

Kapelplaats 2018

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Functie van het uitwerkingsplan	5
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	7
2.1 Begrenzing plangebied	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied	11
3.1 Ruimtelijke structuur	11
3.2 Verkeer	11
3.3 Groen, blauw en natuur	12
3.4 Cultuurhistorische waarden	13
3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	15
3.6 Bodem en watersysteem	16
3.7 Kabels en leidingen	18
3.8 Veiligheid	18
Hoofdstuk 4 Relevante beleidskader	21
4.1 Rijk	21
4.2 Provincie	22
4.3 Regio	23
4.4 Gemeente	23
Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan	27
5.1 Ruimtelijk structuur	27
5.2 Wonen	29
5.3 Verkeer	29
5.4 Cultuurhistorische waarden	31
5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	32
5.6 Bodem en watersysteem	36
5.7 Veiligheid	37
5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
Hoofdstuk 6 Implementatie	41
6.1 Planmethodiek	41
6.2 Bestemmingsregeling	41
6.3 Economische uitvoerbaarheid	42
6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
Bijlagen bij de toelichting	43
Bijlage 1 Welstandsnota centrumparagraaf	45
Bijlage 2 Ontwerp gevels	76
Bijlage 3 Rapport Archeologisch onderzoek	78
Bijlage 4 Definitief rapport actualiserend bodemonderzoek Kapelstraat	148
Bijlage 5 Besluit Hogere grenswaarden Wgh	248
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Kapelstraat	251
Bijlage 7 Maatwerkvoorschriften Gooiland	268
Bijlage 8 Garantieverklaring geluid	271

Bijlage 9	Begeleidende brief garantieverklaring geluid	273
Bijlage 10	Stedenbouwkundige karakteristieken	275
Bijlage 11	Aanmeldnotitie	282

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie hoek Kapelstraat – Langestraat, naast het monumentale Gooilandcomplex, te Hilversum is voorzien in een woningbouwontwikkeling ten behoeve van de realisatie van 50 huurappartementen in de vrije sector.

Het betreffende perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad 2013, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2013 en heeft daarin een bestemming Wonen - Uit te werken. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een uitwerking van deze bestemming voor het betreffende perceel.

1.2 Functie van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan Kapelplaats 2018 regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied en maakt juridisch deel uit van het moederplan (bestemmingsplan Binnenstad 2013). Het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het uitwerkingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het uitwerkingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde uitwerkingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding, doel en functie van het uitwerkingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de exacte plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welk bestemmingsplan voor het plangebied geldt tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe uitwerkingsplan. 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 wordt behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling, de (economische) uitvoerbaarheid, 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 uitwerkingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Hilversum en wordt globaal begrensd door de Langestraat, het Gooilandcomplex en de Kapelstraat. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Begrenzing plangebied

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2013 is vastgesteld op 12 juni 2013. Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. Ter plaatse van het plangebied is echter door opname van de bestemming Wonen - Uit te werken, de mogelijkheid geboden aan het college om het plangebied nader uit te werken ten behoeve van woondoeleinden. Deze uit te werken-bestemming was ook in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' (2002) opgenomen.

Voor het plangebied gelden verder de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Hoog, Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag, Waarde - Stedenbouwkundige karakteristiek - Stad en gebiedsaanduidingen Groestkwartier, Restaurantzone, Uitgesloten - verbouwen tot één of meer zelfstandige woningen en Wro-zone wijzigingsgebied 5.

De voor Wonen - Uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, in samenhang met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De volgende

uitwerkingsregels zijn van toepassing, waarbij per regel gemotiveerd wordt in hoeverre voldaan wordt aan de bepaling:

Bij het uitwerken dient het bepaalde in 'Bijlage 1 Stedenbouwkundige karakteristieken', in acht te worden genomen.

- Zie paragraaf 5.1.

Het beleid is er op gericht de straatwand langs de Langestraat en de Kapelstraat aan te helen met een woongebouw met eigen identiteit, waarbij de bebouwing de monumentale waarde van het Gooilandcomplex dient te respecteren.

- Zie paragraaf 5.1.

De bouwhoogte mag maximaal 17,00 meter bedragen.

- Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte vastgelegd.

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80. Het percentage geeft het totaal toegestane grondoppervlak aan bebouwing binnen de bouwgrenzen aan, uitgedrukt in procenten van het bouwperceel;

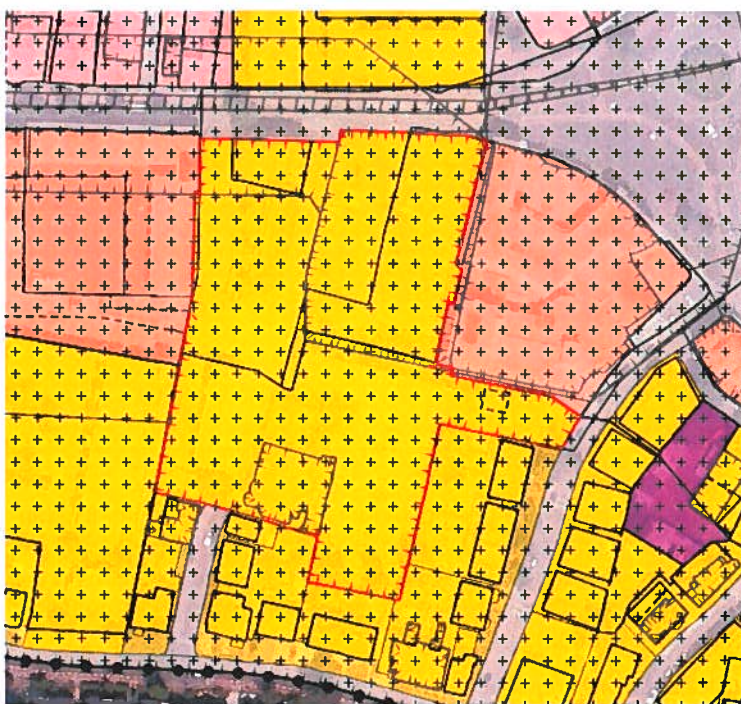
- Door middel van het opnemen van een bouwregel is geborgd dat niet meer dan 80% van het perceel bebouwd kan worden.

Voor wonen zijn tevens de standaard specifieke gebruiksbepalingen ten aanzien van 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit' van toepassing.

- In de regels is hierbij aangesloten.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zullen in het uit te werken plan nadere regels worden vastgesteld.

- Dit is in de planregels opgenomen.



Overzicht vigerend bestemmingsplan

Aanvullend geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning en het Veegbestemmingsplan 2016. Deze plannen hebben invloed op enkele begripsbepalingen. Daarmee is in

het voorliggende uitwerkingsplan rekening gehouden.

Tot slot is het wijzigingsplan 'Binnenstad 2013 - parkeernormen 2017' relevant. Met dit wijzigingsplan zijn de door de raad in juni 2017 vastgestelde parkeernormen van toepassing voor het plangebied.

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

In de negende eeuw ontstaat Hilversum op de permanente plek rond de Kerkbrink. Van oorsprong is Hilversum net als de andere Gooise dorpen een agrarisch brinkdorp, omringd door kleinschalig akkerland (engen) en woeste gronden (heide en stuifzand). Een aaneenschakeling van brinken (openbare driehoekige, zandige terreinen), verbonden door wegen die uitmondten in de driften (veepadten) naar de omliggende akker- en weilanden en naar de omliggende dorpen. De Kerkbrink vormde het centrum van handel, religie en bestuur. De sporen van het oude boeren brinkdorp en het dorp dat zich richtte op huisnijverheid en ambacht zijn hier en daar nog aanwezig. De gekromde wegen en brinken vormen de onderlegger, de structuur, van de huidige binnenstad.

3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De binnenstad heeft een grote diversiteit in stijl, maat, schaal en structuur. Naast grootschalige bebouwing, grotere en kleinere complexen is de bebouwing overwegend pandsgewijs gebouwd met een verticale geleiding. De basis van de structuur van de binnenstad is een radiaalsgericht stratenpatroon met een afwisselende bebouwing. Het stratenpatroon is gebaseerd op de gekromde oude schaapsdriften die van Kerkbrink en Groest van en naar de heidevelden liepen. Het plangebied is gelegen in deelgebied de 'Stad - Gooiland e.o.'

Gooilandplein e.o.

Het gebied wordt gedomineerd door het monumentale Gooilandcomplex en de toren van de Vituskerk met erf en tuin gelegen aan het Gooilandplein. Naast het Gooilandcomplex bevindt zich het parkeerterrein (plangebied), dat aan de zuidzijde ruimtelijk wordt afgeschermd met een langgerekt woongebouw. Ten zuiden hiervan bevindt zich langs de Kapelstraat, Koningsstraat en Luitgardeweg een woongebied bestaande uit vrijstaande en aaneen gebouwde eengezinswoningen. Het beleid is erop gericht om straatwanden langs de Langestraat en de Kapelstraat aan te helen met een gebouw met een eigen identiteit, maar dat de monumentale waarde van het Gooilandcomplex niet aantast.

3.2 Verkeer

3.2.1 Autoverkeer

Het plangebied grenst aan de centrumring van Hilversum. Alle wegen aangrenzend aan het plangebied zijn éénrichtingsverkeer en zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Openbaar vervoer

Buslijn 1, 104, 109 en 121 rijden over de Langestraat ten noorden van het plangebied. Er zijn bushaltes nabij de kruising van de Langestraat en Groest op circa 120 m afstand van het plangebied.

Parkeerterrein

Het plangebied is momenteel in gebruik als parkeerterrein.

3.2.2 Langzaam verkeer

Voor voetgangers is aangrenzend aan het plangebied een stoep aanwezig.

3.3 Groen, blauw en natuur

3.3.1 Groen

In het plangebied is geen sprake van openbaar groen.

3.3.2 Blauw

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

De gemeente heeft met het waterschap Watemet standaardregels geformuleerd waar het waterbeheer in de gemeente aan moet voldoen. Deze regels zijn verwerkt in (water)paragraaf 5.6.2.

Verder gelden de waterbeleidsplannen van Rijk, Provincie en Waterschap. Voor de binnenstad van Hilversum, waar geen oppervlaktewateren of waterkeringen aanwezig zijn, geldt als belangrijkste aandachtspunt dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Het plangebied kent, door het ontbreken van enige waterlopen, geen waterstructuur. In deze toelichting worden wel de wateraspecten in het projectgebied beschreven, bestaande uit grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

3.3.3 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 ganzenfoeragegebied.

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 jaar rond 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 onttorten 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 uitwerkingsplan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een ecologische structuur. Een verdere toetsing aan het aspect natuur kan vanwege het volledig versteende plangebied achterwege blijven.

3.4 Cultuurhistorische waarden

3.4.1 Historisch-geografische waarden

Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangewezen door het ministerie van I en M en het ministerie van O, C en W. 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 geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

3.4.2 (Steden)bouwkundige waarden

Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn er geen monumentale en waardevolle panden en ensembles aanwezig in het plangebied. In de directe nabijheid is wel het monumentale Gooilandcomplex en de Vituskerk gelegen.

3.4.3 Archeologische waarden

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden

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 nieuwe 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.

Het archeologische onderzoek is een getrapt proces. Elke stap in het proces wordt afgesloten met een besluit van het bevoegd gezag omtrent het archeologische erfgoed: of het plangebied wordt vrijgegeven, of een vervolgonderzoek wordt gevraagd, of een planaanpassing, of bescherming van het archeologisch erfgoed in situ. Eerst moet de aanvrager een inventariserend onderzoek overleggen. In dat inventariserend onderzoek wordt vastgesteld of er archeologisch erfgoed in de bodem aanwezig is en of er nader onderzoek nodig is. De volgende stap is het verrichten van een verkennend veldonderzoek (proefsleuven) om de aard, omvang en kwaliteit van het archeologisch erfgoed te onderzoeken. Het plangebied kan hierna op grond van een selectiebesluit worden vrijgegeven, beschermd, of, als bescherming niet mogelijk is, kan een opgraving worden gevraagd. Elke fase wordt uitgevoerd op grond van een programma van eisen. Behalve de eisen die aan het onderzoek worden gesteld in het kader van de Kwaliteitseisen Nederlandse Archeologie (KNA) kan de gemeente aanvullende eisen stellen.

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 welke is gebruikt voor de bestemmingslegging van de archeologische dubbelbestemmingen.

Voor het plangebied gelden twee verschillende archeologische regimes. Het noordwestelijk deel heeft de waarde 'Oude Dorpskern - Hoog'. Het overige deel van het plangebied heeft de waarde 'Oude Dorpskern - Laag'.

Voor een nadere toetsing aan het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.4.3.

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.

3.5.2 Leefbaarheid

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 geluidshinder (Wgh). Geluidsgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaaai bedraagt 48 dB. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van spoorweglawaaai bedraagt voor woningen 55 dB en voor andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB. In geval van industrielawaaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van geluidsgevoelige 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 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.

Zones rond industrieterreinen (hoofdstuk V Wgh)

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 moet worden aangegeven op de bij het vigerend bestemmingsplan behorende verbeelding.

Zones langs wegen (hoofdstuk VI Wgh)

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 het wegverkeerslawaaï ligt het plangebied binnen de geluidzone van de Langestraat. In paragraaf 5.5.2 wordt hier nader op ingegaan.

Lucht

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

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit wordt in paragraaf 5.5.2 nader op ingegaan.

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 afstandsstap worden verlaagd.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt in paragraaf 5.5.2 nader op ingegaan.

3.6 Bodem en watersysteem

3.6.1 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 paragraaf 3.4.3 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.

3.6.2 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 is naast de woonbestemming veel bedrijvigheid geweest, ook in de binnenstad. Als gevolg van het langdurige intensieve gebruik is de bovengrond over het algemeen licht verontreinigd met PAK en zware metalen (en oplosmiddelen). Plaatselijk komen ernstige verontreinigingen voor. In het verleden zijn een aantal verontreinigingen reeds gesaneerd.

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

De hydrologie wordt gekenmerkt met een stuwwal als inziigingsgebied met kwelsystemen aan de westkant van Hilversum. Er is sprake van een natuurlijk fluctuerende grondwaterstand van de Utrechtse Heuvelrug binnen Hilversum. De grondwater stromingsrichting is hoofdzakelijk noordwestelijk. Binnen het plangebied is de grondwaterstand relatief diep. In extreem natte tijden met hoge grondwaterstanden wordt een ontwateringsdiepte van 1,0 m binnen nagenoeg de gehele bebouwde kom nog gehaald. Zo ook in dit plangebied.

In het plangebied komen bovenop de hoge gronden van de Utrechtse Heuvelrug, grondwaterstanden voor tussen N.A.P. +0,6 m en N.A.P. -0,1 m, deze liggen circa 10 à 11 meter beneden maaiveld.

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 het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bestaand afwateringssysteem

De binnenstad ligt in een gemengd gerioleerd gebied. Dit houdt in dat het afvalwater en het hemelwater via het hetzelfde rioolsysteem wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Hilversum-oost. Voor nieuw aan te sluiten bebouwing moet contact worden opgenomen met de gemeente. In de toekomst zal het afkoppelen van hemelwater van dit systeem worden bevorderd door bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater lokaal in de bodem te infiltreren. De druk op de binnenstad is groot en ruimte voor water kan een knelpunt zijn bij nieuwe plannen. In dit geval kan samen met de gemeente naar een oplossing worden gezocht.

Infiltratie kan plaatsvinden via diverse infiltratiemiddelen als vijvers, wadi's, doorlatende verharding, etc. Hierbij moet voldoende bergend vermogen worden gecreëerd om het waterbezwaar te kunnen verwerken. De infiltratiebaarheid van de infiltratievoorzieningen moet goed worden bewaakt. Onderhoud aan de infiltratievoorzieningen is voor de perceelseigenaar.

Bij de aanleg van parkeergarages moet bij de ingang een drempel worden aangelegd zodat tijdens heftige regenval het water niet direct de kelders in kan stromen.

Hemelwaterkwaliteit

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 uitlozende (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.

3.7 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. Ingeval van graafwerkzaamheden dient altijd een KLIC-melding te worden gedaan.

3.8 Veiligheid

3.8.1 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voor het plangebied gelden geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid.

3.8.2 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 goed bereikbaar voor hulpdiensten, zijn er voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en is het gebied voldoende verkeersveilig.

3.8.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen;
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

Op 1 april 2015 is de regelgeving van Basisnet van kracht geworden. Het Basisnet geeft aan over welke routes gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door (het aantal) aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. In het Bevi, de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de cRvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgedebiet van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgedebiet en het 1%-letaliteitsgedebiet. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

Het aspect externe veiligheid is in het kader van onderhavig uitwerkingsplan nader bekeken. Deze analyse is weergegeven in paragraaf 5.7.

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 en schetst het Rijk hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten.

Voor de middellange termijn tot 2028 heeft het Rijk 3 doelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

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 (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) 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.

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in de SVIR geïntroduceerd en is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onder artikel 3.1.6. Op 1 juli 2017 is 'de Ladder' gewijzigd in werking getreden. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provincie

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

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. 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. Klimaat bestendigheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit;
3. Duurzaam ruimtegebruik.

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. 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 Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 bovengenoemde Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De PRVS is op 1 november 2010 in werking getreden. In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwde gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. 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. De regels van de PRVS vloeien direct voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Conform de PRVS dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In paragraaf 5.5.1 is deze toets doorlopen.

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 gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek hebben voor de tweede periode (tot 2020) een RAP ingediend dat in september 2017 door het College van

Gedeputeerde Staten is vastgesteld. In dit RAP zijn zowel de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken als ook de afspraken rond de regionale afstemming van de woningbouwplannen (in het kader van de PRV) vastgelegd.

De ontwikkeling van woningen past binnen de kaders en afspraken van de provinciale woonvisie.

4.3 Regio

4.3.1 Regionale woonvisie 2016-2030

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woning vraag van nu en in de toekomst. Een complete regio is ook een regio waar wonen, werken, recreëren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Er wordt ingezet op een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. Voldoende en passend aanbod voor middengroepen is belangrijk voor de sociaal en economische doelstellingen van de regio.

De gemeenteraad van Hilversum heeft de visie 8 maart 2017 vastgesteld.

Tot 2020 wordt voor de regio jaarlijks meer woningbouw geprogrammeerd dan de jaren erna. Voor de regio Gooi en Vechtstreek worden tot 2020 jaarlijks 750 nieuwbouwwoningen geprogrammeerd plus 175 woningtoevoegingen door transformatie. Hilversum is de grootste gemeente binnen de regio en heeft de grootste woningbehoefte volgens de prognoses; daarom heeft Hilversum ook een groot deel van de regionale plancapaciteit en bouwproductie de komende jaren.

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

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

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

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

De gemeente ziet voor zichzelf een regierol.

Speerpunten van de visie zijn:

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

Met de realisatie van de woningen in het plangebied wordt de woonfunctie versterkt. Het optimaal benutten en versterken van het stedelijk gebied en het verbeteren van het woningaanbod zorgt dat de gemeente een aantrekkelijke woongemeente is en blijft.

4.4.2 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum

Per 1 juli 2017 is de Parkeemota Hilversum 2017 in werking getreden. Dit is een actualisatie van het bestaande parkeerbeleid voor auto's. 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'. Het plangebied bevindt zich in deelgebied 'schil'.

In paragraaf 5.3 is het aspect parkeren nader uitgewerkt.

4.4.3 Woonvisie Hilversum 2016-2020

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

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

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

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

Conclusie

Met de realisatie van 50 huurwoningen in het centrum van Hilversum wordt ruimte gecreëerd voor de doelgroepen die in punt 2 worden benoemd.

4.4.4 Welstandsnota Hilversum 2017

De Welstandsnota is in 2014 door de raad vastgesteld met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven. Het behoudt van de bestaande kwaliteiten staat voorop. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan en de Welstandsnota goed op elkaar zijn aangesloten.

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.

Op 5 juli 2017 heeft de raad een aanvulling van de Welstandsnota met betrekking tot de centrumparagraaf vastgesteld. Te vinden in Bijlage 1 Welstandsnota centrumparagraaf.

Het centrum is een van de meest dynamische gebieden van de stad en met grote regelmaat wordt een

gebouw of een complex geheel vervangen door nieuwbouw. Het is mogelijk om een nieuwe invulling zo in te passen dat het aansluit bij de criteria van een van de eerdere ontwikkelperioden. Een nieuw gebouw vraagt meestal om een vormgeving die aansluit bij de opvattingen, wensen en mogelijkheden van de tijd waarin deze ontworpen is. Als een individueel gebouw vervangen wordt (of zodanig verbouwd dat er van het oorspronkelijk gebouw nauwelijks nog sprake is), zijn in het centrum in beginsel de criteria voor de periode 6 contemporain van toepassing. In uitzonderlijke gevallen waar de criteria niet toereikend zijn om een bouwplan te toetsen biedt de Welstandsnota de mogelijkheid om de algemene criteria toe te passen. Hiermee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap worden beoordeeld. Als stelregel geldt daarbij dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde.

5.1 Ruimtelijk structuur

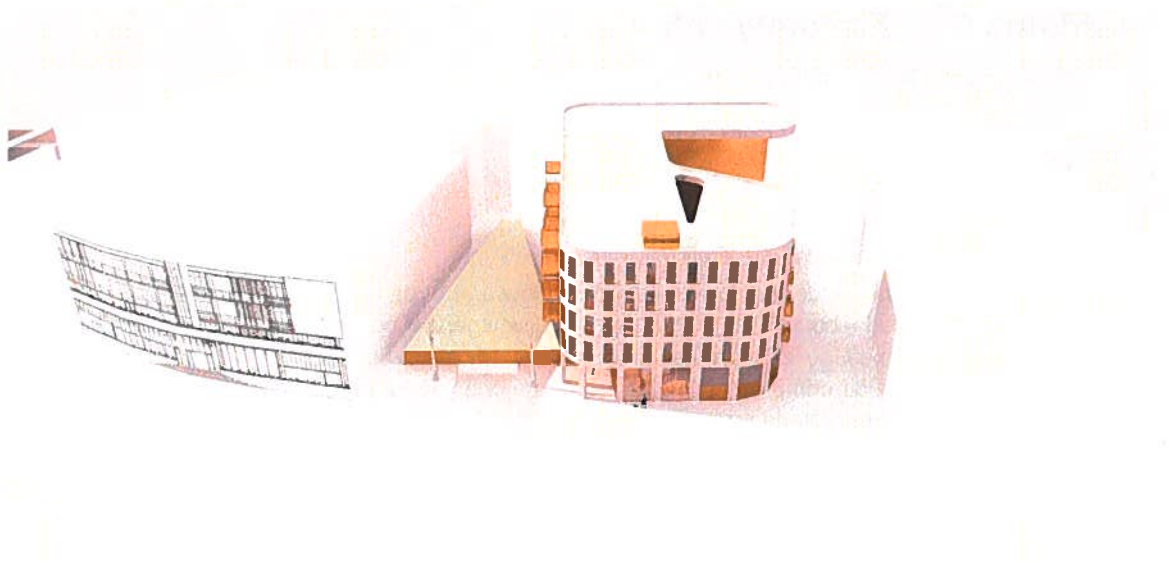
Algemeen

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een gebouw met appartementen en verdiepte inpandige parkeervoorzieningen. Stedenbouwkundig wordt het gebouw ingepast op een manier die past bij het naastgelegen monumentale Gooilandcomplex en omgeving. Dit wordt bereikt door het aansluiten op de rooilijn en bouwhoogte van dit complex, alsmede een ruime opening tussen de gebouwen ten behoeve van de toegang tot de parkeergarage en groen. Op de verbeelding is dit vastgelegd door middel van een bouwvlak en diversiteit in hoogtematen.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de ruimtelijke impact van het gebouw. In Bijlage 2 is verder detaillering van het gebouw en de gevels opgenomen.



Verhouding massa en groene ruimtes in stedenbouwkundig ontwerp



Impressie bouwplan





Impressie bouwplan in zijn omgeving

5.2 Wonen

Het plan voorziet in de realisatie van 50 huurappartementen in de vrije sector. De appartementen variëren van formaat. De appartementen hebben een oppervlakte tussen 61 m² en 109 m².

5.3 Verkeer

5.3.1 Autoverkeer

Verkeersgeneratie

De nieuwe woningen worden ontsloten op de Langestraat. Uitgaande van de realisatie van 50 huurwoningen en een verkeersaantrekkende werking van circa 7 autobewegingen per etmaal per woning is er een verkeersaantrekkende werking van 350 motorvoertuigen per etmaal. De toename van het aantal verkeersbewegingen levert geen problemen op voor de verkeersafwikkeling op de Langestraat.

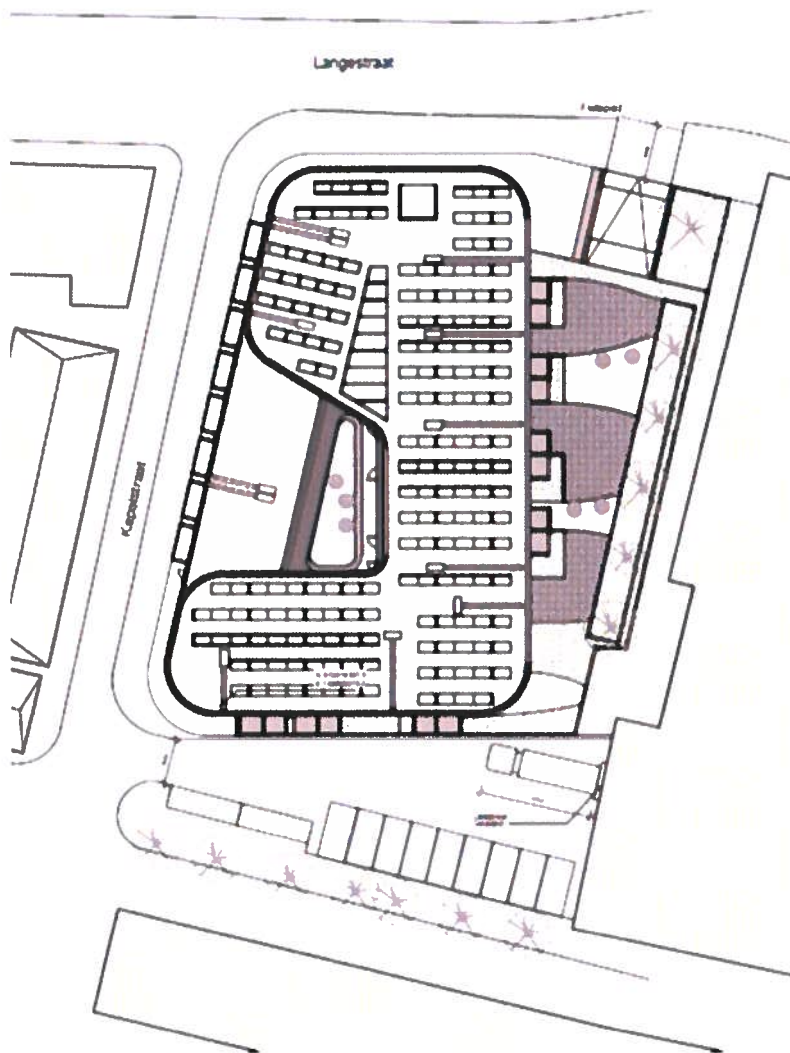
Ontsluiting

Er worden geen aanpassingen gemaakt op de bestaande autoverkeersontsluiting. De inrit voor de parkeerplaatsen van de appartementen en de inrit voor goederentransport voor het Gooilandcomplex blijven op dezelfde locatie.

Zo zijn de volgende punten verzekerd:

- dat er voldoende ruimte is voor vrachtauto's om te laden en lossen ten behoeve van theater Gooiland.
- dat voor auto's komend uit de parkeergarage er een 5 meter vlakke opstelplaats is, gelegen vóór het fietspad, zodat er voldoende zicht is op verkeer van de Langestraat en auto's op een veilige manier kunnen invoegen.

Op onderstaande afbeelding worden zijn bovenstaande punten te zien.



Afbeelding waarop ruimte voor ontsluiting is aangegeven aan de zuid- en noordoost-zijde.

Parkeren

Bij uitvoering van onderhavig plan komt het parkeerterrein aan de Langestraat, ten westen van Hotel Gooiland, te vervallen. De te realiseren appartementen worden voorzien van inpandige parkeerplaatsen met de inrit aan de noordzijde van het plangebied aan de Langestraat. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen zal conform de gemeentelijke parkeernorm plaatsvinden. Het plan is aldus uitvoerbaar te achten. Voor het juridisch borgen van voldoende parkeergelegenheid is in de algemene gebruiksregels een parkeerregeling opgenomen. Hierin wordt verwezen naar de Parkeernota Hilversum 2017.

Bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeergarage Centrum/Gooiland.

5.4 Cultuurhistorische waarden

5.4.1 Historisch-geografische waarden

In het plangebied is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook is er geen sprake van een gebied met aardkundige waarden. Er zijn geen aanpassingen op de bestaande waarden.

5.4.2 (Steden)Bouwkundige waarden

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met de monumentale waarde van het Gooilandcomplex, zie paragraaf 5.1.

5.4.3 Archeologische waarden

Inleiding

In het kader van geplande herontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt het resultaat en advies uit het rapport benoemd. Het volledige rapport is in Bijlage 3 te vinden.

Onderzoek

Op grond van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt geadviseerd om binnen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. In het noordelijk deel zijn mogelijk nog restanten van historische bebouw uit de 19e eeuw aanwezig en in het zuidelijk deel is nog een deels intact bodemprofiel aangetoond. Voor het deel in het midden van het plangebied wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. De natuurlijke bodemopbouw is binnen dit deel van het plangebied diep verstoord. Gezien de ligging van het plangebied in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de kans op het voorkomen van puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kan worden groot is. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen.

Het proefsleuvenonderzoek is reeds uitgevoerd en ligt ter beoordeling nog bij bevoegd gezag. De conclusies uit het proefsleuvenonderzoek worden later verwerkt in de toelichting.

Conclusie

De bandbreedte van de geraamde onderzoekskosten is in de exploitatieopzet van het bouwplan meegenomen. Dit betekent dat in de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan op het aspect archeologie is voorzien. In het uitwerkingsplan is een beschermende regeling over archeologie, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan (moederplan) opgenomen.

5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

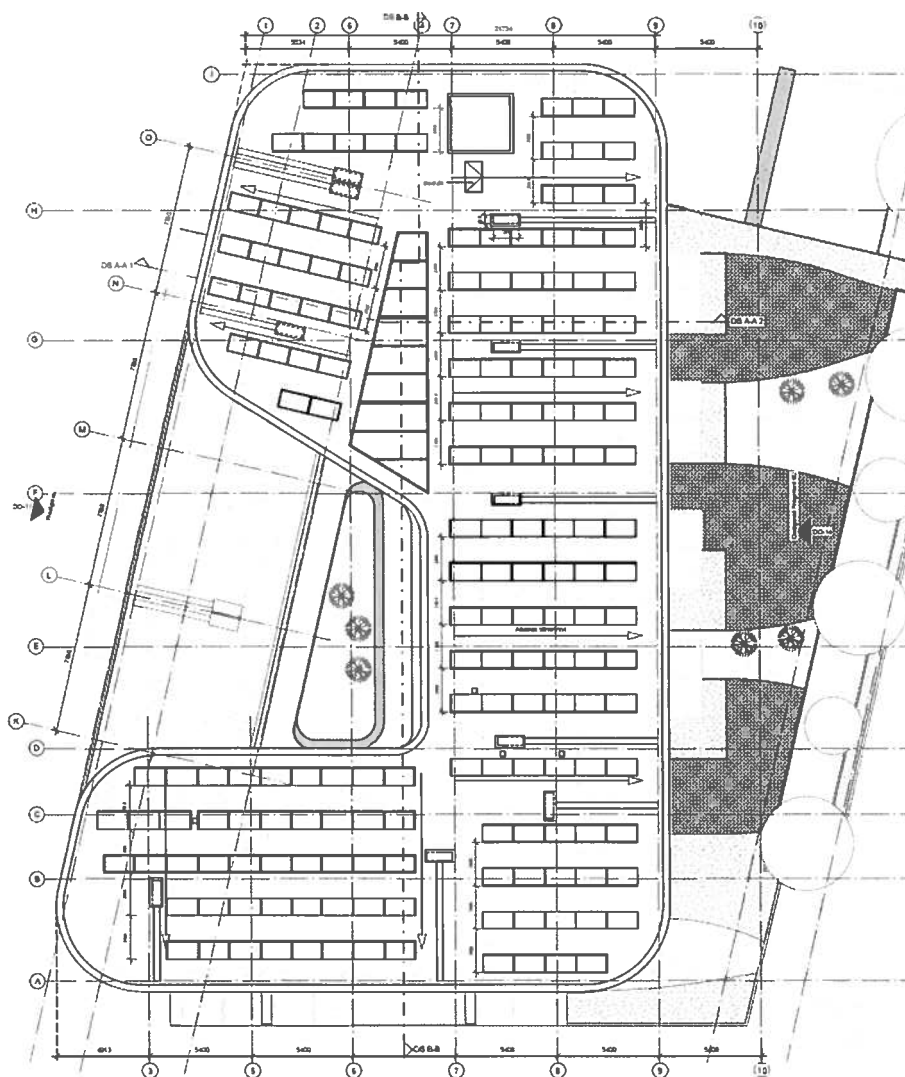
5.5.1 Duurzaamheid

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.

In dit geval is gekozen om het openbare gebied rondom het nieuwe woongebouw groen in te richten. Hierbij zal een grote hoeveelheid bomen worden aangeplant. Deze vergroening kan worden gezien als een bijdrage aan een duurzame omgeving. Zie paragraaf 5.1 voor impressies.

Op het dak boven de vierde verdieping wordt minimaal 250 m² PV-panelen toegepast met een vermogen van 210 Wp/m². In combinatie met overige (installatie)technische ingrepen, wordt een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,390 behaald. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de indeling op het dak.



Uitsnede ontwerp: dak van vierde verdieping met ingetekende (PV-)zonnepanelen

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' hebben de gronden de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. Dit bestemmingsplan bevat dus een uitwerkingsplicht voor de bouw van woningen en biedt daarmee een planologisch onbenutte mogelijkheid. Voor onbenutte planologische mogelijkheden geldt dat deze in een nieuw plan mogen worden opgenomen, zonder dat hoeft te worden voldaan aan de in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro genoemde voorwaarden. Ten behoeve van voorliggend uitwerkingsplan is het daarom niet noodzakelijk de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Desondanks is onderzoek gedaan naar de regionale behoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

In de NoordMeugel stijgt het aantal huishoudens tot 2040 van iets boven de 2 miljoen naar ongeveer 2,5

miljoen. Deze groei is het grootst in de komende jaren met meer dan 20.000 huishoudens per jaar. Na 2018 neemt de groei langzaam af naar ongeveer 10.000 huishoudens per jaar. Voor de regio Gooi en Vechtstreek komt deze prognose uit op een groei van +10.200 huishoudens tot 2030, zoals te zien in onderstaande table.

Ontwikkeling woningbehoefte 2017-2040						
	Ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Kop van Noord-Holland	73.600	1.200	2.400	2.700	1.200	74.800
West Friesland	91.300	3.200	6.900	9.100	9.500	100.800
Regio Alkmaar	131.400	5.000	9.900	12.100	12.600	144.000
Noord-Holland Noord	296.200	9.400	19.200	24.000	23.300	319.500
Waterland	78.900	3.000	5.600	7.500	10.100	89.000
Zaanstad	68.700	2.700	6.400	9.600	14.500	83.200
IJmond	67.300	1.400	2.800	3.900	5.100	72.400
Zuid-Kennemerland	109.100	3.100	7.100	10.700	15.700	124.800
Amstelland-Meerlanden	150.500	5.800	15.200	23.700	36.000	186.500
Amsterdam	435.700	16.400	38.500	58.200	93.900	529.600
Gooi en Vechtstreek	115.300	3.600	7.400	10.200	13.400	128.800
Noord-Holland Zuid	1.025.500	36.100	83.000	123.800	188.700	1.214.200
Noord-Holland	1.321.700	45.500	102.200	147.800	212.000	1.533.700
Almere/Lelystad	117.100	6.200	15.800	25.500	42.700	159.700
Metropoolregio Amsterdam	1.142.600	42.300	98.800	149.400	231.400	1.373.900

Uitsnede woningbehoefte 2017-2040. bron: Prognose 2017-2040 bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Provincie Noord-Holland (sector Onderzoek en Informatie, 2017)

Voor de Regio Gooi en Vechtstreek is een regionale woonvisie 2016-2030 van kracht. Zoals in paragraaf 4.3.1 is beschreven wil de regio Gooi en Vechtstreek een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woning vraag van nu en in de toekomst.

Tot 2020 wordt voor de regio jaarlijks meer woningbouw geprogrammeerd dan de jaren erna. Voor de regio Gooi en Vechtstreek worden tot 2020 jaarlijks 750 nieuwbouwwoningen geprogrammeerd plus 175 woningtoevoegingen door transformatie. Hilversum is de grootste gemeente binnen de regio en heeft de grootste woningbehoefte volgens de prognoses; daarom heeft Hilversum ook een groot deel van de regionale plancapaciteit en bouwproductie de komende jaren.

Dit plan maakt deel uit van de regionale planvoorraad zoals opgenomen in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2 (RAP2) ter dekking van de woningbehoefte zoals geprognostiseerd door de provincie en zoals overeengekomen tussen provincie en regio Gooi en Vechtstreek.

Volgens de Monitor Woningbouw 2015 (provincie Noord-Holland) ligt de nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar. Volgens de Monitor blijft de productie 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.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor woningen haalbaar is en prima past bij de vraag en plancapaciteit voor Hilversum op grond van de regionaal gemaakte afspraken en de te verwachten groei van het aantal huishoudens en daarmee de behoefte aan nieuwe woningen in de hele NoordMeugel de komende decennia.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan voorziet in een behoefte naar woningen. Tevens is het plangebied gesitueerd in bestaand stedelijk gebied.

5.5.2 Leefbaarheid

Geluid

In het voorgenomen plan worden appartementen gerealiseerd. Dit zijn geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder moet daarom worden aangetoond dat er sprake is van een goede leefomgeving. Op basis van akoestisch onderzoek op 25 mei 2012 is gebleken dat de geluidsbelasting voor het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er is een waarde van ongeveer 63 dB gemeten op de maatgevende noordzijde van het gebied aan de Langestraat.

Ter voorbereiding op de uitwerking van de bestemming Wonen - Uit te werken heeft het college van B&W, op basis van artikel 110a Wgh, op 23 april 2013, het besluit 'Hogere grenswaarden Wet geluidhinder bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' genomen. In dit besluit (Bijlage 5 Besluit Hogere grenswaarden Wgh) is een hogere waarde van 63 dB vastgesteld voor het uitwerkingsgebied 'Kapelstraat' vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer op het Langestraat. Het besluit hogere grenswaarde stelt de voorwaarde dat het binnenniveau van een woning moet voldoen aan maximaal 33 dB, aangetoond middels een akoestische rapportage uitgaande van een gecumuleerde geluidsbelasting. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal een rapportage worden overlegd dat het binnenniveau voldoet aan deze voorwaarde. Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

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 50 huurwoningen. 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.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig of toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om woningen, gemengde functies als detailhandel, dienstverlening en kantoren en horeca. Dit is kenmerkend voor een centrumgebied waar ter plaatse sprake van is. Het plangebied is hierdoor te categoriseren als gemengd gebied.

Voor het direct naastgelegen Gooilandcomplex geldt de bestemming 'Gemengd - 4', waarin een hotelfunctie aanwezig is. Dit valt onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 m. De beoogde woonfunctie wordt op een afstand groter dan richtafstand gerealiseerd.

Voor het Gooilandcomplex bestaat ook een planologische mogelijkheid om een Café Discotheek

(nachtzaak) te vestigen. De richtafstand, door het aspect geluid, is voor een discotheek (SBI-563) gesteld op 30 m. Enerzijds moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen. Anderzijds moet aangetoond worden dat er geen sprake is van belemmering in de bedrijfsvoering van de discotheek. In dit kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat, door toepassing van enkele maatwerkvoorschriften, de vestiging van een discotheek geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen. Deze maatwerkvoorschriften (Bijlage 7) en afspraken zijn in een parallel traject reeds geformaliseerd, ter info toegevoegd als Bijlage 8 en Bijlage 9.

Door de realisatie van het plan zal de standplaats voor een oliebolenkraam vanwege milieuhygiënische aspecten komen te vervallen.

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

Afvalinzameling

Na realisatie van het gebouw hebben de bewoners van het pand een eigen verantwoordelijkheid om het gegenereerde afval in de daarvoor bestemde (ondergrondse) containers of klike's te deponeren.

5.6 Bodem en watersysteem

5.6.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 4.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit ten behoeve van de herontwikkeling in voldoende mate in beeld is gebracht om de financiële consequenties te bepalen, voor zover van toepassing. De bandbreedte van de geraamde onderzoekskosten (indien van toepassing) is door de initiatiefnemer in de exploitatieopzet van het bouwplan meegenomen. Het uitwerkingsplan is aldus uitvoerbaar te achten.

5.6.2 Watersysteem

Momenteel is nagenoeg het complete plangebied verhard met bestrating. Met uitvoering van onderhavig plan zal er meer ruimte komen voor hemelwater om te infiltreren in de bodem.

Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem door een nader uit te werken infiltratiesysteem zoals bijvoorbeeld een grindput, drains of kratjes.

Bij de omgevingsvergunning voor bouwen wordt een hemelwaterverwerkingsplan bijgevoegd.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen 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 zal met onderhavig plan ook niet gerealiseerd worden.

Afvalwaterketen en riolering

Vuilwater kan worden aangesloten op het vuilwaterriool. Een aansluiting kan worden aangevraagd bij de Openbare Ruimte van de gemeente voor het hemelwater worden bergings- en infiltratievoorzieningen aangelegd binnen het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om zoveel mogelijk duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen worden geen bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Grondwater

De grondwaterstandsfluctuatie 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).

Conclusie

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

5.7 Veiligheid

5.7.1 Sociale veiligheid

Voor het plangebied gelden ook in de toekomstige situatie geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid.

5.7.2 Fysieke veiligheid

Fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. Bij de huidige inrichting van het plangebied is het gebied goed bereikbaar voor hulpdiensten, zijn er voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en is het gebied voldoende verkeersveilig. Hier worden geen veranderingen in aangebracht, opdat ook in de toekomst de fysieke veiligheid wordt gewaarborgd.

5.7.3 Externe veiligheid

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Hilversum. Met de geplande appartementen worden kwetsbare objecten toegevoegd. Op basis van onderstaand figuur kan worden gesteld dat er geen Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede www.risicokaart.nl (plangebied is aangegeven met een rode cirkel)

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 de afstand van het plangebied tot aan het spoor is 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 BEVT. 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. Het schetsplan van het voornemen is voorgelegd aan de Brandweer Gooi en Vechtstreek. De brandweer heeft op het gebied van externe veiligheid geen opmerkingen in het kader van voorliggend uitwerkingsplan.

Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is reeds opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad 2013.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Dit uitwerkingsplan voorziet in de nieuwbouw van 50 huurwoningen. Daarmee wordt een activiteit mogelijk gemaakt die wordt genoemd in bijlage D bij het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2). Er is bij deze activiteit sprake van een drempelwaarde van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De omvang van de activiteit bevindt zich ruim beneden deze drempelwaarde. Het plangebied heeft namelijk maar een beperkte oppervlakte en bevindt zich ruimschoots onder de 2.000 woningen.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden bekeken of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In voorgaande paragrafen is aangetoond dat de activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu hebben.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang is in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. De meldnotitie moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. In dit geval is dat het College van B&W.

De Meldnotitie is als Bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

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 uitwerkingsplan is voorzien van een gedetailleerde eindbestemming, waarbij aangesloten is op het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2013.

6.2 Bestemmingsregeling

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een uitwerkingsplan onderdeel uitmaakt van het bijbehorende bestemmingsplan. Dit betekent dat in de regels van het uitwerkingsplan geen zaken geregeld hoeven te worden die al in het bestemmingsplan geregeld zijn. In de regels van dit uitwerkingsplan is derhalve een van toepassingsverklaring opgenomen waarin is geregeld dat de regels uit het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', 'Regeling meervoudige bewoning', 'Veegbestemmingsplan 2016' en wijzigingsplan 'Binnenstad 2013 - parkeernormen 2017' van toepassing zijn, tenzij in de onderhavige regels andere regels zijn opgenomen.

Dit houdt concreet in dat de begripsbepalingen, de wijze van meten, de algemene regels (met uitzondering van de parkeerregeling) en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Hoog', 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag' en 'Waarde - Stedenbouwkundige karakteristiek - Stad' uit het bestemmingsplan Binnenstad 2013 van toepassing zijn.

De regels van het voorliggende uitwerkingsplan bestaan uit de volgende bepalingen:

- twee begripsbepalingen waarin de naam van het plan en het digitale identificatienummer zijn vastgelegd;
- regels voor de bestemming 'Wonen - 2- Binnenstad';
- de in ieder plan verplichte anti-dubbeltelregel, overgangsrecht en de slotregel.

Voor de inhoud van de regels voor de bestemming 'Wonen - 2- Binnenstad' is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan en de regels passen binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. Aanvullend daarop bevat de bestemming 'Wonen - 2 - Binnenstad' een voorwaardelijke verplichting dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouwappartementen niet meer mag zijn dan dat wettelijk is toegestaan. Ter bewerkstelling hiervan is tussen de initiatiefnemer en de exploitant van de naburige theater Gooiland een overeenkomst gesloten met deze strekking.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Met inwerkingtreding van de Wet ruimtelijk ordening (1 juli 2008) beschikt de gemeente over meer 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. In geval van een uitwerkingsplan is het niet verplicht te besluiten over de vaststelling van een exploitatieplan.

Kostenverhaal

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De kosten van realisatie zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Met initiatiefnemer(s) wordt een overeenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal geregeld wordt. Ook ten aanzien van planschaderisico zal tussen gemeente en initiatiefnemer(s) een overeenkomst worden gesloten.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 20 juni 2017 is een informatiebijeenkomst gehouden over het bouwplan in hotel Lapershoek. Daarbij zijn de aanwezigen geïnformeerd over het structuurontwerp van het bouwplan. Voor deze bijeenkomst zijn alle omwonenden van de locatie van het bouwplan persoonlijk uitgenodigd. Op 20 juni hebben circa 10 à 15 personen de bijeenkomst bezocht en zich laten informeren. Het ontwerp is sinds deze bijeenkomst gewijzigd. Omwonenden zijn middels een brief hierover geïnformeerd.

Het schetsplan van het voornemen is door de gemeente voorgelegd aan de Brandweer Gooi en Vechtstreek. Vanuit externe veiligheid zijn er geen opmerkingen. In het kader van de bouwaanvraag zal door de brandweer specifiek naar het gebouw worden gekeken en zullen tevens de bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden beoordeeld.

Conform de wettelijke vereisten wordt het ontwerp uitwerkingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.