Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor 3 woningen gelegen op een perceel naast de Willem Barentzweg 216

Gemeente Hilversum

18 september 2019

BURO SRO

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Willem Barentzweg naast 216
Identificatienummer:	NL.IMRO.0402.17ov01WBarentzw-on01
Status:	Ontwerp
Datum:	18-09-2019
Projectnummer Buro SRO:	89.28.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	De heer C. van den Broek
Bouwkundig adviseur:	BTA Veenendaal - de heer van Roekel
Betrokken gemeente:	Hilversum
Behandelend ambtenaar:	

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevrouw E.M. Baeten
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel van de ruimtelijke onderbouwing	5
1.3	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	**Ligging project en vigerend bestemmingsplan**	**6**
2.1	Ligging project	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 3	**Huidige situatie**	**8**
Hoofdstuk 4	**Relevante beleidskader**	**10**
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 5	**Ruimtelijk plan**	**14**
5.1	Ruimtelijke structuur	14
5.2	Wonen	15
5.3	Verkeer	15
5.4	Groen, blauw en natuur	16
5.5	Duurzaamheid en leefbaarheid	17
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	18
5.7	Bodem en watersysteem	18
5.8	Kabels en leidingen	18
5.9	Veiligheid	18
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**20**
6.1	Procedure	20
6.2	Economische uitvoerbaarheid	20
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlagen bij de toelichting 23

Bijlage 1	**Architectonisch ontwerp en situatietekening**	**25**
Bijlage 2	**Orienterend verkennend onderzoek flora en fauna**	**27**
Bijlage 3	**Verkennend bodemonderzoek**	**29**
Bijlage 4	**Bomenonderzoek**	**31**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen drie aaneengebouwde woningen te bouwen op het perceel ten westen van de Willem Barentzweg 216 in Hilversum. Het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Hilversum, sectie C, nummer 9435. Deze locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Van Riebeeck/Bonairelaan' reeds een woonbestemming met een bouwvlak waarmee de bouw van meerdere woningen al is toegestaan. Omdat binnen de geldende woonbestemming, 'Wonen-2', uitsluitend gestapelde woningen zijn toestaan is de realisatie van aaneengebouwde woningen strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan past alleen vanwege de woningbouwtypologie niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de woningen toch te kunnen realiseren wordt een omgevingsvergunning aangevraagd door middel van een uitgebreide Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) procedure. Ten behoeve van deze procedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing worden de relevante ruimtelijke aspecten en mogelijke invloeden van het project onderzocht en beoordeeld.

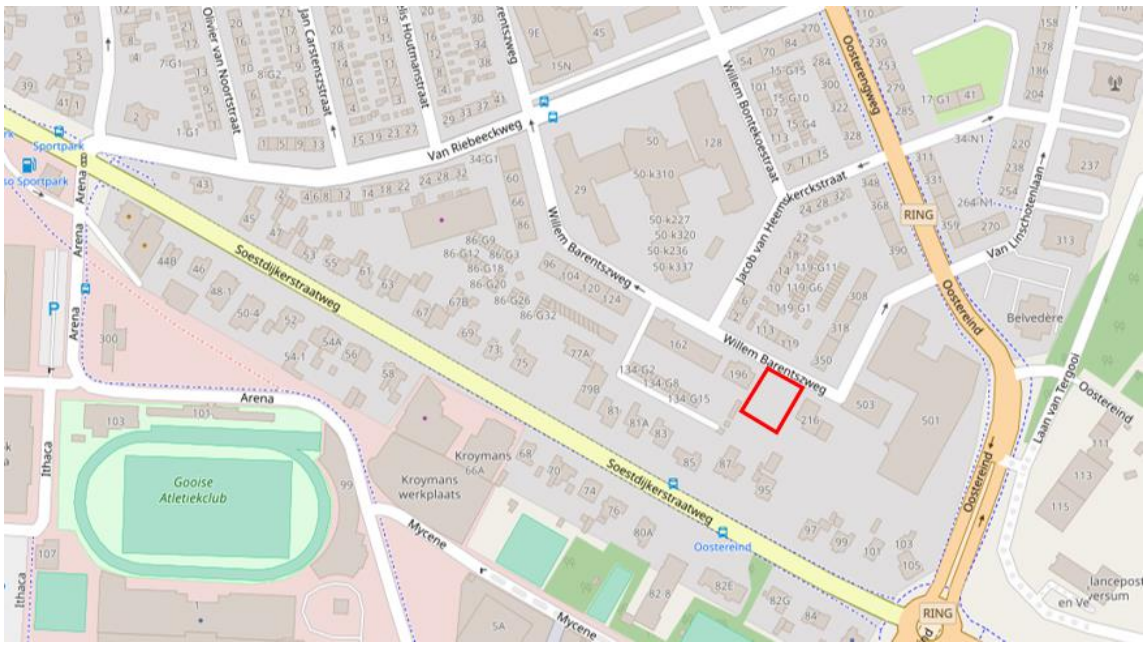
1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 en 3 de bestaande situatie en bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 is het project inhoudelijk beschreven en op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Ligging project en vigerend bestemmingsplan

2.1 Ligging project

Het plangebied is gelegen aan de Willem Barentzweg in de wijk Oost in het Van Riebeeckkwartier in het zuidoosten van Hilversum. De buurt betreft een woonwijk met hoofdzakelijk woningen, scholen en enkele kleinschalige bedrijfjes. Op het naastgelegen perceel is conform de KvK een opslag en verkooppunt van gereedschapswerktuigen en machines (Oude Reimer) en administratiekantoor (Jehak) aanwezig. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org), rood kader

2.2 Vigerend bestemmingsplan

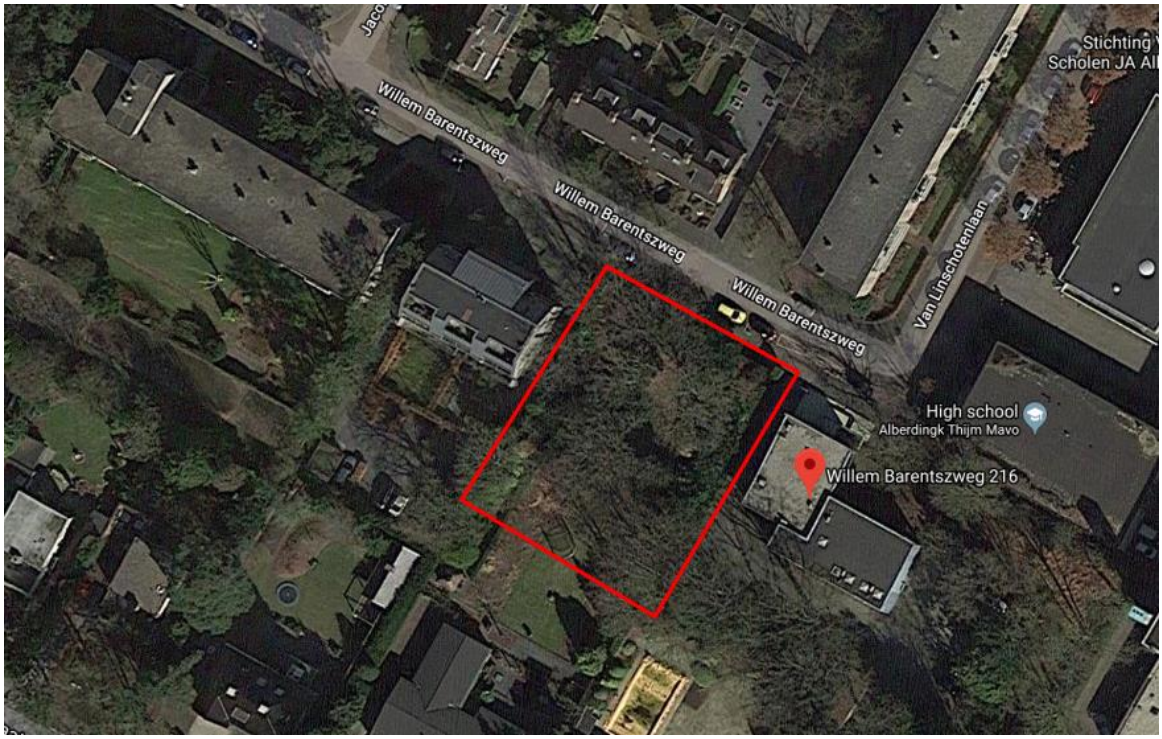
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Van Riebeeck/Bonairelaan', onherroepelijk op 17 juli 2013. Het perceel naast de Willem Barentzweg 216 heeft de bestemmingen 'Wonen-2' en 'Tuin'. Voor de gronden ter plaatse van de drie nieuwe woningen mogen gestapelde woningen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 9 meter. In het bestemmingsplan is het aantal toegestane wooneenheden niet opgenomen en daarmee onbeperkt. Daarnaast ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - na 1850 bebouwd gebied - zeer laag' op het perceel. De kans op aantreffen van archeologisch waardevolle objecten is daarmee zeer laag. Additioneel geldt ter plaatse 'Veegbestemmingsplan 2016', waarin een regeling is opgenomen omtrent parkeren bij aanvragen van een omgevingsvergunning of bouwen/gebruik van een perceel. Bij een dergelijke aanvraag dient in de juiste mate ruimte te zijn om te parkeren conform de parkeernormen in de Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009.

Uitsnede van het geldende bestemmingsplan 'Van Riebeeck/Bonairelaan' voorliggend plangebied betreft het gebied binnen het rode kader (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan 'Van Riebeeck/Bonairelaan'. Omdat ter plaatse geen aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd en de maximale bouwhoogte met 0,9 meter wordt overschreden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De aaneengebouwde woningen en toepassen van een lagere goothoogte passen goed in het straatbeeld van de Willem Barentzweg en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (zie uitgebreide toelichting hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Willem Barentzweg in de woonwijk Oost, op het perceel ten westen van de Willem Barentzweg 216. Het perceel is bestemd voor woningen maar is in de huidige situatie onbebouwd. Op het perceel zijn diverse bomen aanwezig en heeft daarmee een groen aanzien. Aan de Willem Barentzweg is een grote diversiteit van bouwmassa's en woontypologieën aanwezig, met variërende bouwhoogtes. Daarnaast is het voornamelijk een woongebied met enkele voorzieningen/bedrijven aan de oostzijde gelegen. Direct ten westen van het plangebied is een appartementencomplex aanwezig met een bouwhoogte van 15 meter en goothoogte van 9 meter. Rechts tegenover het plangebied is eveneens een appartementencomplex aanwezig, maar dan van 11 meter hoog. Links tegenover het plangebied zijn aaneengeschakelde woningen gelegen met een maximale bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 6 meter. De voorzijde van het terrein wordt begrensd door de Willem Barentzweg en aan de achterzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Soestdijkerstraatweg. Er wordt grotendeel op eigen perceel geparkeerd en er staan enkele auto's in de straat geparkeerd. In navolgende afbeeldingen is de huidige situatie van het perceel en de directe omgeving weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)

Aanzicht van het plangebied, gezien vanuit het zuidoosten (Bron: Google Maps Streetview)

Sfeerimpressies

Hoofdstuk 4 Relevante beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."
Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking
Op de planlocatie ligt reeds een woonbestemming. Voorliggend plan voorziet alleen in een andere woningtypologie. Een nadere toetsing aan de ladder is niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld. Hierin staat het beleid voor de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie wil balans tussen economisch groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de PRV staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. De PRV is nog gestoeld op de Structuurvisie Noord-Holland 2040, die inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie NH2050. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld.
Ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de PRV opgenomen dat deze ontwikkelingen alleen mogelijk zijn als deze in overeenstemming zijn met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Planspecifiek
In voorliggend plan is alleen sprake van een wijziging van de woningtypologie. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is uitvoerbaar binnen het provinciaal beleid.

4.2.2 Provinciale woonvisie

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:

1. 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.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. 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. Het RAP Gooi en Vechtstreek is 2012 vastgesteld. Hierin hebben de verschillende gemeenten afspraken gemaakt over het kwantitatieve programma en de kwalitatieve invulling ervan.

Planspecifiek
In voorliggend plan is alleen sprake van een wijziging van de woningtypologie. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is uitvoerbaar binnen het provinciaal woonbeleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 op 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 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.

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.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in een niet-dynamisch gebied waar geen ingrijpende ontwikkelingen plaatsvinden. Op de planlocatie is woningbouw reeds mogelijk, voorliggend plan voorziet enkel in een wijziging van het te bouwen woningtype. Het plan is uitvoerbaar binnen de Structuurvisie Hilversum.

4.3.2 Duurzaam Hilversum 2016-2020

Het plan Duurzaam Hilversum 2016-2020 legt de basis voor een klimaatneutraal Hilversum in 2050. Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel.
Klimaatverandering is een belangrijk thema. Op de Klimaattop van 2015 zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van CO2-uitstoot en vergroening van de samenleving. Uiteraard draagt Hilversum hier met veel enthousiasme een steentje aan bij. De regio staat bekend om zijn mooie natuurgebieden; een unicum in de Randstad. Met het streven om in 2050 klimaatneutraal te zijn, willen de gemeente ook op andere manieren een groene omgeving creëren. Hilversum heeft een visie ontwikkeld met drie sporen. Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel.
1. Energieplatform Hilversum, Green Deals. De eerste Green Deal is inmiddels met HilverZon gesloten. Doel is onder meer om 15.000 extra zonnepanelen te plaatsen voor 2020.
2. Voorbeeld en inspiratie vanuit gemeente Hilversum. De gemeente gaat voor een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2020.
3. Steun verduurzaming maatschappij. De gemeente ondersteunt op verschillende manieren de verduurzaming in de maatschappij. Denk aan energieneutrale (nieuw)bouw en collectieve projecten.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente. In het ontwerp van de woningen is aangesloten op de meest recente eisen uit het bouwbesluit omtrent de energieprestatie. Verdere duurzaamheidsmaatregelen welke uitgevoerd worden zijn zonnepanelen als ook het plaatsen van een warmtepomp. In het kader van klimaatadaptatie is een 'bomenneutraal' plan opgesteld. Ook bieden de ruime tuinen voldoende mogelijkheid om het hemelwater gescheiden af te vangen, te bergen op de kavel en te laten infiltreren.

4.3.3 Welstandsnota Hilversum 2008

De welstandsnota is op 23 april 2008 door de raad vastgesteld met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandcriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven. Daarbij staat behoud van de bestaande kwaliteiten voorop. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan en de welstandsnota goed op elkaar zijn aangesloten. Daarom is in Hilversum de afspraak gemaakt dat bestemmingsplannen vooraf om advies aan de commissie voor welstand en monumenten worden voorgelegd, waarbij het in eerste instantie gaat om de kwalitatieve paragrafen en de wijzigingsbevoegdheden.
Omdat in een bestemmingsplan de bestemming aan de grond wordt gegeven met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, behoren welstandscriteria niet via het bestemmingsplan, maar via de welstandsnota geregeld en eventueel gewijzigd te worden.

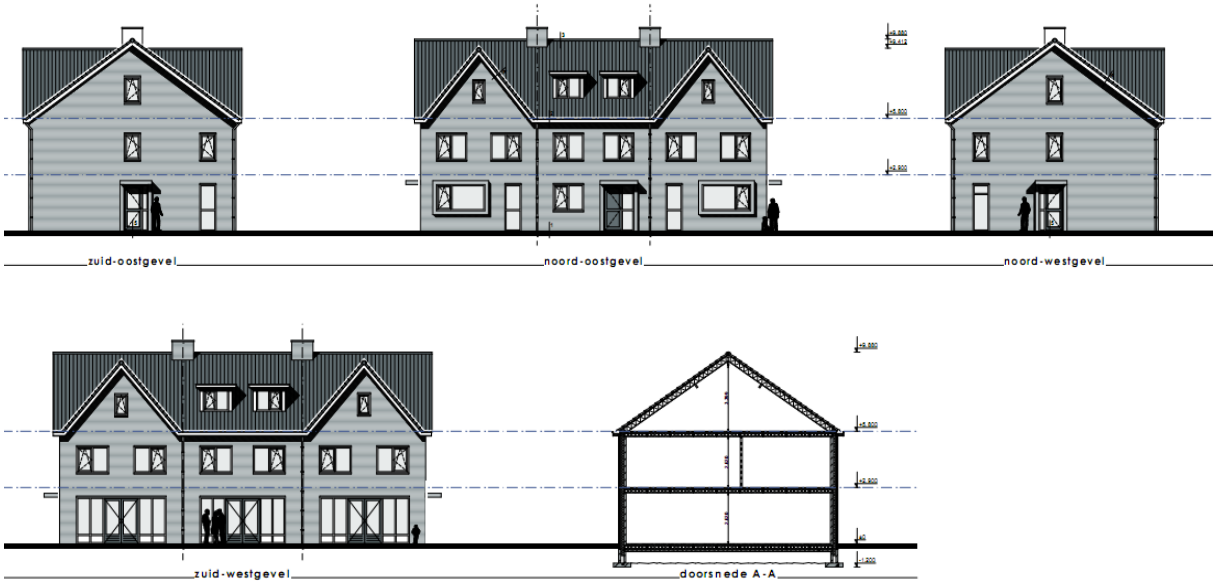
Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel drie aaneengebouwde woningen te bouwen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. In navolgende afbeelding is het ontwerp van de woningen en de inpassing op het perceel weergegeven. Ook zijn de bestaande bomen (groen stippen) en te herplanten/nieuwe bomen (blauwe stippen) opgenomen in onderstaand kaartbeeld. Deze afbeeldingen zijn tevens opgenomen in bijlage 1.

Ligging van de nieuwe woningen op het perceel (bron: Bta Veenendaal)



Aanzicht van de nieuwe woningen en een doorsnede van de woningen (bron: Bta Veenendaal)

De woningen staan in dezelfde rooilijn als het naastgelegen appartementengebouw. De bouwhoogte is lager dan de appartementengebouwen in de omgeving, maar sluit aan op de goot- en bouwhoogte van de nabij gelegen rijwoningen. Verder heeft de massa een traditionele opbouw met twee bouwlagen en een zadeldak, waarbij twee kapverdraaiingen zijn toegepast. Hiermee krijgt de gevel een gelede en ook symmetrische opbouw, dit geeft een statige doch kleinschalige uitstraling. Qua materialisatie, detaillering en dakrand/overstek wordt een hoogwaardige en traditionele uitstraling gegeven. Met deze uitgangspunten past de situering, bouwmassa en uitstraling erg goed bij de rest van de woningen aan de Willem Barentzlaan. Om ook te zorgen dat het geheel een groene uitstraling krijgt is gekeken op welke manier bestaande bomen redelijkerwijs kunnen blijven bestaan en waar nieuwe bomen kunnen worden bijgeplant.

De woningen krijgen ieder een eigen inrit en per kavel zijn twee parkeerplaatsen voorzien. Met de realisatie van 6 parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit conform het gemeentelijke parkeerbeleid.

5.2 Wonen

Het initiatief betreft de realisatie van drie aaneengebouwde eengezinswoningen in het midden-koopsegment die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, zoals starters, gezinnen en ouderen. De woningen zullen een woonoppervlakte (GO) hebben variërend van circa 150 m² tot 180 m² per woning.

De realisatie van 3 betaalbare en toegankelijke koopwoningen in het middensegment van de woningmarkt draagt bij aan het gewenste woningaanbod en levert op wijkniveau een bijdrage aan een gewenste differentiatie van woningen.

5.3 Verkeer

De percelen worden ontsloten via nieuwe inritten op de Willem Barentzweg. Deze weg wordt hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer gebruikt en heeft een snelheidsregime van 30 km per uur. Gezien in de bestaande situatie reeds meer woningen zijn toegestaan conform het bestemmingsplan is er in die zin sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Ten opzichte van het huidige gebruik van de Willem Barentzweg zal de verkeersaantrekkende werking van drie woningen niet merkbaar zijn.

Conform de parkeernormen in de Parkeernota Hilversum 2017 dienen 6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten aanzien van de drie woningen (1,9 pp per tussen/hoekwoning). Op eigen terrein is voldoende ruimte om te benodigde parkeerplaatsen te realiseren. De perceelsindeling voorziet in 6 parkeerplaatsen waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

5.4 Groen, blauw en natuur

Blauw
In de nieuwe situatie zal er geen oppervlaktewater zijn, net als in de huidige situatie. Er is voldoende ruimte op de kavel om het hemelwater te infiltreren in de bodem of het nemen van maatregelen indien nodig.

Groen en natuur
In de huidige situatie is het perceel onbebouwd en dicht begroeid met diverse bomen en struiken. Er is een analyse gemaakt waar de bomen staan en welke bomen gehandhaafd kunnen worden. Een aantal bomen dienen te worden gekapt (ter plaatse van de nieuwe woningen). Op 12 februari 2019 is een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar beschermde flora en fauna in het plangebied (zie bijlage 2). Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Navolgend wordt kort de conclusie beschreven.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 4,6 km ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Daarnaast ligt de planlocatie op een afstand van circa 500 m ten westen van het Natuurnetwerk Nederland. Geconcludeerd kan worden dat de afstand tot deze beschermde gebieden voldoende is dat de ontwikkeling (de stikstofdepositie) onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Ook voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura2000-gebieden voldoende is en dat de mate van deze verstoringsfactoren niet zullen leiden tot een toename.

Houtopstanden
Het kappen van bomen en struiken kan melding- of vergunningplichtig zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Het kappen van de bomen in het plangebied zijn niet melding- en/of vergunningplichtig in het kader van de Wet Natuurbescherming (wel in het kader van de gemeentelijke kapverordening).

Soortenbescherming
In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Conclusie
De beoogde werkzaamheden ten behoeve van realisatie van nieuwbouwwoningen op het perceel naast de Willem Barentzweg 216 leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet Natuurbescherming. De te kappen bomen bevinden zich niet binnen het Natuurnetwerk Nederland en er geldt geen melding- of vergunningplicht binnen het kader van de Wet Natuurbescherming. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt gewerkt met inachtneming van de zorgplicht.

Herplant bomen
Conform het gemeentelijk beleid zullen enkele nieuwe bomen waar redelijkerwijs mogelijk geplant. Hiermee kan deels worden voldaan aan de herplantplicht. Voor de overige te kappen bomen die binnen de kapverordening vallen wordt financieel gecompenseerd naar de gemeente. Met dit herplantfonds kunnen zij op andere plekken in de gemeente bomen planten. Hiermee wordt bereikt dat het aantal bomen binnen de gemeente gelijk blijft.

5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

Duurzaamheid
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de duurzaamheidsambities van het rijk, provincie en de gemeente. In het ontwerp van de woningen is aangesloten op de meest recente eisen uit het bouwbesluit omtrent de energieprestatie. Verdere duurzaamheidsmaatregelen welke uitgevoerd worden zijn zonnepanelen als ook het plaatsen van een warmtepomp. In het kader van klimaatadaptatie is middels de hiervoor beschreven aanpak omtrent de bomen een 'bomenneutraal' plan opgesteld. Ook bieden de ruime tuinen voldoende mogelijkheid om het hemelwater gescheiden af te vangen, te bergen op de kavel en te laten infiltreren: zie daartoe de bouwtekeningen waar hoe dit vormgegeven wordt.

Geluid
De woningen worden gerealiseerd op het perceel naast de Willem Barentzweg 216, op een plek waar reeds woningen zijn toegestaan. De woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd. Deze rustige weg heeft een smal wegprofiel en kent een snelheidsregime van 30 km per uur. Hiervoor geldt in het kader van de Wet Geluidhinder geen onderzoeksverplichting. Tevens ligt de locatie op ruime afstand tot de Soestdijkerstraatweg en de Oostereind. Hier zit bovendien diverse afschermende bebouwing tussen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft het aspect geluid.

Luchtkwaliteit
In de toekomstige situatie is sprake van een gelijk blijvende planologische situatie, het perceel is en blijft een woonperceel met dezelfde luchtkwaliteit Het aantal toegestane wooneenheden neemt af. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect lucht.

Milieuzonering
In de omgeving van het plangebied zijn naast woningen diverse scholen en kleinschalige bedrijvigheid aanwezig. Daarmee is het gebied aan te merken als gemengd gebied. De relevante bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied zijn nader beschouwd.

- Op het naastgelegen perceel (nr. 216) is op 8,5 meter afstand een groothandel in gereedschapswerktuigen/machines aanwezig. Het pand wordt hoofdzakelijk gebruikt als kantoor en opslag van kleinschalige producten. Er vindt geen productie plaats. Dit bedrijf kan daarmee worden aangemerkt als een bedrijf van maximaal milieucategorie 2. De minimale gewenste afstand tot dergelijke inrichtingen bedraagt 10 meter in gemengd gebied. Gezien de aard van de werkzaamheden die daarnaast uitsluitend binnen het pand worden uitgeoefend functioneert het bedrijf als een milieucategorie 1 bedrijf. Daarmee is de minimale gewenste afstand tot het plangebied 0 meter en zal er geen hinder worden ervaren.
- Daarnaast ligt op circa 34 meter ten oosten van het plangebied een school voor het hoger onderwijs. Een dergelijke instantie heeft een milieucategorie 2 met de bijbehorende minimale afstand van 10 meter voor het aspect geluid. De afstand tot het plangebied is ruimvoldoende.
- Tenslotte is er ten zuiden van het plangebied een tennispark gelegen. Een tennispark met verlichting heeft een milieucategorie 3.1 met de bijbehorende minimale afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het tennispark ligt op ruim 140 meter afstand waarmee er geen hinder zal worden ervaren.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie
Op het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - na 1850 bebouwd gebied - zeer laag'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. Gezien het initiatief de realisatie van drie woningen betreft met een gezamenlijke oppervlakte van circa 250 m² is een archeologisch onderzoek niet nodig.

Cultuurhistorie
In of nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden wordt onverlet het voorstaande gewerkt met inachtneming van de zorgplicht. Mochten, bijvoorbeeld, toch (mogelijke) archeologische artefacten gevonden worden, wordt het werk gestaakt en de (mogelijke) vondsten gemeld in lijn met de wettelijke regelgeving omtrent dit onderwerp.

5.7 Bodem en watersysteem

Bodem
In het vigerende bestemmingsplan is het perceel reeds bestemd als 'Wonen - 2'. Hiermee is reeds aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de gevoelige functie van wonen. Conform de Wet Bodemkwaliteit is er voor de omgevingsvergunning recent een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 3. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit voldoende wordt geacht voor de gewenste ontwikkeling.

Water
In het plangebied bevinden zich geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen. Ook is er geen oppervlaktewater aanwezig. Het terrein is op dit moment geheel onbebouwd. In de nieuwe situatie wordt circa 250 m² aan bebouwing gerealiseerd, en wordt uitgegaan van 50% verharding voor de tuinen. De gehele ontwikkeling omvat daarmee circa 635 m² aan toename verharding, wat ruimschoots onder de vastgestelde grens van 1.000 m² aan verharding in stedelijk gebied blijft waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd. Geconcludeerd wordt dat er geen watercompensatie noodzakelijk is. De woningen worden daarnaast aangesloten op het reeds aanwezige rioleringsstelsel voor de afvoer van vuilwater. Er is in de tuin voldoende ruimte om het hemelwater af te vangen, te bergen en te infiltreren. Zie de bouwtekening hoe dit verder vormgegeven wordt.

5.8 Kabels en leidingen

De nieuwe woningen worden aangesloten op het rioolstelsel, electranet en drinkwatervoorzieningen. Er liggen verder geen noemenswaardige kabels of leidingen in of rond het plangebied.

5.9 Veiligheid

Fysieke veiligheid
Het plangebied is in de nieuwe situatie goed bereikbaar vanaf de openbare weg: de Willem Barentzweg. Hulpdiensten kunnen de woningen gemakkelijk bereiken, er is voldoende opstelruimte voor eventuele blusvoertuigen of ambulances op eigen terrein.

Externe veiligheid
Uit raadpleging van de risicokaart volgt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de drie woningen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Procedure

Onderhavig initiatief heeft ten opzichte van de reeds toegestane bouwrechten geen effect op de provinciale en waterschapsbelangen. Ter zekerstelling kan in het kader van het wettelijk overleg de stukken worden verstuurd naar het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek en de provincie Noord-Holland. De eventuele adviezen worden verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Daarnaast wordt de omgevingsvergunning voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door een overeenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgesteld. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning op 21 december 2018 zijn een aantal zienswijzen ingediend tegen het plan. Deze zienswijzen hielden het volgende in:

1. *Zienswijze waarin een buurtbewoner zich afvraagt hoe de erfafscheiding en het hemelwaterafvoer wordt vormgegeven.*

Met de betreffende aanwonende is contact geweest. In de plannen is rekening gehouden met de genoemde punten en zo tot een gezamenlijke oplossing gekomen. Over de erfafscheiding is afgesproken dat deze blijft zoals deze nu is: een volledig dichte erfafscheiding. Mocht onverhoopt tijdens de werkzaamheden deze erfafscheiding kapot gaan dan wordt in onderling overleg wederom een erfafscheiding teruggeplaatst welke in elk geval even hoog en even dicht zal zijn als de huidige.

2. *Zienswijze waarin een buurtbewoner zich zorgen maakt over de waardevermindering van zijn huis door het bebouwen van het terrein.*

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie het bouwen van meerdere woningen al toegestaan. Met het voorliggende plan worden drie eengezinswoningen gerealiseerd dat stedenbouwkundig goed aansluit bij de rest van de bebouwing aan de Willem Barentzweg. De ruimtelijke impact ten opzichte van de toegestane gestapelde bouw is kleiner. Hierover is met de betreffende aanwonende contact geweest. Geconcludeerd wordt dat er wat betreft uitzicht een verbetering plaatsvindt en er geen sprake is van een significante waardevermindering van de woningen in de directe omgeving.

3. *Zienswijze waarin de bewoners van het naastgelegen appartementencomplex het betreuren dat er meerdere bomen worden gekapt ten behoeve van de realisatie van de woningen. En wordt gevraagd of er*

een aantal kunnen blijven gehandhaafd. Ook vraagt men zich af of er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Er is een uitgebreide analyse gemaakt van de bomen door een bomendeskundige, ecoloog en er heeft een inmeting plaats gevonden. Hiermee is gekeken welke bomen kunnen blijven gehandhaafd en waar eventueel bomen kunnen worden geplant. Uiteraard zullen er een aantal bomen verdwijnen ter hoogte van de nieuwbouw. Het aantal bomen dat gekapt wordt zullen worden herplant in het plangebied of wordt gecompenseerd in een gemeentelijk fonds om op andere plekken in de gemeente terug te planten. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de te behouden en herplanten bomen en bijlage 4 voor het bodemonderzoek.

Uit het oriënterend onderzoek flora en fauna is naar voren gekomen dat er geen beschermingswaardige soorten aanwezig zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming, waarmee er geen belemmering is om enkele bomen te kappen. Hiermee is de initiatiefnemer tegemoet gekomen aan de wens voor het behoud van het groene karakter en daar waar mogelijk het behoud van bomen.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn deze zienswijzen meegenomen en zijn er aanpassingen gedaan aan het ontwerp.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Architectonisch ontwerp en situatietekening

Bijlage 2 Orienterend verkennend onderzoek flora en fauna

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Bomenonderzoek

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement