RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ten behoeve van

WONINGBOUWPLAN UTRECHTSEWEG
naast nr. 43
Te Hilversum

Behorende bij omgevingsvergunning voor realisatie van woningen met bijbehorende voorzieningen, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

15 oktober 2019

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

INHOUDSOPGAVE

1.	**Inleiding**		**1**
	1.1	Aanleiding	1
	1.2	Ligging plangebied	1
	1.3	Huidige situatie projectlocatie	2
	1.4	Planbeschrijving	3
2.	**Geldend bestemmingsplan**		**7**
	2.1	Bestemmingsplan Utrechtseweg	7
	2.2	Afwijkingen van het bestemmingsplan	8
	2.3	Procedure	8
3.	**Beleid**		**9**
	3.1	Rijksbeleid	9
	3.2	Provinciaal beleid	9
	3.3	Gemeentelijk beleid	10
	3.4	Conclusie	12
4.	**Onderzoek**		**13**
	4.1	Bedrijven milieuzonering	13
	4.2	Geluid	13
	4.3	Bodem	14
	4.4	Luchtkwaliteit	14
	4.5	Archeologie	15
	4.6	Flora en fauna	16
	4.7	Externe veiligheid	16
	4.8	Water	17
	4.9	Verkeer en parkeren	18
	4.10	Kabels en leidingen	18
	4.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
	4.12	Milieueffectrapportage	19
5.	**Uitvoerbaarheid**		**20**
	5.1	Economische uitvoerbaarheid	20
	5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.	**Conclusie**		**21**

Bijlagen:

1. Bomeninventarisatie, Ruijzenaars Landscapes (6 juli 2015)
2. Bomenplan, Ruijzenaars Landscapes (26 november 2018)
3. Onderzoek Wet geluidhinder, DPA Cauberg-Huygen (22 augustus 2019)
4. Bodemonderzoek, TAUW (11 september 2016)
5. Bureau- en inventariserend veldonderzoek Archeologie, RAAP (juli 2010)
6. Quick scan ecologie, Els & Linde (17 juli 2019)

1 PROJECTBESCHRIJVING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer BPD Ontwikkeling b.v. is voornemens om het momenteel braakliggende terrein aan de Utrechtseweg te Hiversum te ontwikkelen met 4 grondgebonden woningen.

Deze ontwikkeling is op onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning kan in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het nu voorliggende document voorziet in de onderbouwing daarvan.

1.2 Ligging projectlocatie

Het bouwplan bevindt zich aan de zuidrand van Hilversum naast het adres Utrechtseweg 43. Het perceel is kadastraal bekend onder nr. 3736, Sectie D, Gemeente Hilversum. In onderstaande afbeelding is de locatie in de omgeving en de begrenzing weergegeven.



Afbeelding: Ligging en begrenzing projectlocatie (bron: Google Earth)

1.3 Huidige situatie projectlocatie

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom juist ten noorden van de ringweg. Op de kavels in de omgeving bevinden zich hoofdzakelijk gestapelde woningen en kantoren met een villa achtige uitstraling in een parkachtige setting. De bouwvolumes liggen teruggezet, op afstand van de weg. Hierdoor heeft de Utrechtseweg vooral een groene uitstraling. Achter het perceel bevindt zich een kantorenpark.



Afbeelding: Utrechtseweg (bron: Google Streetview)

Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en ligt al enkele jaren braak. Het perceel is begroeid met bomen, struiken en opschot.



Afbeelding: Huidige situatie projectlocatie

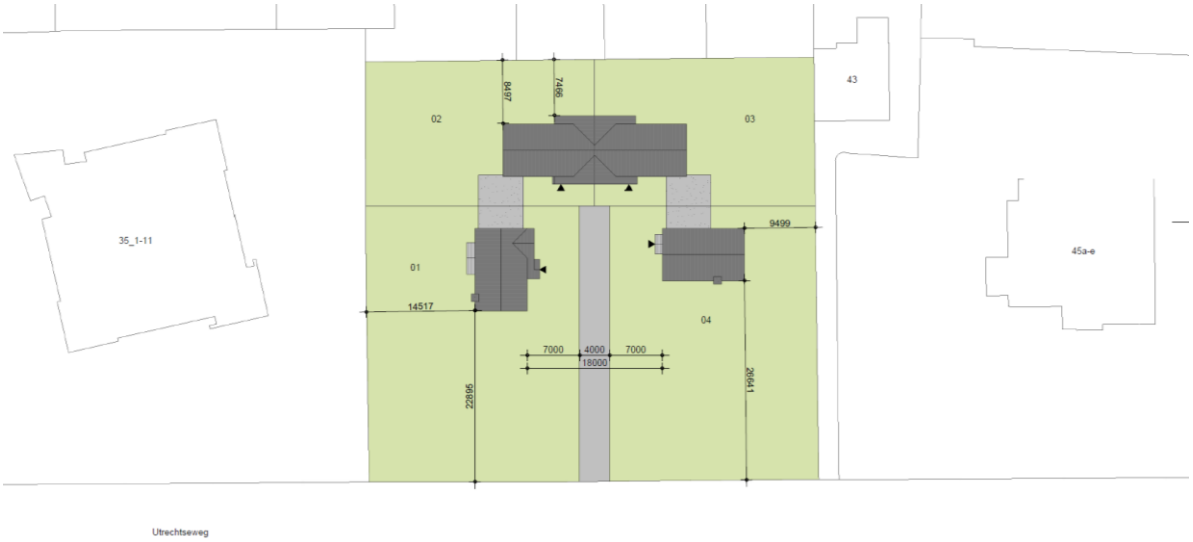
1.4 Planbeschrijving

Het bouwplan voorziet in vier grondgebonden woningen, die samen een ensemble vormen, dat lijkt op één gebouw, zodat aangesloten wordt bij de bebouwing en de uitstraling van gebouwen in de omgeving.



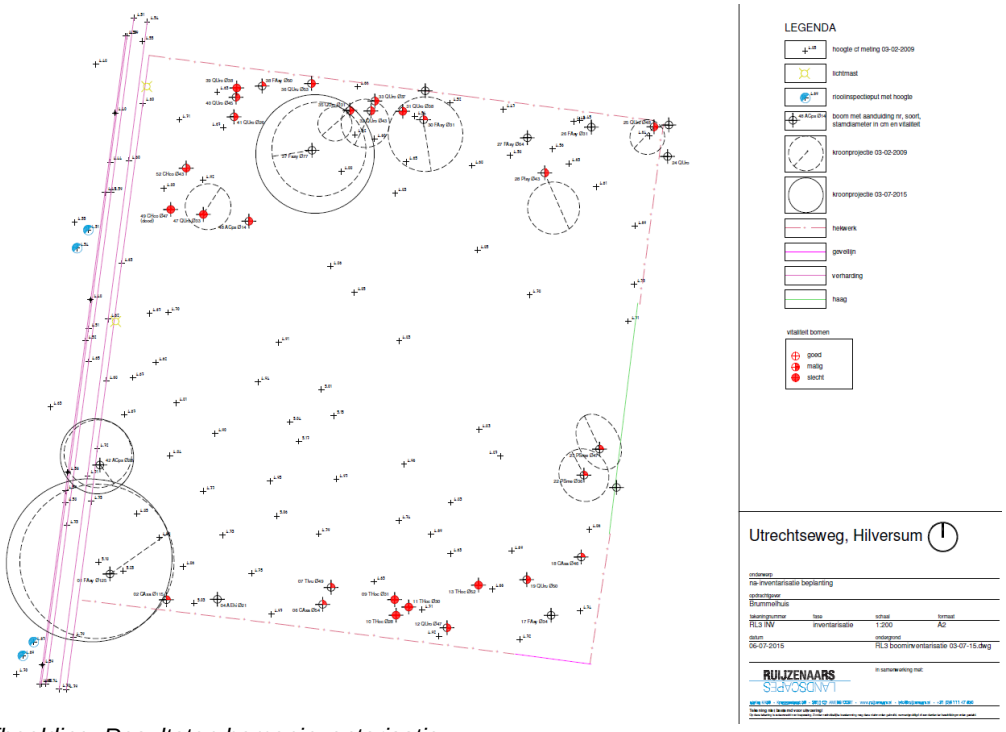
Afbeelding: Impressie nieuwbouw vanuit de Utrechtseweg

Het ensemble wordt in lijn geprojecteerd met de bebouwing van de overige percelen in de straat.



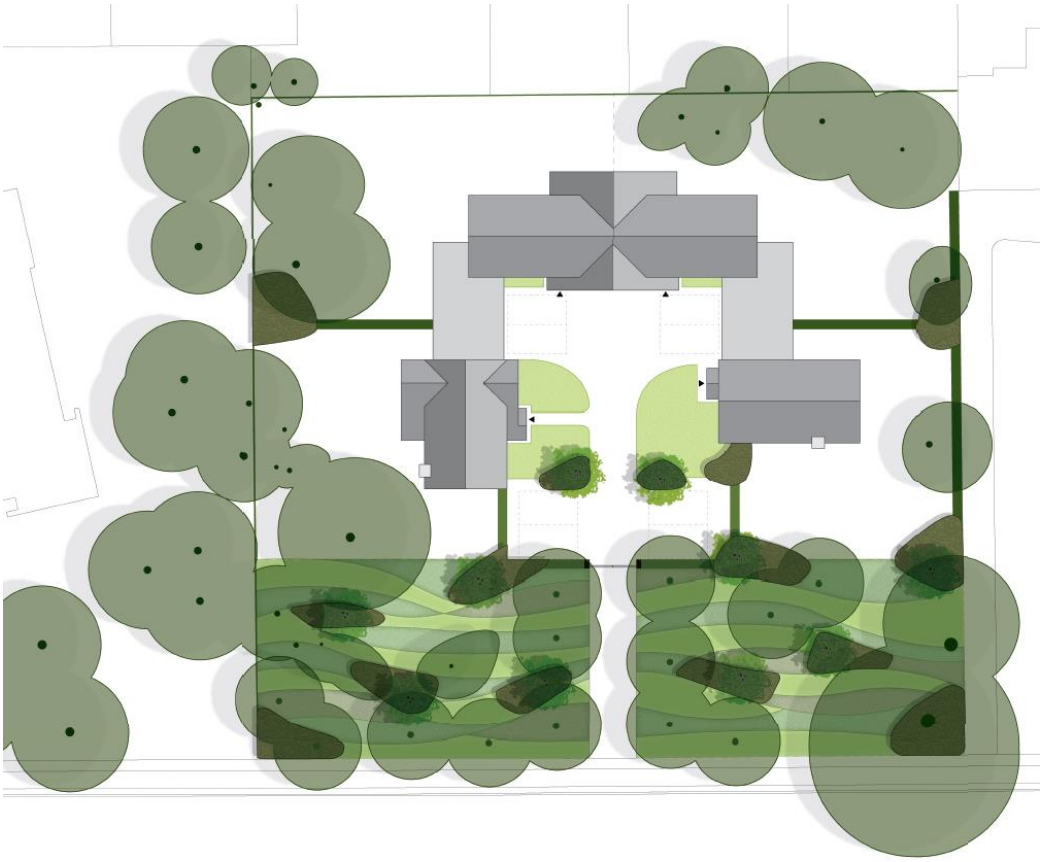
Afbeelding: Situatietekening nieuwe situatie

Het bouwplan houdt zoveel mogelijk rekening met de aanwezige bomen. Diverse bomen moeten echter wel gekapt worden. Een bomeninventarisatie (bijlage) heeft uitgewezen dat een groot deel van de bomen in een matig of slechte toestand verkeren (zie volgende afbeelding). Deze bomen bestaan uit exemplaren met een verslechterde vitaliteit of deze niet inpasbaar zijn in de toekomstige bebouwde situatie. Daarnaast zijn er bomen die geen toekomstbestendige standplaats hebben en dus beter elders in het plan herplant kunnen worden. Om waardevolle toekomstbomen een kans te geven om uit te groeien tot beeldbepalende exemplaren, zijn de bomen die dit verhinderen aangemerkt voor kap. Hierdoor kunnen de toekomstbomen tot een betere kroonontwikkeling komen.



Afbeelding: Resultaten bomeninventarisatie

Voor de projectlocatie is in 2018 een bomenplan opgesteld (zie bijlage). Hierin zijn de koers en de uitgangspunten voor de groene inrichting van de locatie vastgelegd.



Afbeelding: inrichtingsplan/bomenplan

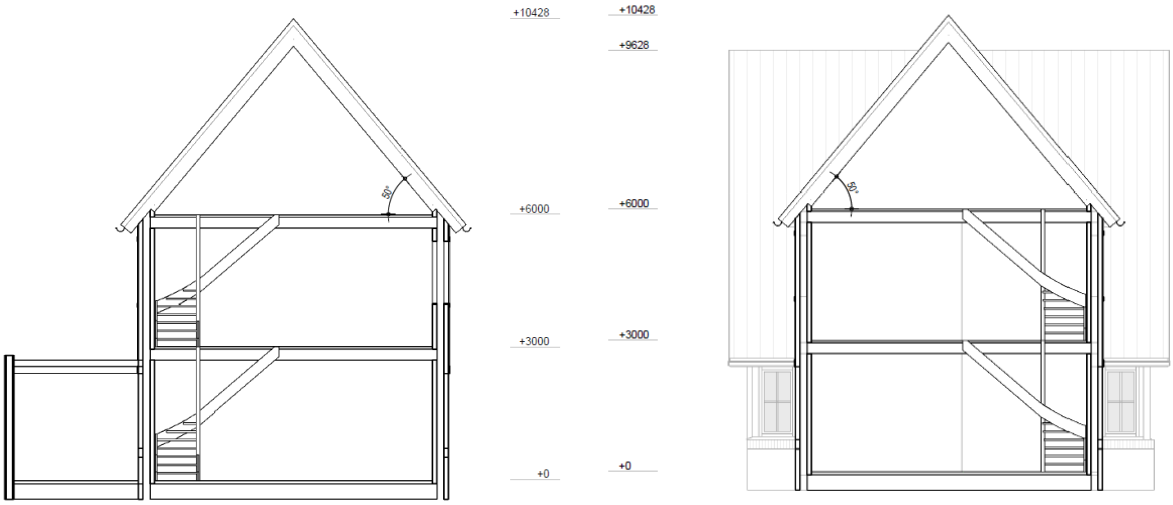
Op de kavel zijn 4 woningen gepland die samen een ensemble vormen en zich als één architectonisch geheel aan de Utrechtseweg presenteren. Vanaf de weg is een visuele wisselwerking met de villa

gewenst. Dit versterkt de statige uitstraling van de weg. Anderzijds is er privacy gewenst vanuit de woning en kan de weg als een hinderlijk element worden beleeft. Deze spanning vraagt om een ruimtelijke oplossing waarin de overgang van openbaar naar privé een belangrijke rol speelt. De groene tussenruimte dient daarbij als intermediair om een diffuse overgang te maken. Het entree ligt daarom iets terug, daar waar de binnenplaats begint. De zo ontstane "oprijlaan" geeft de villa statigheid en tegelijk een zachte overgang naar de weg alsof eerst een stukje bos wordt doorsneden.

Bij de woningen gaat het om vier grote grondgebonden koopwoningen in een Engelse landhuis-stijl. Hiervan zijn er twee vrijstaand en twee 2-onder-1 kapwoningen.



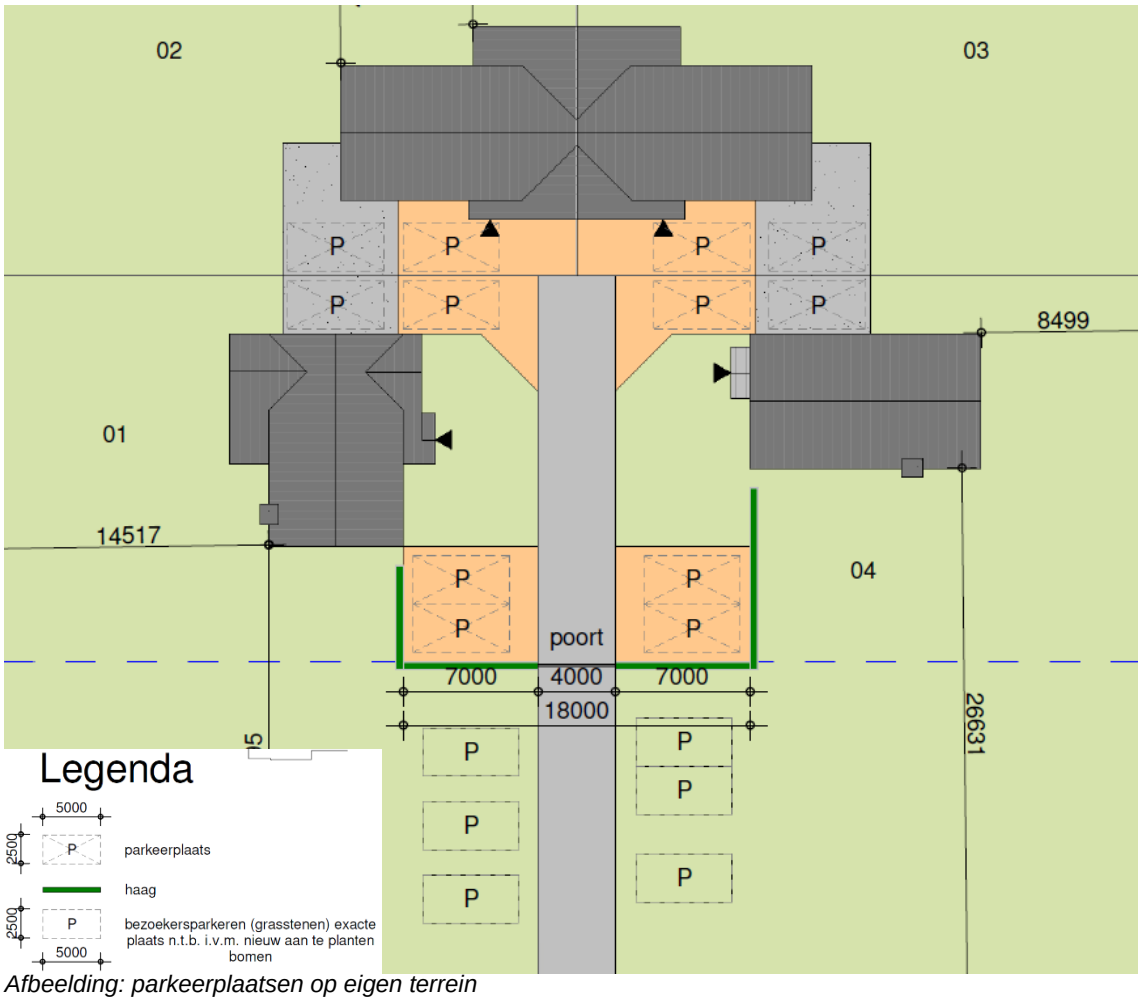
Afbeelding: Vogelvlucht vanuit de Utrechtseweg



Afbeelding: Doorsnedes woningen

Alle woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met een kap. De goot- en nokhoogte bedraagt circa 6 respectievelijk 10,5 meter. Tussen de gebouwen bevinden zich de bergingen met een bouwhoogte van circa 3 meter (eenlaags). Bij elke woning hoort een perceel van circa 550-600 m^2.

Het plan voorziet in 4 gebouwde parkeerplaatsen, 8 verharde parkeerplaatsen en 6 parkeerplaatsen met grasstenen voor bezoekers.



Afbeelding: parkeerplaatsen op eigen terrein

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Verder is het bouwbesluit uitgangspunt.

2 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

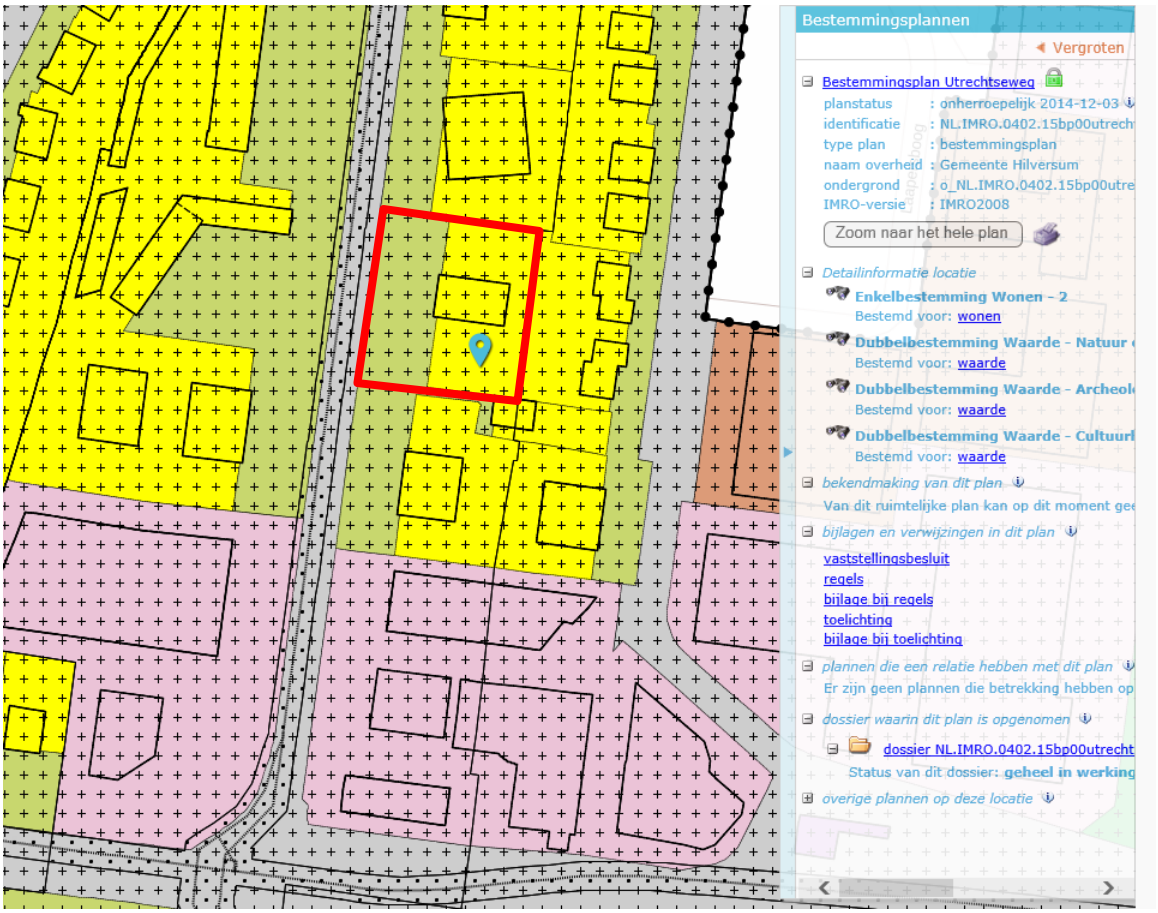
2.1 Bestemmingsplan Utrechtseweg

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Utrechtseweg', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juni 2014 en onherroepelijk sinds 3 december 2014.

De locatie is bestemd voor wonen ('Wonen – 2', artikel 17) in gestapelde vorm met de daarbij behorende voorzieningen.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt 8 respectievelijk 11 meter.

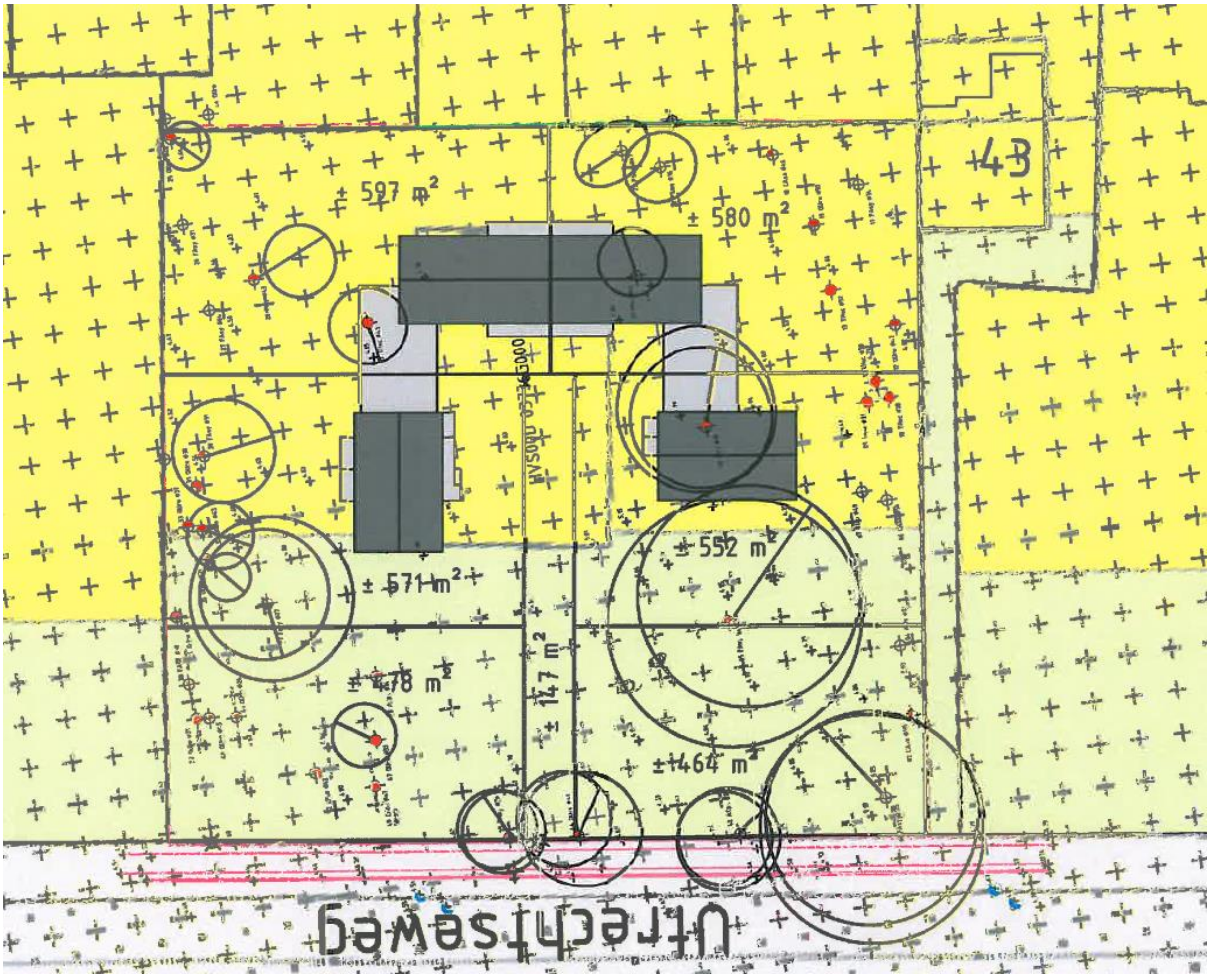
Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1 meter van de openbare weg of het openbaar groen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.



Afbeelding: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Utrechtseweg (projectlocatie rood omrand)

Langs de weg is de projectlocatie bestemd voor tuinen ('Tuin', artikel 12). Onder bepaalde voorwaarden zijn hier erkers van een (hoofd)gebouw, behorende tot een naastgelegen bestemming, toegestaan.

Daarnaast zijn de gronden ook voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur en landschap', 'Waarde – Archeologie – Na 1850 bebouwd gebied – Hoog en middelhoog' en 'Waarde – Cultuurhistorie – Villapark' ter bescherming van de betreffende waarden.
Op grond van de regels van de laatstgenoemde dubbelbestemming mogen slechts gebouwen in twee bouwlagen en een kap worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de bouwregels van de hoofdbestemming.



Afbeelding: Bouwplan op verbeelding bestemmingsplan

2.2 Afwijkingen van het bestemmingsplan

Het voorliggende project wijkt op de volgende punten af van het bestemmingsplan:

1. Grondgebonden woningen zijn niet toegestaan;
2. Hoofdgebouwen (woningen) buiten het bouwvlak van de woonbestemming zijn niet toegestaan;
3. Hoofdgebouwen (woningen) zijn in de bestemming 'Tuin' niet toegestaan.

2.3 Procedure

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de hiervoor beschreven afwijkingen met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid te vergunnen. Een omgevingsvergunning kan alleen met een buitenplanse afwijkingsprocedure verleend worden. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daarvoor de mogelijkheid.

Conform artikel 3.10 van de Wabo is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

3 BELEID

Bij ieder plan of project vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Holland worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk voor de onderhavige vergunning zullen zijn.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie / Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Structuurvisie legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en heeft zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

De Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn op 21 juni 2010 vastgesteld en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzonering aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Voor de projectlocatie kunnen met name de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling relevant zijn. Een afwijkingsprocedure kan volgens artikel 5a van de PRV uitsluitend voorzien in een

nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het voorliggende project is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Kortheidshalve wordt hier verder verwezen naar paragraaf 4.11.

De regio kent een urgente woningbouw- en versnellingsopgave. Er wordt gezocht naar binnenstedelijke locaties waar nog woningen kunnen worden toegevoegd. De onderhavige projectlocatie is een geschikte locatie voor extra woningen omdat deze in het Bestaand Stedelijk Gebied ligt en goed bereikbaar is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilversum 2030

Op 15 mei 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilversum 2030 vastgesteld. De Structuurvisie Hilversum 2030 heeft betrekking op het gehele grondgebied van Hilversum en bevat de integrale visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op (middel)lange termijn. In dit geval ligt de planhorizon omstreeks 2030.

De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument en is geen concreet plan of uitwerking van een thema. Het is een visie op een hoger abstractieniveau.

In de structuurvisie staan vijf speerpunten centraal:
1. Goede woongemeente;
2. Groene buitengebieden;
3. Mediastad en creatieve industrie;
4. Centrumgemeente;
5. Stedenbouw en architectuur.

Daarnaast is een elftal dynamische gebieden benoemd waar een grotere dynamiek en ontwikkelingen te verwachten zijn. Dit in tegenstelling tot de overige gebieden, zoals de woonwijken en het buitengebied, waar sprake is van minder dynamiek.

In het algemeen wordt voorzien dat er als gevolg van de digitale ontwikkelingen belangrijke veranderingen zullen optreden in het ruimtegebruik. Functies als wonen, werken en ontspannen zijn minder gebonden aan vaste locaties en zullen meer met elkaar verweven zijn. Werken en zorg aan huis, voorzieningen op bedrijventerrein, wonen in combinatie met creatieve bedrijven, enzovoort.
In het uitvoeringsprogramma staan de activiteiten die de gemeente denkt te ondernemen om de in de structuurvisie genoemde ontwikkelingen te realiseren. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt in korte termijn (2013 - 2018), middellange termijn (2019 - 2024) en lange termijn (2025 - 2030).



Afbeelding: Uitsnede Totaalkaart Structuurvisie Hilversum (projectlocatie geel omcirkeld)

De onderhavige projectlocatie is in de structuurvisie aangewezen als Villapark. Deze meer aan de randen van Hilversum gelegen villawijken zijn veel ruimer van opzet. Deze wijken zijn vaak in één keer ontworpen, aangelegd en verkaveld op initiatief van de eigenaren van voormalige landgoederen of buitenplaatsen. Het stratenpatroon is formeel van opzet met symmetrie-assen, plantsoenen en zichtlijnen. De bebouwing bestaat vrijwel uitsluitend uit vrijstaande villa's op grote kavels. Op sommige zeer grote kavels zijn nog enkele zorg- of onderwijsinstellingen gevestigd. De variëteit in architectuurstijlen en woningtypen is groot. De openbare ruimte bestaat uit plantsoenen en brede lanen met groene bermen. Daarnaast draagt het vele groen van de privé-tuinen bij aan het groene karakter van deze gebieden. De voorgestelde bebouwing sluit veel beter aan op het concept "Villapark" dan bebouwing met appartementen.

Daarnaast bevinden zich rond de locatie groene parels. In 2030 komt men overal in de stad deze groene plekken tegen. Alle gebieden zijn logisch met elkaar verbonden, onder andere door de lanen, de zichtlijnen en de groene vingers. Ze versterken het beeld van Hilversum als groene stad. Het groen is ook nadrukkelijk aanwezig in de dynamische gebieden die de afgelopen jaren verder zijn ontwikkeld. In het centrum zijn op prominente plekken extra bomen gekomen. Deze versterken in het hart van de gemeente het groene imago en de groene beleving van Hilversum. Zowel de bestaande iconen als de groene parels in de stad zijn uiterst belangrijk voor het imago van Hilversum als tuinstad van de 21ste eeuw.

De Utrechtseweg hoort bij het netwerk van aangewezen boomstructuren.

<u>Woonvisie Hilversum 2016</u>

In juni 2016 is de nieuwe Woonvisie 2016-2020 door de gemeenteraad met enkele aanpassingen goedgekeurd. De woonvisie beschrijft hoe de gemeente haar woonvoorraad de komende jaren wil ontwikkelen. Belangrijke vragen hierbij zijn: Waar wordt gebouwd, voor welke doelgroepen en hoe duur worden de woningen? Hierbij dient verdringing op de woningmarkt voorkomen te worden. Er moet bovendien meer aandacht worden besteed aan de huisvesting van statushouders, wel of geen bouw of verkoop van sociale huurwoningen, verduurzaming van de woonvisie, de posities van jongeren, een- en tweepersoonshuishoudens en mensen met een laag inkomen.

Qua aantallen voorziet de woonvisie tot 2020 in de toevoeging van 1.550 woningen aan de woningmarkt.

Het project voorziet in 4 dure koopwoningen. Hierdoor wordt het woningaanbod aangevuld. Dit bevorderd ook de doorstroming naar duurdere woningen, waardoor ook weer goedkopere woningen vrij worden. Dat past binnen het woonbeleid van Hilversum.

3.4 Conclusie

De beoogde realisatie van vier grondgebonden woningen past binnen het beleid op alle overheidsniveaus.

4 ONDERZOEK

In het kader van de milieuwetgeving zijn diverse wetten van toepassing op het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden. Het betreft hier veelal zones die van belang zijn of milieuvoorwaarden waaraan voldaan moet worden.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Het onderhavige project voorziet in woningen, die op grond van het bestemmingsplan qua functie en aantallen reeds zijn toegestaan. Er bevinden zich verder geen bedrijven of inrichtingen in de omgeving die een belemmering zouden kunnen vormen voor deze ontwikkeling.

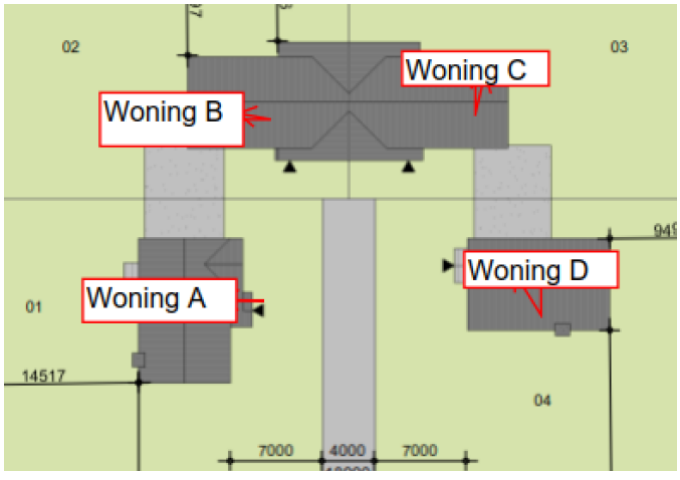
4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De onderhavige ontwikkeling voorziet in woningen. Woningen zijn aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming.

In augustus 2019 is daarom door onderzoekbureau DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de volgende grenswaarden uit de Wet geluidhinder:
– Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB.
– Spoorweglawaai: voorkeursgrenswaarde 55 dB, maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Geconcludeerd wordt, dat ten gevolge van wegverkeer op de Utrechtseweg overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats vinden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Laaperveld en de Diependaalseweg zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegtracé Utrecht – Hilversum is ook niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het geluidoverdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om hogere waarden aan te vragen vanwege de Utrechtseweg voor:



- Woning A maximaal 58 dB Lden.
- Woning B Maximaal 52 dB Lden.
- Woning C Maximaal 52 dB Lden.
- Woning D Maximaal 57 dB Lden.

4.3 Bodem

Bij de realisatie van nieuwe woningen dient aangetoond te worden dat de milieuhygiënische kwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik. Er is daarom in september 2016 door middel van een verkennende bodem- en asbestonderzoek de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie vastgelegd (zie bijlage). Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de locatie maximaal licht verontreinigd is met enkele zware metalen en PAK. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten/concentraties gemeten. Op de locatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aanwezig in de grond. Hiermee is de locatie niet asbestverdacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen nieuwbouw van vier woningen op de locatie.

4.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO_2) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM_{10}) wordt eveneens op diverse locaties overschreden.

In de Wet milieubeheer is een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto, bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Voor de bouw van kantoren geldt bij één ontsluitingsweg een bedrijfsvloeroppervlak van 100.000 m^2 en bij twee ontsluitingswegen geldt een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m^2.

Het geldende bestemmingsplan maakt woningen reeds mogelijk. Het project voorziet niet in een toename van het aantal woningen ten opzicht van wat in het bestemmingsplan is toegestaan. Het effect op de luchtkwaliteit is dan ook nihil.

Het voorliggende plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, dat wil zeggen dat het geen bijdrage levert aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Derhalve hoeft er ook geen onderzoek en geen verdere toetsing aan de normen uit de Wet milieubeheer plaats te vinden.

4.5 Archeologie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht om bij alle ruimtelijke besluiten het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. In het bestemmingsplan is de onderhavige projectlocatie aangewezen als een gebied met een hoge en middelhoge verwachting op aanwezige archeologische waarden. Bij ingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 40 cm dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dat is hier het geval.

In juli 2010 is door onderzoeksbureau RAAP een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Doel van het onderzoek was allereerst het middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van de ligging van het plangebied op een stuwwal geldt een middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden vanaf het Midden Paleolithicum. Indien er in het plangebied sprake is geweest van zandverstuivingen dient de archeologische verwachting naar beneden te worden bijgesteld. Door zandverstuivingen zullen eventueel aanwezige archeologische resten niet meer in context liggen. Er geldt dan een lage archeologische verwachting voor de aanwezigheid van vindplaatsen vanaf het Midden Paleolithicum. Indien sprake is van bedekking door stuifzand zullen archeologische resten op een dieper niveau goed bewaard zijn gebleven en geldt een hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. Stuifzand is over het algemeen herkenbaar als matig fijn tot zeer fijn zand waarin geen bodemvorming is opgetreden.

Er wordt verwacht dat eventueel aanwezige archeologische resten zich aan of direct onder het oppervlak, of op een dieper niveau in een A-horizont afgedekt door stuifzand zullen bevinden. De archeologische resten zullen hoofdzakelijk bestaan uit een strooiing van aardewerk of vuursteen al dan niet met grondsporen. Archeologische grondsporen (uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten) zullen zich bevinden tot in de top van de C-horizont.

Op grond van de geraadpleegde historische kaarten worden geen overblijfselen (funderingen) van gebouwen uit de Nieuwe tijd (periode 16e - 18e eeuw) in het plangebied verwacht. Op basis van een reeds gesloopte villa uit de 20e eeuw wordt wel rekening gehouden met een mogelijk verstoord bodemprofiel. Indien het bodemprofiel inderdaad verstoord is geraakt, dient de archeologische verwachting naar beneden te worden bijgesteld. De kans dat er dan nog intacte archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, is dan zeer gering.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het hele plangebied minimaal tot 1,0 m –Mv en maximaal tot 1,5 m -Mv is verstoord. Onder dit pakket is licht(geel)grijs, matig fijn zand aangetroffen, geïnterpreteerd als een C-horizont in het stuwwalzand.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de aangetroffen verstoring en het ontbreken van archeologische indicatoren wordt er geen archeologische vindplaats in het plangebied verwacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek neemt de gemeente Hilversum een selectiebesluit.

4.6 Flora en fauna

Bij nieuwbouwprojecten dient vooraf te worden bepaald of ter plaatse vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, gierzwaluw, huismus en/of andere beschermde soorten aanwezig zijn. In juli/augustus 2016 en nogmaals in juli 2019 is daarom onderzoeksbureau Els & Linde B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Op 8 juli 2019 is ter plaatse beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

Flora- en fauna

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 8 juli 2019 is gebleken dat er geen aanwijzing zijn voor aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en marters. Dit door ontbreken van geschikt habitat en de geïsoleerdheid van het perceel. Afdoende onderzoek naar de genoemde soorten is daarom niet noodzakelijk. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Gezien de omgeving is de kans op aanwezigheid van algemeen voorkomende broedvogels aanwezig. De begroeiing zoals bomen en struiken op het perceel bieden de mogelijkheid voor algemene broedvogels om zich hier in op te houden binnen de planlocatie. Eventueel noodzakelijk kap moet buiten de kwetsbare periode (winter) worden uitgevoerd.

Beschermde gebieden

Natura 2000 en stikstofdepositie
Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 4 kilometer van de planlocatie. De werkzaamheden betreffen het realiseren van vier woningen. De woningen worden gasloos uitgevoerd. De kans dat er een significante wijziging in de emissie is, is afwezig. Een berekening van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden is momenteel nog in uitvoering om dit te bevestigen. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de werkzaamheden, kunnen worden uitgesloten.

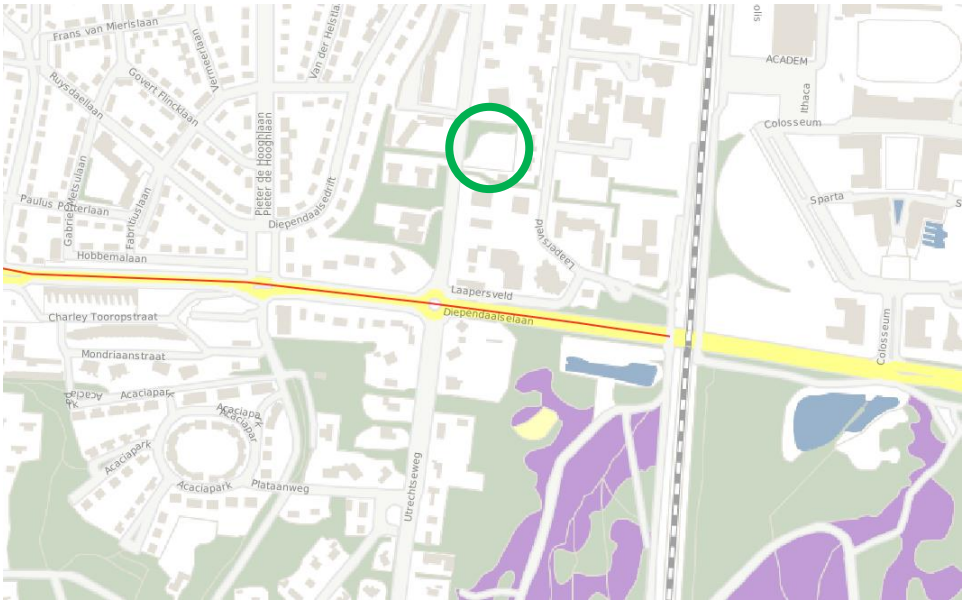
Natuurnetwerk Nederland
De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op grote afstand van de planlocaties. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt geen effect verwacht.

Conclusie

Er is geen afdoend onderzoek nodig naar het voorkomen van beschermde soorten. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Een verklaring van geen bedenkingen hoeft niet te worden aangevraagd.

4.7 Externe veiligheid

Volgens de risicokaart van Nederland vindt via de Diependaalselaan transport van gevaarlijke goederen plaats. Deze weg bevindt zich met een afstand van circa 180 meter binnen de invloedssfeer van de woningen, zodat principe onderzoek naar externe veiligheid nodig is. Echter is het aantal woningen beperkt, er worden niet meer woningen mogelijk gemaakt dan op grond van het bestemmingsplan al mogelijk is en er bevinden zich diverse gebouwen tussen genoemde weg en de projectlocatie, zodat er geen negatief effect wordt verwacht. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.



Afbeelding: transport gevaarlijke goederen (rood), projectlocatie groen omcirkeld

4.8 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Op grond van provinciaal beleid dient, indien een planologische procedure wordt doorlopen, een Watertoets te worden uitgevoerd. De Watertoets is een instrument om te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Beleid

Nationaal Waterplan 2016-2021
Het Nationaal Waterplan is op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015.

Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050.
Onderdeel van het Nationaal Waterplan zijn:

- de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie),
- de Beleidsnota Noordzee
- de verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord
- de Natuurvisie
- de Internationale Waterambitie
- de geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu

Provinciaal Waterplan 2010-2015
Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021
Het beleid van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waterbewust en waterrobuust' (goedgekeurd door het Algemeen Bestuur op 8 oktober 2015, dat sinds 1 januari 2016 van kracht is. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en een

efficiënte zuivering van het afvalwater. Ook wordt aandacht gegeven aan het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed en de natuur.

Waterberging

Op grond van de Keur moet bij een toename van meer dan 1.000 m^2 bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Hemelwaterafvoer en riolering

Het hemelwater zal conform het beleid van de gemeente op eigen perceel geïnfiltreerd worden en niet meer via het gemeentelijke rioolstelsel.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en zal daarom niet worden toegepast.

Waterkering

Er bevinden zich in of nabij de locatie geen waterkeringen waarmee rekening moet worden gehouden.

4.9 Verkeer en parkeren

De vier in het bouwplan voorziene woningen zullen geen groter effect hebben op het verkeer en de veilige afwikkeling daarvan op wegen in de omgeving dan de appartementen, die wél zijn toegestaan. Parkeren zal volledig op eigen terrein worden opgelost met 3 parkeerplaatsen per woning, worden met in totaal 12 parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden nog 6 parkeerplaatsen voor bezoekers gerelasieerd.

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen relevante kabels en leidingen binnen of nabij de projectlocatie.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het per 1 oktober 2012 aangevulde Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro toegevoegd. Dit artikellid is recent (1 juli 2017) gewijzigd. In artikel 3.1.6, tweede lid, van Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Dit is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dat een instrument is voor efficiënt ruimtegebruik.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt:

> "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Bepaald moet worden of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro:

> "Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Het project heeft betrekking op 4 grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan maakt woningen reeds mogelijk. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat in het voorliggende geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onafhankelijk hiervan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid is de 'ladder' wel doorlopen.

Behoefte
De behoefte aan woningen in de regio Gooi en vechtstreek is zeer groot. Er is dan ook zeker behoefte aan de toevoeging van 4 grondgebonden woningen (zie ook paragraaf 3.3).

Benutting van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied
Het project bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Gelet op de grote behoefte aan woningen en de ligging in bestaand stedelijk gebied voldoet het project aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.12 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een "stedelijk ontwikkelingsproject".

M.e.r. en m.e.r.-beoordeling
Of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van het stedelijk ontwikkelingsproject een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 4 woningen. Dat is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. De afwijking van het bestemmingsplan betreft vooral kleinschalige afwijkingen van de bouwregels. Het voornemen is vanwege de beperkte afwijkingen en de beperkte ruimtelijke effecten – in de context van een stedelijk gemengd gebied – niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren. In voorgaande paragrafen is al ingegaan op de milieuaspecten die samenhangen met de verlening van deze omgevingsvergunning.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar. Alle kosten worden gedragen door initiatiefnemer BPD Ontwikkeling B.V. De initiatiefnemer zal tevens een risicoanalyse planschade uit laten voeren om de economische uitvoerbaarheid te onderbouwen. Er zal een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar worden gesloten om dat de waarborgen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond
Op 4 juli 2018 heeft BPD Ontwikkeling B.V. de bewoners per brief geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Op 30 januari 2019 is een informatieavond gehouden. Het plan is hierbij over het algemeen positief ontvangen. Er kwam naar voren dat de buurt het belangrijk vindt dat voldoende parkeerplaatsen, ook voor bezoekers, op eigen terrein gerealiseerd worden. Hiermee zal rekening worden gehouden. Andere opmerkingen hadden betrekking op het snoeien van bomen om overlast en gevaar te voorkomen. Ook dit zal t.z.t. gedaan worden.

Overleg artikel 3.1.1 Bro
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aan de overlegpartner worden toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen enkele weken te reageren.

Ter visie legging
Conform artikel 3.10 Wabo onder a zal ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd.

De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

6 CONCLUSIE

Het woningbouwproject aan de Utrechtseweg 43 te Hilversum is getoetst aan het beleid op alle overheidsniveaus. Daarnaast zijn ook alle milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. Uit het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat het hier gaat om een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.