincie actief naar mogelijkheden om aanleg en financiering van natuur mee te koppelen met andere ontwikkelingen.

Ad 3. Duurzaam ruimtegebruik

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland ondersteunt gemeenten door de inzet van de Taskforce Ruimtelijke winst, Ruimte voor Ruimte-regeling, Herstructurering en Intensivering van Regionale Bedrijventerreinen en Culturele Planologie die zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied kunnen worden toegepast.

In de structuurvisie worden vier voor Hilversum relevante speerpunten genoemd op het gebied van duurzaam ruimtegebruik:

1. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
2. Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken;
3. Voldoende en op behoefte aansluitende huisvesting;
4. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.

Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. In het plan wordt een kantoorgebouw gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Hiermee wordt aangesloten bij het streven naar stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 1 maart 2017 is de (vernieuwde) Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaande bebouwde gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Dit teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch te borgen. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw.

Toetsing

De ontwikkeling van de 4 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hilversum vormt vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen belemmering.

4.2.3 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.

Toetsing

De ontwikkeling van de 4 woningen past binnen de kaders en afspraken van de provinciale woonvisie. Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de woonwensen van de consument in het hogere woonsegment, betreft een verdichtingsopgave nabij voorzieningen in de kern Hilversum en levert vanuit de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), vastgelegd in het Bouwbesluit, een bijdrage aan het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving. Daarmee vormt de Provinciale Woonvisie geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Regio

4.3.1 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 gezien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt voor de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging van 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 de wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel 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 om 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 Regionale Woonvisie kent momenteel nog een conceptstatus en is aangeleverd bij de verschillende gemeenteraden ter besluitvorming. In voorliggend plan is dit concept als uitgangspunt genomen zodat rekening wordt gehouden met de meest recente marktomstandigheden en de daarbij behorende vraag-aanbodsituatie.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in de herstructureringsopgave die Hilversum heeft. Het plan voorziet in 4 woningen in het hogere woonsegment die passen in de woonomgeving en de woonconsument van het Noordwestelijk Villagegebied in Hilversum. In het gebied is het ruimtelijk, stedenbouwkundig en cultuurhistorisch (beschermd stadsgezicht) gezien niet wenselijk om andersoortige woningtypen in het meer lage middensegment te realiseren. Dit plan sluit dan ook aan op de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden van het Noordwestelijk Villagegebied. Daarmee past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van de regionale woonvisie.

4.3.2 Regionale Actieprogramma Wonen

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Hilversum valt onder de RAP Regio Gooi en Vechtstreek. Voor de periode 2016-2020 geldt dat een nieuwe RAP wordt opgesteld. Momenteel is een conceptstatus ter consultatie bij de diverse stakeholders. In voorliggend plan is dit concept als uitgangspunt genomen zodat rekening wordt gehouden met de meest recente marktomstandigheden en de daarbij behorende vraag-aanbodssituatie.

De komende jaren vindt de woningbouw in de regio voor een groot deel plaats op een beperkt aantal grote nieuwbouwlocaties. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor de lange termijn zal de regio de mogelijkheden en wenselijkheid van verdere (grootschalige) nieuwbouw onderzoeken.

Volgens de Monitor Woningbouw 2015 (provincie Noord-Holland) ligt de nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar. De productie blijft licht achter bij de RAP-afspraken en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt is in Gooi en Vechtstreek al groot en neemt hierdoor enigszins toe. De behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen blijft in deze regio. Het nieuwe RAP streeft dan ook aan de toevoeging van 750 nieuwbouwwoningen per jaar, waarvan 175 woningen gerealiseerd moeten worden via transformatie. Aangezien er in de regio de komende jaren behoefte is aan de toevoeging van extra nieuwbouwplannen bovenop de harde plancapaciteit en voorliggend plan plaatsvindt middels de herstructurering van een binnenstedelijke kantoorlocatie past dit plan binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen.

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 Zonnestraal 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. 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.

Toetsing

In de structuurvisie Hilversum 2030 is de wijk Boomburg benoemd als 'kleinschalige villawijk'. De relatief compacte villawijken aansluitend aan het centrum zijn eind 19^{de} eeuw ontstaan. De buurten zijn ontworpen in een Engelse landschapsstijl, waarin het stratenpatroon vaak gebaseerd is op de natuurlijke hoogteverschillen. In kleinschalige plannen hebben welgestelde particulieren zelf hun plannen ontwikkeld. De bebouwing in deze wijken zijn vrijstaande villa's of twee onder een kap, op relatief grote kavels. Hier en daar staan scholen of kerken op stedenbouwkundig strategische plekken. De grote variatie aan architectuurstijlen en bouwperiodes geldt als een kwaliteit, waardoor enkele wijken een beschermde status hebben gekregen. De openbare ruimte bestaat vooral uit smalle straten, die dankzij de vele laanbomen en verzorgde voortuinen nog steeds een groene uitstraling kennen. Nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden zijn pandsgewijs tot stand gebracht en in de schaal en karakteristiek van de omgeving. Veel villa's hebben hun woonfunctie teruggekregen, maar ook wordt er veel aan huis gewerkt.

Voor het plangebied geldt dat doordat er sprake is van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, het plan bijdraagt aan het eerste speerpunt uit de structuurvisie. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het plan voorziet immers in villa's die passen bij de kwaliteiten van de wijk Boomburg. Er gelden geen specifieke randvoorwaarden voor het plangebied. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie Hilversum 2030.

4.4.2 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum

Deze beleidsregels hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op 'eigen terrein', alsmede de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen betrekking hebbend op bouwen en/of gebruik.

Ook wordt een eis gesteld aan de afmetingen van de parkeer-/stallingsruimte en wordt een verplichting geformuleerd inzake laad- of losruimte.

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 ontheffing nodig is op grond van de Wro. 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 beleidregels zijn als bijlage onderdeel van de planregels.

Toetsing

In paragraaf 5.3 is het aspect parkeren nader uitgewerkt.

4.4.3 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.

Toetsing

In paragraaf 5.6.3 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied. Het plan is conform het gestelde in de structuurvisie.

4.4.4 Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020 is dan ook deels het van belang zijnde waterbeleid voor de gemeente opgenomen. De gemeente stelt als eis dat een maximale inspanning wordt gedaan om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Waar infiltratie mogelijk is moet zoveel mogelijk water worden afgevoerd naar de bodem.

Toetsing

Onderdeel van het proces van onderhavig bestemmingsplan is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld, zoals opgenomen in paragraaf 5.7.2, welke wordt overlegd met AGV, de waterbeheerder binnen het plangebied.

4.4.5 Welstandsnota Hilversum 2014

De welstandsnota heeft als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven. Waarbij behoudt 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 met ontwikkelingsmogelijkheden 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.

Toetsing

Voorliggend plan is ter advisering aan de commissie voor welstand en monumenten voorgelegd. De commissie heeft ingestemd met de ingeslagen weg van het plan en heeft de initiatiefnemer gevraagd het plan verder uit te werken.

4.4.6 Woonvisie Hilversum 2016-2020 'Beweging op de woningmarkt'

Hilversum zet in haar woonvisie in op beweging op de woningmarkt. De gemeente vindt het belangrijk dat bewoners in een woning kunnen wonen die zo goed mogelijk bij hen past. Nieuwbouw is een van de manieren hoe hierop gestuurd kan worden. Hilversum is vanwege de zeer beperkte aanwezigheid van uitbreidingslocaties hierbij aangewezen op herstructurering en inbreiding. De gewenste beweging op de woningmarkt wil de gemeente door ruimere keuzemogelijkheden in de woningvoorraad stimuleren.

De gemeente richt zich bij de bouwopgaven dan ook op twee specifieke segmenten:

- Het laagste segment binnen de sociale huursector.
- Het lage middensegment binnen de huursector.

Naast deze kwantitatieve opgave geldt dat de woonvisie ook toeziet op een groei in ruimtelijke kwaliteit. Bouw- en transformatieopgaven moeten dan ook qua maat en schaal passen binnen het stedelijk weefsel. Afgesproken is dat een derde van de nieuwbouw betaalbaar dient te zijn, een derde middelduur en een derde in het dure segment. Tenslotte geldt de opgave van het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen, nultredenwoningen en woningen met een EPC van nul.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een herstructureringsopgave en past qua maat en schaal binnen het stedelijk weefsel van het Noordwestelijk Villagegebied. Het gaat om villa's in het dure segment dat de hogere woonconsument als doelgroep heeft. Onderliggend plan past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde.

5.1 Ruimtelijke structuur

Onderhavig bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Het bestaande kantoorpand in het plangebied zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zal een viertal villa's worden gerealiseerd. De bestaande villa op het adres Boomborglaan 7 zal behouden blijven en enkel verbouwd/gerenoveerd worden. Daarmee maakt het 'vreemde' kantoorpand ruimte voor villa's die passen in het bebouwingsbeeld van het Noordwestelijk Villagegebied. Bovendien is het Noordwestelijk Villagegebied een overwegend woongebied waardoor het plan functioneel gezien ook goed in de omgeving past. Het centrum en de voorzieningen van Hilversum liggen dichtbij. Navolgend is een impressie opgenomen van de beoogde situatie van het plangebied.



Indicatieve verkaveling plangebied (Bron: Roodbeen Architectuur BV).

Het plan voorziet in drie bebouwingslijnen. Normaliter wordt in het Noordwestelijk Villagegebied een afstand van 3,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden. Deze afstand wordt echter op veel plekken in het gebied in de huidige situatie niet behaald. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de woning aan Boomberglaan 7 waar sprake is van een afstand van 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Voor de op te richten woningen zal aansluiting worden gezocht bij de positionering van deze woning zodat aangesloten wordt bij het bestaande beeld rondom het plangebied. Dit betekent dat de woningen tussen de 1,5 en 2 meter tot de zijdelings perceelsgrens zullen komen te liggen. Zij zullen daarmee niet voldoen aan de gestelde 3,5 meter. Dit is ook te rechtvaardigen omdat de herontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve impuls van het plangebied en de woonfunctie passender is dan de huidige kantoorfunctie. De woning direct aan de Boomberglaan zal qua architectuur een statige, opvallende villa-uitstraling krijgen, zoals dat past in het straatbeeld van het Noordwestelijk Villagegebied. Deze kent een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Vervolgens is gekozen om het binnenterrein een eigen sfeer te geven waarbij in de architectuur van de woningen gekozen is om dit aan te laten sluiten bij de historie van het plangebied. Omdat de locatie in het verleden een molen, koetshuis en hooiberg heeft gehuisvest zullen de drie overige villa's qua uiterlijk en kapvorm naar deze drie historische objecten verwijzen. De woning die refereert naar de molen zal worden voorzien van een rieten kap. Deze woning kent een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De referentie naar het koetshuis krijgt vorm via een rijke detaillering en een divers kleurgebruik. Tenslotte zal de referentie naar de hooiberg met behulp van het gebruik van houten materialen tot stand komen. Deze 2 woningen kennen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De basisvorm van de vier villa's in het plangebied zal echter gelijk blijven. Navolgend zijn impressies van de gevelbeelden van de vier woningen opgenomen.



Impressie gevelbeeld villa (Bron: Roodbeen Architectuur BV).



Impressie gevelbeeld koetshuis (Bron: Roodbeen Architectuur BV).



Impressie gevelbeeld molen (Bron: Roodbeen Architectuur BV).



Impressie gevelbeeld hooiberg (Bron: Roodbeen Architectuur BV).

5.2 Wonen, werken en voorzieningen

5.2.1 Wonen

In het plangebied worden vier nieuwe, vrijstaande villa's gerealiseerd in het hoge segment. De vrijstaande woningen passen binnen de uitstraling en het karakter van de woonomgeving van het Noordwestelijk Villagegebied.

5.2.2 Werken

Het kantoorpand zal gesloopt worden ten behoeve van de te realiseren woningen. Daarmee voorziet voorliggend plan niet meer in werkfuncties. Wel is een beroep aan huis toegestaan.

5.2.3 Voorzieningen

Evenals in de huidige situatie zullen in de beoogde situatie geen voorzieningen in het plangebied aanwezig zijn.

5.3 Verkeer

5.3.1 Autoverkeer

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen, beschikt het CROW over kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeling. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit het CROW-kencijfers, waarbij voor het kantoorpand de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)' is aangehouden. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor vrijstaande koopwoningen. Daarbij is op grond van CBS-gegevens Hilversum getypeert als een zeer sterk stedelijk gebied en is voor het plangebied gekeken naar de kencijfers behorende bij 'schil centrum'.

	Huidige verkeersgeneratie (940 m ² kantoor)	Toekomstige verkeersgeneratie (4 vrijstaande koopwoningen)	Verschil
Minimaal	28,2	4 x 6,4 = 25,6	- 2,6
Maximaal	44,8	4 x 7,2 = 28,8	- 16

per etmaal

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

Parkeren

De gemeente Hilversum heeft beleidsregels opgesteld met betrekking tot parkeernormen. Deze beleidsregels hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op 'eigen terrein', alsmede de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen betrekking hebbend op bouwen en/of gebruik.

Op basis van de 'Parkeernota Hilversum 2017' ligt het plangebied in de schil van Hilversum. Op basis hiervan is onderstaande tabel met parkeernormen van toepassing.

		Centrum nieuw	Schil nieuw	Rest nieuw	eenheid	aandeel bezoekers
Wonen						
	koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2	woning	0,3 per eenheid
	koop, 2-onder-1-kap	1,7	1,8	2,1	woning	0,3 per eenheid
	koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
	koop, etage, duur	1,6	1,9	2,1	woning	0,3 per eenheid
	koop, etage, midden	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
	koop, etage, goedkoop	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
	huurhuis, vrije sector	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
	huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
	huur, etage, duur	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
	huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,2	1,4	woning	0,3 per eenheid
	kamerbewoning (geen studenten)	0,55	0,65	0,7	kamer	0,2 per eenheid
	kamerbewoning, studenten	0,25	0,25	0,25	kamer	0,2 per eenheid
	aanleunwoning en serviceflat	1,05	1,1	1,1	woning	0,3 per eenheid

Gemeentelijke parkeernormen (Bron: Gemeente Hilversum).

Voor de vrijstaande villa's geldt een parkeernorm van 1,90 parkeerplaatsen per woning. Met de realisatie van 4 woningen dienen er 8 (afgerond naar boven) parkeerplaatsen aangelegd te worden. Het parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd, daarvoor is ook voldoende ruimte in het plangebied. De parkeerplaatsen zijn opgenomen in de indicatieve verkaveling van het plangebied. In het kader van de omgevingsvergunningverlening voor het bouwen zal opnieuw getoetst worden aan de gemeentelijke parkeernormen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3.2 Langzaam verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg. Hierbij zal geen onderscheid gemaakt worden tussen auto's, fietsers en voetgangers. Ontsluiting vindt plaats aan de Boomborglaan. De Boomborglaan is voor autoverkeer een eenrichtingsweg met een maximum snelheid van 30 km/per uur. Het fietsverkeer moet gebruik maken van dezelfde weginfrastructuur als de auto. Voor voetgangers geldt dat in ieder geval aan één zijde van de weg een voetpad aanwezig is dat zich met straatstenen onderscheidt van de hoofdinfrastructuur (asfalt).

5.4 Natuur

In het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland moet er getoetst worden of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde gebieden en soorten. Daartoe heeft SAB een quick scan natuur uitgevoerd. Navolgend worden kort de resultaten van de quick scan uiteengezet. De volledige quick scan is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN hebben. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan daarom niet in de weg. Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Door de kleinschaligheid van het plan, de tussengelegen reeds aanwezige verstoringen en de ruime afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van deze gebieden uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van de gierzwaluw en huismus. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten moet nader soortgericht onderzoek uitgevoerd worden.

Huisumus

In het plangebied is door SAB nader onderzoek verricht naar huismussen. In het plangebied zijn geen essentiële functies van huismussen vastgesteld. Aangezien in de periode van 1 april tot 15 mei twee inventarisatierondes zijn uitgevoerd, en tijdens beide rondes geen huismussen zijn waargenomen of essentiële functies van de huismus zijn vastgesteld, kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat de huismus in het plangebied afwezig is. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom voor de huismus niet noodzakelijk en het plan is daarmee -voor wat betreft de huismus- haalbaar in het licht van de Wet natuurbescherming. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. Het nader onderzoek huismussen is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Gierzwaluw

In het plangebied is door Habitus een nader onderzoek verricht naar gierzwaluwen. Het gierzwaluwonderzoek is uitgevoerd op basis van het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017). Het onderzoek concludeert dat gierzwaluwnesten zijn uitgesloten. Ook zijn er geen invliegende en uitvliegende gierzwaluwen waargenomen. Daarnaast zijn er geen 'gierende' gierzwaluwen waargenomen in het plangebied. Er zijn ook geen gierzwaluwen met 'tapien' waargenomen. Wel zijn er waarnemingen gedaan van de gierzwaluw, maar dit betrof allemaal hoog overvliegende vogels. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom voor de gierzwaluw niet noodzakelijk. Het plan is daarmee -voor wat betreft de gierzwaluw- haalbaar in het licht van de Wet natuurbescherming. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. Het nader onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Vleermuizen

In het plangebied is door Habitus een nader onderzoek verricht naar vleermuizen. Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd op basis van het Vleermuisprotocol 2017 (Netwerk Groene Bureaus, 2017). Gedurende dit onderzoek is één paarverblijf aangetroffen van een gewone dwergvleermuis. Aangenomen moet worden dat dit ook als winterverblijfplaats functioneert. Bij de sloop van de bebouwing in het plangebied wordt deze verblijfplaats vernietigd. Daarnaast is het mogelijk dat bij de werkzaamheden gewone dwergvleermuizen worden verwond of gedood. Dit betekent dat sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing Wet natuurbescherming is dan ook noodzakelijk. Het opstellen van een activiteitenplan dient onderdeel te zijn van deze ontheffing.

Broedperiode

Van alle van nature in Nederland in het wild levende vogels mag het nest tijdens het broeden (van start van nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen) niet worden beschadigd of vernield. De broedperiode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd.

Uit de quick scan blijkt dat in en direct rond het plangebied vogels kunnen gaan broeden. Geadviseerd wordt daarom om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is.

Indien de werkzaamheden echt in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk. Kort voor de start van de werkzaamheden dient dan door een ecooloog met kennis van vogels door middel van één veldbezoek onderzocht te worden of broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn. Als deze niet aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden starten. Als wel een broedende vogel aanwezig is, mogen de werkzaamheden niet starten. Er dient dan met een ecooloog met kennis van vogels naar een oplossing gezocht te worden.

Zorgplicht

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden.

Beschermde houtopstanden

Bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling worden mogelijk bomen gekapt. Echter, bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming van toepassing is want de houtopstand die wordt geveld bevindt zich op een erf of in een tuin. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming en het opstellen van een activiteitenplan ten aanzien van de gewone dwergvleermuis vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

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, integraal ketenbeheer 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.

De woningen in het plangebied zullen voldoen aan de EPC-eisen, zoals wettelijk vastgelegd in het Bouwbesluit. Tevens zullen kopers de optie aangeboden krijgen om de woning als nul-op-de-meter te laten realiseren.

5.5.2 Leefbaarheid

5.5.2.1 Geluid

SAB heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd naar de geluidsbelasting van omliggende wegen op de beoogde woningen in het plangebied. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Vaartweg (2-baans weg in binnenstedelijk gebied). Tevens is vanuit een goede ruimtelijke ordening de Boomberglaan (30 km/uur weg) meegenomen in het onderzoek. Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek gepresenteerd. Het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het onderzoek naar de geluidbelasting van de Vaartweg kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Er is geen onderzoek naar maatregelen noodzakelijk.

Uit het onderzoek naar de geluidbelasting van de Boomberglaan kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel wordt overschreden door de Boomberglaan (30 km/uur weg). Conform de Wet geluidhinder hoeft deze weg niet getoetst te worden. Echter dient er vanuit jurisprudentie wel een uitspraak te worden gedaan met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB niet wordt overschreden kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Verdere maatregelen zijn niet noodzakelijk en zijn, gezien de beperkte omvang van het plan niet doelmatig. De woningen kunnen derhalve zonder meer worden gebouwd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5.2.2 Lucht

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (=1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 4 woningen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van dit plan.

5.5.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied is voornamelijk de woonfunctie aanwezig of toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is hierdoor te categoriseren als rustig woongebied.

Aan de achterzijde grenst het plangebied aan het perceel Vaartweg 54 waar een middelbare school is gevestigd. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) is dan een (indicatieve) richtafstand van toepassing van 30 m tot een rustige woonwijk. Het plangebied ligt op circa 30 meter afstand van de school waardoor gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Cultuurhistorische waarden

5.6.1 Historisch-geografische waarden

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Het Noordwestelijk Villagegebied. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sloop van het kantoorpand ten behoeve van de ontwikkeling van vier vrijstaande villa's. De nieuwe bebouwing sluit qua uitstraling en de bebouwingsstructuur aan op de omgeving van het plangebied. Bovendien wordt er rekening gehouden met de eisen uit de Welstandsnota. Het plan zorgt er voor dat de uitstraling van het gebied visueel niet sterk verandert. De historisch-geografische waarden van het beschermd stadsgezicht worden hierdoor niet aangetast.

Bovendien is in het plan veel aandacht bestaat aan de uitstraling van de woningen in relatie tot de historie die het plangebied kent. In het verleden zijn in het plangebied namelijk een koetshuis, hooiberg en molen aanwezig geweest. De drie woningen in de tweede- en derdelijn zullen qua uitstraling dan ook verwijzen naar deze historische objecten. Voor de woning aan de Boomberglaan geldt dat het een statige en formele uitstraling krijgt van een villa, zoals dat past bij het straat- en bebouwingsbeeld van de Boomberglaan, de wijk Boomberg en het Noordwestelijk Villagegebied.

5.6.2 (Steden)Bouwkundige waarden

Het kantoorpand in het plangebied is niet als bouwkundig monument of als waardevol bouwwerk te typeren, waarmee in het plan rekening dient te worden gehouden. De aanwezige villa op het naastgelegen perceel van Boomberglaan 7 zal behouden blijven. Daarmee worden er geen (steden)bouwkundige waarden aangetast als gevolg van deze ontwikkeling.

5.6.3 Archeologische waarden

Voor het plangebied geldt op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is derhalve door Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Navolgend worden kort de resultaten van het onderzoek besproken. Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Het plangebied ligt in archeologisch landschap 'Stuwwallen'. De ondergrond bestaat uit gestuwde rivierafzettingen. In de gronden heeft zich in de oorspronkelijke situatie vermoedelijk een een moderpodzolgrond gevormd. Het plangebied ligt buiten bekende historische kernen. Archeologische resten van bewoning uit de Nieuwe tijd worden daarom niet verwacht. In de 19e eeuw is het plangebied bouwland. Vanaf eind 19e eeuw ligt het plangebied in de bebouwde kom van Hilversum. Vanaf 1906 staat bebouwing in het plangebied.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 200 cm -mv. Uit het booronderzoek blijkt dat de ondergrond bestaat uit gestuwde rivierafzettingen. In de top van deze afzettingen heeft zich een moderpodzolgrond ontwikkeld. De A-horizont en de top van de B-horizont is verploegd. In boorprofiel 1 is boven de oorspronkelijke A-horizont een opgebracht of opgestoven pakket aanwezig. Uit het booronderzoek blijkt dat de natuurlijke bodemopbouw deels is verstoord. De gemiddelde verstoringsdiepte is 40-50 cm. In één boorprofiel is de bodem verstoord tot een diepte van 1 m -mv. In vier boringen is een deels intacte bodem aanwezig. Deze boringen zijn opnieuw gezet met een 15 cm Edelmanboor en het sediment is gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 4 mm. Dit heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Aangezien de bodem deels intact is, kan de aanwezigheid van (diepe) grondsporen niet worden uitgesloten. Drie van de vier nieuwe woningen komen grotendeels ter plaatse van bestaande bebouwing en deels gesaneerde delen van het plangebied. Verondersteld wordt dat hier de bodem dusdanig is verstoord dat hier geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. De kans op archeologische waarden wordt gering geacht. Aangezien het voor de gronden voor de achterste villa onduidelijk is of het daar aanwezige pakket is opgebracht of opgestoven, zal hier archeologische begeleiding plaatsvinden tijdens de werkzaamheden. Met het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is dit juridisch-planologisch gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.7 Bodem en watersysteem

5.7.1 Bodem

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie.

In 1991 heeft een bodemsanering aan de Boomborglaan 7 en 9 plaatsgevonden als gevolg van de aanwezigheid van een vulkaniseer- en garagebedrijf. Daarmee zijn de toendertijd aanwezige vervuilde gronden gesaneerd en schoon verklaard.

Tevens is door Hopman en Peters een verkennend bodem- en asbestonderzoek (NEN 5740 en NEN 5707) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel zodat kan worden vastgesteld of de bodem geschikt is voor het huidige en/of toekomstige gebruik of dat er mogelijk een bedreiging voor de volksgezondheid kan optreden. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

NEN 5740

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als “verdacht” aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740. Met betrekking tot het voorkomen van asbest in de locatie onderzocht als “onverdacht”.
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond (traject 0,0-0,5 m-mv) afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. Het betreft een geringe bijmenging van puin en sintels.
- Boring 3 is gesitueerd ter plaatse van de in het verleden uitgevoerde bodemsanering. Zintuiglijk zijn, ten opzichte van de overige boringen, geen afwijkende waarnemingen gedaan. Op basis hiervan heeft geen separate analyse plaatsgevonden.
- In het monster van de bovengrond van de boringen 1+3+4+6 (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen.
- In het monster van de bovengrond van de boringen 2+5+7+8 (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan lood, zink en PAK vastgesteld.
- In het monster van de ondergrond van boring 1 (0,5-1,5 m-mv) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan kwik en lood vastgesteld.
- De licht verhoogde gehalten hangen mogelijk samen met de lichte bijmenging van puin en sintels. De concentraties zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

NEN 5707

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Tijdens het veldwerk is geen asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen.
- Om zekerheid te krijgen omtrent de aanwezigheid van (fijne deeltjes) asbest in de bodem zijn 2 mengmonsters ingezet en geanalyseerd.
- In de onderzochte grondmonsters MM A en MM B 01 is geen asbest aangetoond boven de rapportagegrens.

Conclusie

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese ‘onverdacht’ in de zin van de NEN 5740 verworpen moet worden. De licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK in een bovengrond-mengmonster en een ondergrond-mengmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. Daarnaast is er zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest op of in de bodem aangetroffen. Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen gebruiksverandering. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7.2 Watersysteem

Momenteel is het plangebied voor een groot deel verhard met bebouwing en bestrating. Met uitvoering van onderhavig plan zal er een aanzienlijke afname van het verhard oppervlak worden gerealiseerd waardoor er meer ruimte is voor hemelwater om via de natuurlijke weg te infiltreren in de bodem. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Het eventueel afvoeren van extra hemelwater door het afgraven van een gedeelte van het plangebied zorgt niet voor extra te nemen maatregelen. Er is met de uitvoering van het plan genoeg ruimte om hemelwater op te vangen en te infiltreren in de grond. Navolgende afbeelding geeft een indicatie weer van de verhardingssituatie in de bestaande en beoogde situatie.



Huidige en beoogde verhardingssituatie (Bron: Roodbeen Architectuur BV).

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat binnen het plangebied ten opzichte van de gebruikelijke zorgvuldigheid geen extra restricties gelden om drinkwaterwinning te beschermen.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en met onderhavig plan zal ook geen oppervlaktewater gerealiseerd worden.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt conform de standaard regels van de gemeente Hilversum aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum. Aansluitend op het beleid van het waterschap geldt voor hemelwater dat het volledig op het eigen terrein verwerkt dient te worden. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor een goed functionerend hemelwaterinfiltratiesysteem. Hemelwaterinfiltratie kan ondergronds plaatsvinden met verticale infiltratiebuizen of infiltratiekragen. Een hemelwaterplan kan bijgevoegd worden bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Grondwater

Hilversum ligt op een stuwwal van het Gooi en is infiltratiegebied. Het maaiveld varieert in de binnenstad van 4,30 meter +NAP in het oosten (stationsgebied) tot circa 11,00 meter +NAP in het westen (begin 's-Gravelandseweg en Vaartweg). Het eerste watervoerende pakket heeft haar basis op 160 meter minus maaiveld. In de zandige bodem stroomt het grondwater globaal genomen in westelijke richting. De minimale grondwaterstandsdiepte is 3,15 m onder het maaiveld bij het stationsgebied. De grondwaterstandsfluctuaties bedraagt enkele meters. De grondwaterstanden kunnen in de toekomst stijgen door invloed van het klimaat en activiteiten in de regio zoals afname van drinkwaterwinningen en opzetten van polderpeilen (de laatste aan de westkant van Hilversum).

Bij ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met de grondwaterstand. Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd, zodat de noodzaak tot het lokaal verlagen van de grondwaterstand wordt voorkomen. Bij de bepaling van de maximale grondwaterstand ten behoeve van ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met een marge als gevolg van toekomstige regionale grondwaterstandstijgingen.

Bouwrijp maken van grond

Om grondwateroverlast te voorkomen moet bij het bouwrijp maken van grond worden gestreefd naar een ontwatering van minimaal 1,5 m onder het maaiveld. Bij 1,5 m ontwatering heeft de bodem ook tijdens de bouw voldoende draagkracht en is bemaling niet nodig. In de goed doorlatende zandgrond van Hilversum is voor een verlaging van de grondwaterstand van enkele decimeters een fors debiet noodzakelijk. Bemaling moet daarom zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij een ontwatering van 1,5 m onder maaiveld kunnen werkzaamheden aan kabels en leidingen ook zonder bemaling plaatsvinden. Bij de bepaling van de maximale grondwaterstand dient er rekening gehouden te worden met een marge als gevolg van toekomstige grondwaterstandstijgingen. Voldoende drooglegging is hier noodzakelijk.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.8 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop en nieuwbouw. Uiteraard zal in het kader van de graafwerkzaamheden een KLIC-melding worden gedaan.

5.9 Veiligheid

5.9.1 Sociale veiligheid

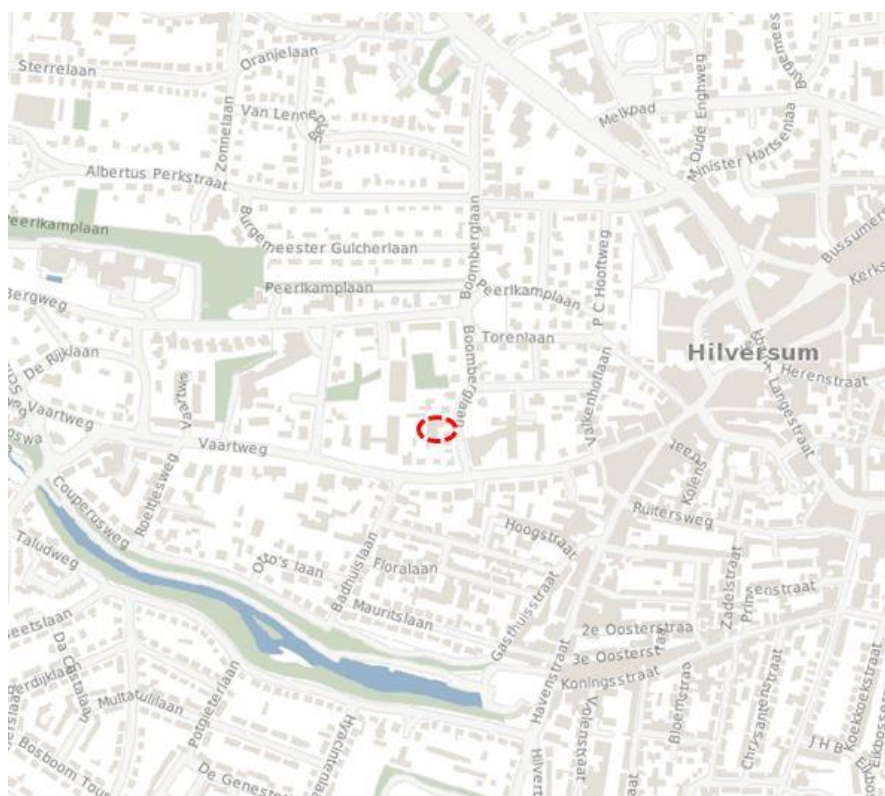
Met de inwisseling van de kantoorbestemming voor een woonbestemming zullen ook in de avonduren mensen aanwezig zijn in het plangebied waardoor de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid wordt ingeperkt. Dit betekent meer ogen op straat en heeft een positief effect voor de sociale veiligheid in het plangebied.

5.9.2 Fysieke veiligheid

Bij de huidige inrichting van het plangebied is het plangebied in principe goed bereikbaar voor hulpdiensten en is het gebied voldoende verkeersveilig. Hier worden geen veranderingen in aangebracht, opdat ook in de toekomst de fysieke veiligheid wordt gewaarborgd.

5.9.3 Externe veiligheid

Voor het in beeld brengen van de stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de risicokaart opgenomen en is het plangebied aangeduid met een rode begrenzing.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal rood omcirkeld (Bron: www.risicokaart.nl).

Stationaire bronnen

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat er geen Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen hogedrukaardgasleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Ten oosten van het plangebied op circa 500 m afstand is een spoorlijn gelegen. Deze spoorlijn is onderdeel van route 30: Diemen – Amersfoort Oost. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens het Basisnet Spoor is er op deze route een PR 10^{-6} risicocontour aanwezig van 1 tot maximaal 7 m. Tevens is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. De PR 10^{-6} risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied reiken niet tot aan het plangebied. Door het vervoer van toxische transporten bedraagt het invloedsgebied > 4.000 m. Hierdoor is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor. Echter is de afstand van het plangebied tot aan het spoor dermate groot dat de ontwikkeling niet van invloed is op de hoogte van het groepsrisico. Tevens is het plangebied in zijn geheel op meer dan 200 m vanaf de buitenrand van de transportroute gelegen. Hierdoor geldt dat er geen ruimtelijke verplichtingen gesteld kunnen worden aan de ontwikkeling op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes. De aanwezigheid van het spoor levert dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling en nader onderzoek en/of een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Brandweer Gooi en Vechtstreek

Voorliggend plan is voorgelegd aan de brandweer. De brandweer stemt in met de conclusies uit deze paragraaf en concludeert dat zij geen problemen zien in de bereikbaarheid van het plangebied. Uitgangspunt hierbij is dat de ontsluiting in het plangebied maximaal 40 meter lang is, dit is het geval.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

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 hoeft te worden aangepast.

In dit bestemmingsplan zijn de nieuwe en te handhaven functies voorzien van een gedetailleerde eindbestemming.

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 IenM, 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 gebruiksregels
- 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:

- ..
- ..

en tevens voor:

- 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, geen gebouw zijnde.

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.

- **Afwijken 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.

- **Afwijken 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.

- **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 archeologische waarde worden beschermd.

- **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 dien verstande dat bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied zijn toegestaan en uitsluitend in het bestemmingsvlak. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het (hoofd)gebouw. Met het begrip "bijbehorend bouwwerk" is een verzamelbegrip bedoeld waar uitbreidingen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) van een (hoofd)gebouw, onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. In de begripsomschrijving is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op hetzelfde perceel bevindend (hoofd)gebouw. 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 doormiddel 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 of de daarbij bijbehorende bouwwerken 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 werkruimte/kantoorruimte. Ook een arts mag een gedeelte van zijn huis gebruiken als praktijkruimte. Ook mag een

bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend in de woning en bijbehorend bouwwerk. Denk aan een goud- of edelsmid of een horlogemaker. In een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk (zoals een bijkeuken of berging) is dit alleen mogelijk via een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

De woonfunctie moet primair behouden blijven. Daarom is geregeld dat die activiteiten voor niet meer dan 1/3 deel (33%) van de oppervlakte van het wonen (met de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen) mogen 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 in de wijk herkenbare woning. Omdat de activiteit in de woonomgeving moet passen is ook geregeld dat de activiteit niet mag leiden tot parkeeroverlast of milieuhygiënische overlast zoals stank en geluidsoverlast. Er zullen voldoende parkeerplaatsen op de tijden dat de activiteit plaatsvindt aanwezig moeten zijn op eigen terrein of in de buurt. Dat geldt uiteraard alleen voor die activiteiten die verkeer aantrekken. Daarnaast mogen de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In de woning mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden. Bed & breakfast waarbij niet meer dan 5 bedden worden aangeboden voor een overnachting valt niet onder horeca en mag in een woning 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.

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.

In de regels van het bestemmingsplan is deze vorm van werken in een woning geregeld via de 'specifieke gebruiksregels'.

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.

Er is zo veel mogelijk aangesloten bij de definities uit de bestemmingsplannen 'Koninginneweg 14' en 'Mozartlaan 40', welke ook in het Noordwestelijk Villagegebied van Hilversum liggen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier hoogte, inhoud, oppervlakte van bouwwerken/percelen, peil en diepte moeten worden gemeten.

De meetregels kennen 'slechts' een onzelfstandig en ondersteunend karakter. Deze soort planregels zeggen alleen iets over hoe bepaalde bouwregels moeten worden toegepast. Deze planregels kunnen echter niet de (algemene) werking van bouwregels beperken tot (bijvoorbeeld) bouwen boven de begane grondvloer, wanneer er in die bouwregels zelf niets over is bepaald. Meetregels kunnen dus geen afbreuk doen aan de strekking van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De gronden aan de voorzijde van de woning aan de Boomberglaan is bestemd als tuin. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Parkeerplaatsen zijn binnen deze bestemming ook niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Bij het wonen horen vanzelfsprekend voorzieningen om het wonen 'prettig' en mogelijk te maken. Bewust is niet gekozen deze (limitatief) te noemen. Bij dergelijke voorzieningen moet worden gedacht aan bijvoorbeeld achtertuinen en het (gedeeltelijk) verharden daarvan ten behoeve van toegangspaden, in- en uitritten en bouwwerken, en dergelijke. Parkeervoorzieningen horen er ook bij en een gebouwde barbecue ook. Kortom, alles wat bij een normaal gebruik hoort bij het wonen.

Deze bestemming maakt het wonen in vrijstaande woningen mogelijk. Er wordt gewerkt met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Dit bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd. Daarnaast mogen bijgebouwen buiten het bouwvlak enkel worden gebouwd waar de aanduiding 'bijgebouwen' van toepassing is. Ook dienen de daarbij behorende bouwregels in acht te worden genomen. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is het mogelijk een ontsluitingsroute voor de op te richten woningen te realiseren.

Dubbelbestemming

Artikel 5 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. Er geldt dat in principe niet mag 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. Is de ingreep dieper dan 40 cm, (bijvoorbeeld 70 cm) maar de omvang van het bouwwerk nog steeds niet meer dan 100 m² dan kan 'gewoon' worden gebouwd (er is dan ook geen onderzoek nodig; het is alleen nodig als beide maten worden overschreden).

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

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Hilversum heeft 3 gebieden die zijn aangewezen als beschermd gezicht. Noord Westelijk Villagebied, Tuinwijk Oost en Tuinwijk Zuid. In die gebieden gelden iets strengere eisen ten behoud van de mooie gezicht. In principe is behoud van de huidige verschijningsvorm uitgangspunt. Het is echter niet zo dat niets meer mogelijk is. Via toepassing van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk de hoogten, nokrichting, dakvorm of oppervlakte toch te wijzigen. Dit mag alleen als dit de waarden van het beschermd dorpsgezicht niet onaanvaardbaar verstoort.

De regels van de onderliggende bestemming blijven onverkort gelden. Zo mag bijvoorbeeld de uitbreiding van een woning in de bestemming Wonen, waarop ook de medebestemming waarde-beschermd dorpsgezicht geldt, niet meer dan 50 m² bedragen. Via de afwijkingsmogelijkheid is dus uitbreiding tot maximaal 50 m² mogelijk.

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 gebruiksregels

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate van 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, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 3 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen, indien door de gemeenteraad nieuwe parkeernormen, dan wel nieuwe bedragen zijn vastgesteld.

Artikel 9 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 10 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 11 Slotregel

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

Bijlage bij Regels

Bijlage 1 Parkeernormen

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

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.

Kostenverhaal

Met voorliggend bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor het kostenverhaal inzichtelijk dient te worden gemaakt.

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De kosten van realisatie zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Met betrekking tot het planschaderisico zal tussen gemeente en initiatiefnemer(s) een overeenkomst worden gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.5.1 Inspraak

Op woensdag 12 april 2017 heeft een inspraak-/informatieavond plaatsgevonden voor buurtbewoners. Ook stichting wijkoverlegorgaan 'De Boomberg' was op deze avond aanwezig. Gedurende deze avond heeft de initiatiefnemer de plannen voor de herontwikkeling van Boomberglaan 9 gepresenteerd en nader toegelicht. De aanwezigen kregen de gelegenheid tot het stellen van vragen, het benoemen van zaken waar nader aandacht voor nodig is en het aanbrengen van wensen.

De uitkomst van deze avond was dat de aanwezigen de herontwikkeling een verbetering van de buurt vinden. Wel is gevraagd om rekening te houden met de privacy van omwonenden en om goed te kijken naar de bouwhoogte. Voor de bouwhoogte geldt dat aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing rondom het plangebied. Ten aanzien van de privacy van omwonenden geldt dat door middel van het plaatsen van diffuus glas of door te werken met dakramen in plaats van dakkappen hier zo veel mogelijk rekening mee wordt gehouden. Ook wordt gekeken of de badkamers van de nieuwe woningen aan de noordzijde gepositioneerd kunnen worden zodat de privacy van omwonenden zo min mogelijk wordt beperkt.

6.5.2 Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan toegezonden aan de diverse vooroverlegpartijen, waaronder de provincie en het waterschap. In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg opgenomen

6.5.3 Raadsvaststelling

PM.