

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling	5
1.3 Functie van het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	7
2.1 Begrenzing plangebied	7
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk3 Karakteristieken plangebied	11
3.1 Historie	11
3.2 De locatie	11
3.3 Wonen, werken en voorzieningen	13
3.4 Verkeer	13
3.5 Groen, blauw en natuur	14
3.6 Duurzaamheid en leefbaarheid	15
3.7 Cultuurhistorische waarden	17
3.8 Bodem en watersysteem	19
3.9 Kabels en leidingen	20
3.10 Veiligheid	20
Hoofdstuk4 Relevante beleidskader	23
4.1 Rijk	23
4.2 Provincie	26
4.3 Regio	27
4.4 Gemeente	28
Hoofdstuk5 Het plan	33
5.1 Transformatie kans	33
5.2 Situatie	33
5.3 Aanzicht	33
5.4 Straatprofiel en doorsnede	36
5.5 Wonen, werken en voorzieningen	37
5.6 Verkeer en parkeren	37
5.7 Natuur	38
5.8 Duurzaamheid en leefbaarheid	40
5.9 Cultuurhistorische waarden	44
5.10 Bodem en watersysteem	44
5.11 Veiligheid	46
5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
Hoofdstuk6 Implementatie	49
6.1 Planmethodiek	49
6.2 Bestemmingsregeling	49
6.3 Handhaving	55
6.4 Economische uitvoerbaarheid	56
6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan beschreven. Tevens is een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

In het plangebied aan de Neuweg 9 te Hilversum is nu een garagebedrijf gevestigd. Het planvoornemen is om de ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en de bestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van in totaal 34 woningen, waarvan 17 appartementen vallend onder de categorie 'huur, etage, midden' en 17 appartementen vallend onder de categorie 'koop, etage, goedkoop'. Onder het complex vindt het parkeren plaats.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan dient een toetsingskader op te leveren voor ontwikkelingen en duidelijkheid te geven voor alle betrokkenen.

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

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013 - Neuweg 9' regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

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

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welke bestemmingsplannen voor het plangebied gelden tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe bestemmingsplan. De hoofdstukken 3 - 5 vormen de kern van de toelichting. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. Dit is een beschrijving van de bestaande situatie. Relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente staan centraal in hoofdstuk 4. De toekomstige situatie wordt behandeld in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat er komt. In hoofdstuk 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 bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

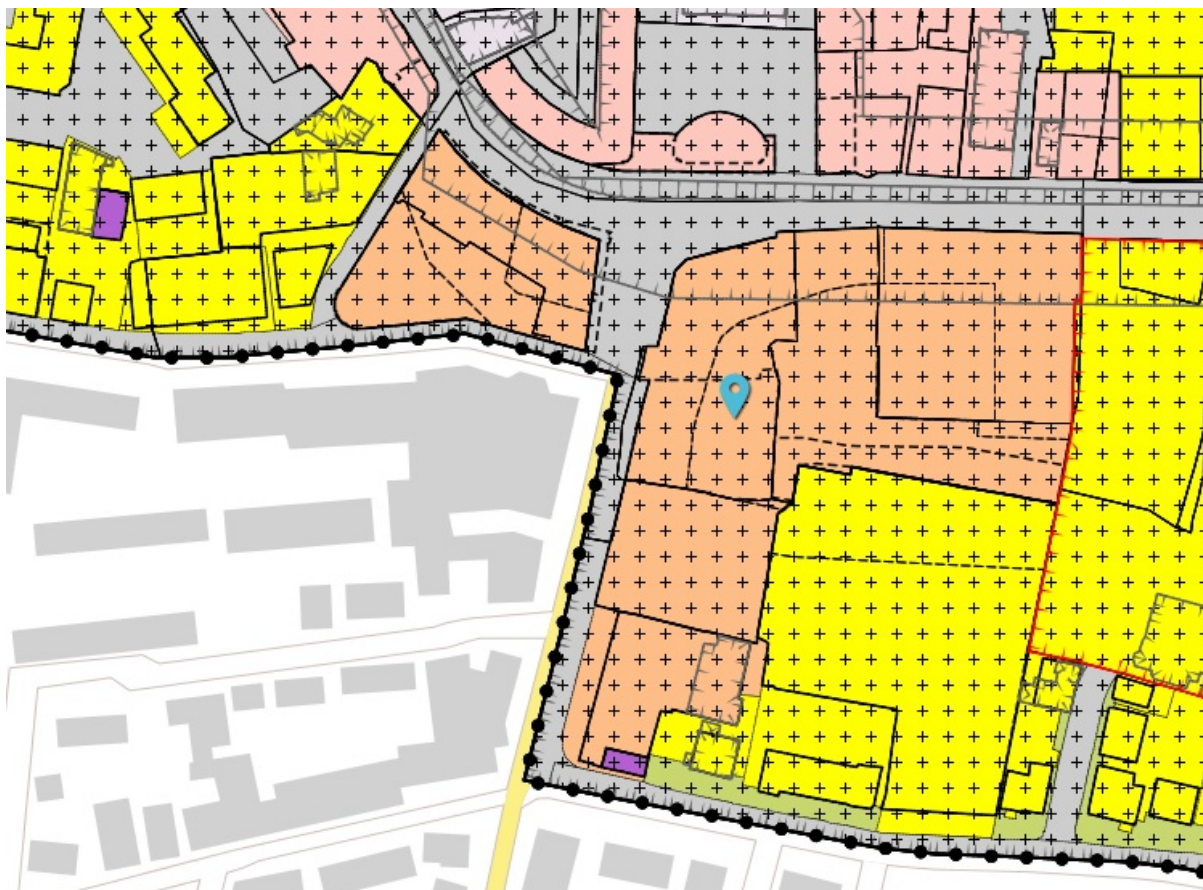
Gemeente : Hilversum
Sectie : N
Nummers : 1431, 6427 en 7313



Uitsnede kadastrale kaart

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', welk is vastgesteld op 12 juni 2013.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft volgens dit vigerende bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Gemengd - 1' en 'Verkeer', de dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Verstoord', functieaanduiding 'bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'uitgesloten - verbouwen tot één of meer zelfstandige woningen'. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70% en de maximale bouwhoogte is aan de Nieuweg-zijde 12 meter en aan de zijde van de Koningshof 4 meter.

Ook gelden voor het perceel de 'Regeling meervoudige bewoning', het 'Veegbestemmingsplan 2016', en het wijzigingsplan 'Binnenstad - 2013' - wijzigingsplan 'Parkeernormen 2017'.

Sinds 14 maart 2017 heeft het bestemmingsplan 'Centrum 2018' als voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Als gevolg van het in procedure brengen van voorliggend plan maakt Nieuweg 9 geen deel meer uit van het bestemmingplan 'Centrum 2018'.

Het plangebied heeft in dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan de enkel bestemming 'Gemengd - 1' met functieaanduiding 'bedrijf' en een maximale hoogte van deels 4 en deels 12 meter.

De voorgestane plannen zijn volgens deze bestemmingsplannen niet mogelijk. Om dit wel mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Onder andere wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de functies in de omgeving van het plangebied en de cultuurhistorische waarden.

3.1 Historie

Uit de door de gemeente Hilversum verleende vergunningen blijkt het volgende. In 1924 is op de locatie gestart met een garagebedrijf. In 1925 is een vergunning verleend voor de bouw van een garagebedrijf met autostalling en winkel en is een ondergrondse petroleumtank (6.000 liter.) geplaatst. In 1933 is aan de Standard American Petroleum Company een Hinderwetvergunning verleend voor het uitbreiden van een benzinestation op Neuweg 9 door bijplaatsing van een ondergrondse tank van 6.000 liter. In 1938, 1948, 1954, 1961, 1963 en 1983 zijn Hinderwet- en bouwvergunningen verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het garagebedrijf. In 1957 is aan Esso Nederland NV vergunning verleend tot het wijzigen en uitbreiden van het benzinestation door de plaatsing van een ondergrondse tank van 12.000 liter. De brandstofverkoop is gestaakt in 1991, waarna de pompen zijn verwijderd. In 1993 zijn de ondergrondse HBO- en afgewerkte olietanks met zand gevuld en is in de werkplaats een vloestofdichte vloer aangelegd. In 1997 is een vergunning verleend voor het vernieuwen van het garagebedrijf.

3.2 De locatie

De locatie, bestaande uit drie kavels, wordt ingeklemd tussen de Neuweg aan de voorzijde en de Koningshof aan de achterzijde.



Kavel 1, 2 en 3 zijn gezamenlijk ruim 1.160 m². De bestaande bebouwing is in gebruik als autobedrijf.

De Neuweg

De Neuweg is een verbindingsweg tussen de centrumring richting de buitenring van Hilversum. Kenmerkend voor de Neuweg vanaf de centrumring (i.c. de Langestraat) zijn de diverse typen gebouwen.



Neuweg 9

Even huisnummers



De Koningshof

Verspreid op het binnenterrein achter het plangebied vinden we de Koningshof en enkele andere woongebouwen van drie of vier lagen hoog. Een doorgaande route voor fietsers en voetgangers loopt naar de achtergelegen woonwijk, verder komt hier slechts bestemmingsverkeer. Daardoor heerst hier een rustige sfeer.



Achterzijde

De gronden gelegen direct achter het plangebied hebben een twijfelachtige kwaliteit. Het betreft hier de achterzijde van de Langestraat en Neuweg, met veel blinde gevels. Het geheel maakt een rommelige indruk.



3.3 Wonen, werken en voorzieningen

3.3.1 Wonen

In de huidige situatie wordt er niet gewoond.

3.3.2 Werken

Binnen het plangebied is een auto-garage met showroom gevestigd.

3.3.3 Voorzieningen

Er zijn in de huidige situatie geen voorzieningen in het plangebied gelegen.

3.4 Verkeer

3.4.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Nieuweg.

3.4.2 Parkeren

In de huidige situatie wordt op het terrein van de auto-garage ook geparkeerd.

3.4.3 Langzaam verkeer

Aan de Nieuweg bevindt zich een fietspad en een voetpad waar voetgangers gebruik van kunnen maken. Hierdoor is het autoverkeer gescheiden van het langzame verkeer.

3.5 Groen, blauw en natuur

3.5.1 Groen

In het plangebied is geen sprake van (openbaar) groen.

3.5.2 Blauw

In het plangebied is geen water aanwezig. Het terrein is in z'n geheel verhard.

De gemeente heeft met het waterschap Waternet standaardregels geformuleerd waar het waterbeheer in de gemeente aan moet voldoen. Deze regels zijn verwerkt in (water)paragraaf 3.8.

3.5.3 Natuur

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

Vogelrichtlijnsoorten

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

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

Habitatrichtlijnsoorten

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Om te kunnen bepalen of er in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, is onderzoek nodig. Daarom heeft Bureau Natuurlijk een quick scan natuur uitgevoerd. De resultaten hiervan worden besproken in paragraaf 5.7.

3.6 Duurzaamheid en leefbaarheid

3.6.1 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.

In paragraaf 5.8.1 wordt ingegaan op de specifieke duurzaamheidsaspecten van voorliggend initiatief.

3.6.2 Leefbaarheid

3.6.2.1 Geluid

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

In het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Hiervoor is dan ook geen onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is daarnaast ook niet gelegen in een geluidszone van een industriegebied of langs een spoor.

Wegverkeerlawaaï.

Gezoneerde wegen

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Nieuweg en de Langestraat inzichtelijk gemaakt (zie paragraaf 5.8.2.1).

3.6.2.2 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 5.8.2.2 nader op ingegaan.

3.6.2.3 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt in paragraaf 5.8.2.3 nader op ingegaan.

3.7 Cultuurhistorische waarden

3.7.1 Historisch-geografischewaarden

Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangewezen door het ministerie van IenM en het ministerie van OCenW. 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.

3.7.2 (Steden)bouwkundige waarden

Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn er geen monumentale en waardevolle panden en ensembles aanwezig in het plangebied. In de (directe) omgeving van het plangebied zijn drie gemeentelijke monumenten aanwezig zijn, namelijk het Hoogspanningsgebouw bij de Koningstraat 72, het Herenhuis van de Koningstraat 72 en de 'Villa drie onder een kap' op de hoek Neuweg 18 - 20 / Prinsenstraat 2.

3.7.3 Archeologische waarden

In 1992 is het zogenoemde 'Verdrag van Malta' gesloten, een Europees verdrag dat is gericht op de bescherming van het archeologisch erfgoed. Sinds de officiële bekrachtiging van het verdrag door Nederland in 1998 is gewerkt 'in de geest van Malta' en is de Monumentenwet 1988 herzien, op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), om de archeologie wettelijk te verankeren. Op 1 september 2007 is de herziene Monumentenwet 1988 in werking getreden.

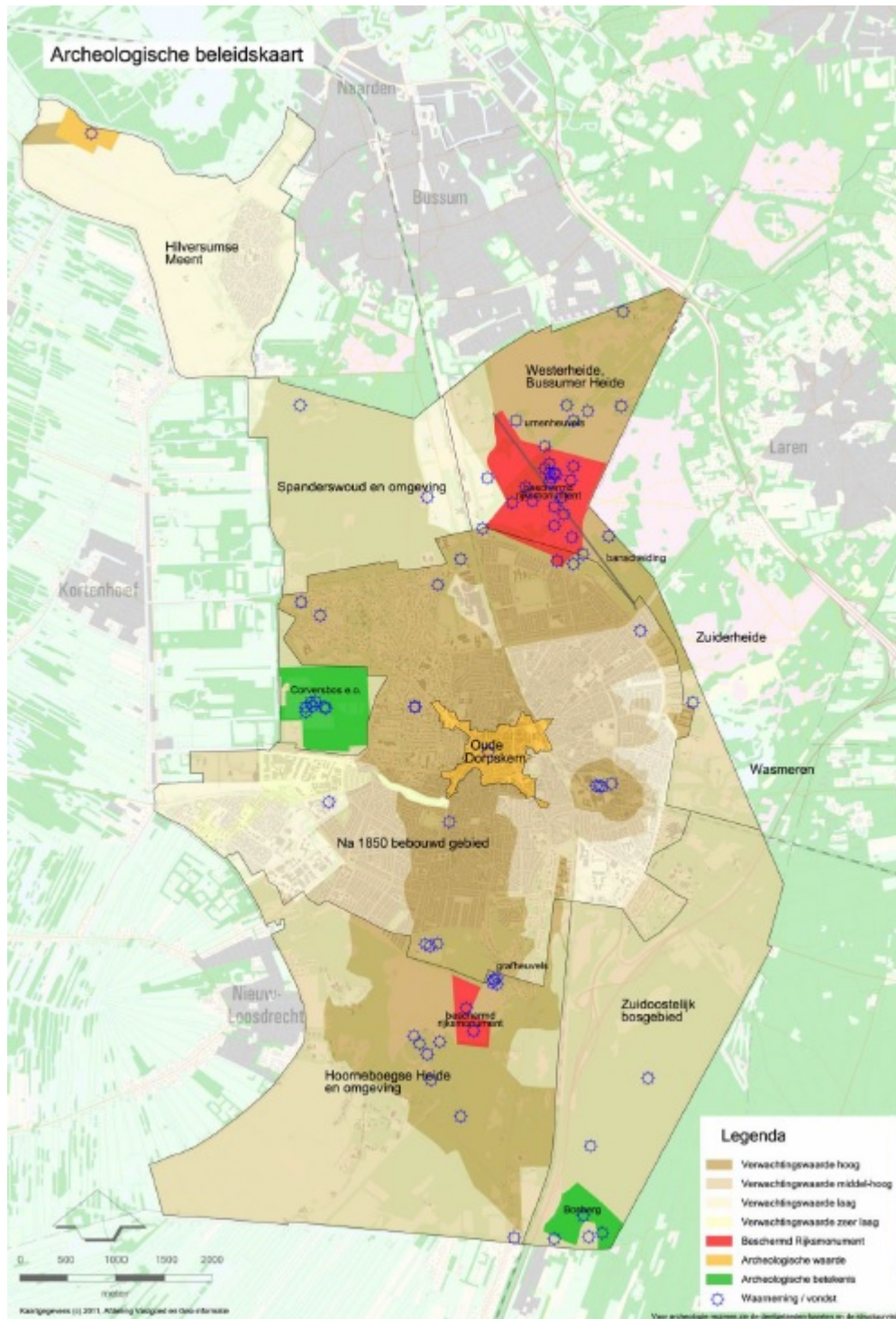
De kernpunten, geregeld in de Monumentenwet, zijn:

- behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed op de plek waar het ligt in de bodem (in situ);
- opnemen archeologie in het ruimtelijke ordeningsproces;
- 'de verstoorder betaalt';
- transparant en helder besluitvormingsproces, informatie verspreiden en kennis van het archeologisch erfgoed vergroten.

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 getrappt 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 plaanpassing, 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 (zie navolgende afbeelding).



Archeologische beleidskaart gemeente Hilversum

Het plangebied is gelegen in een gebied waarbij de archeologische waarden verstoord zijn. Voor een nadere toetsing aan het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.9.3.

3.8 Bodem en watersysteem

3.8.1 Bodem

De provincie Noord-Holland heeft een bodemtoets ontwikkeld voor de afweging van bodemaspecten in bestemmingsplannen. Het gaat om de aspecten bodemopbouw, bodemkwaliteit, milieubeschermingsgebieden en archeologie. Deze aspecten zijn met uitzondering van archeologie opgenomen in deze bodemparagraaf. Archeologie is toegelicht in de voorgaande paragraaf 3.7.3 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.

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

Grondwater

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

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

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bestaand afwateringssysteem

De locatie ligt in een gebied met een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater wordt afgevoerd naar de Oude haven. Het vuilwater gaat via het gemengde stelsel van het centrum naar de rioolwaterzuivering in Hilversum-oost.

De druk op de binnenstad is groot en ruimte voor water kan een knelpunt zijn bij nieuwe plannen. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfilteerd. Bij het egaliseren/afgraven van het terrein wordt rekening gehouden met het (mogelijk) afvoeren van extra hemelwater van de aangrenzende gronden.

Hemelwater kwaliteit

Om bodem- en grondwaterverontreiniging bij de infiltratiepunten op het eigen terrein te voorkomen is het belangrijk om geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK) en andere 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.

3.9 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.

3.10 Veiligheid

3.10.1 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.

3.10.2 Fysieke veiligheid

De fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. 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.

3.10.3 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 invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. 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 bestemmingsplan nader bekeken. Deze analyse is weergegeven in 5.11.3.

Hoofdstuk 4 Relevante beleidskader

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Toetsing

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

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.

Toetsing

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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 het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' hebben de gronden de bestemming 'Gemengd - 1'.

Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzoek gedaan naar de regionale behoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

In de Noordvleugel 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 tabel.

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.

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 groot. 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 Noordvleugel de komende decennia. Doordat de nieuwe bewoners veelal een woning achterlaten in het goedkopere segment zal er sprake zijn van doorstroming.

Conclusie

In dit plan worden totaal 34 woningen gerealiseerd, waarvan 17 appartementen vallend onder de categorie 'huur, etage, midden' en 17 appartementen vallend onder de categorie 'koop, etage, goedkoop'.

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

4.1.4 Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn (water)paragrafen (3.5.2 en 5.10) opgenomen waarin is beschreven wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn en hoe water is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Kaderrichtlijn Water.

4.1.5 Structuurvisie Randstad 2040

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

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in nieuwe woningen en herstructurering van een verouderde werklocatie. Daarnaast voorziet het plan in een verdichting van de ruimte.

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.

Ad 1. klimaat bestendigheid

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

Ad 2. ruimtelijke kwaliteit

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

Ad 3. Duurzaam ruimtegebruik

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

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

Toetsing

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

structuurvisie.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

Toetsing

Conform de PRVS dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In paragraaf 4.1.3 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:

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. De provinciale woonvisie is op 27 september 2010 vastgesteld.

Toetsing

De ontwikkeling van de 34 woningen passen 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, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

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

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang om meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren

van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

De Regionale Woonvisie is door de Hilversumse gemeenteraad op 8 maart 2017 vastgesteld. Uit de Regionale Woonvisie blijkt dat tot 2030 in totaal nog 9.250 woningen gebouwd moeten gaan worden, waarvan 1.000 woningen in het middeldure huursegment.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in de herstructureringsopgave die Hilversum heeft. Het plan voorziet in 34 woningen gerealiseerd, waarvan 17 appartementen vallend onder de categorie 'huur, etage, midden' en 17 appartementen vallend onder de categorie 'koop, etage, goedkoop', die passen in de woonomgeving van de Nieuweg in Hilversum. Er is sprake van inbreiding en door de realisatie van middeldure huur- en koopwoningen zal er doorstroming in de woningmarkt gaan plaatsvinden. Daarmee past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van de regionale woonvisie.

4.3.2 Regionale Actieprogramma Wonen

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

Toetsing

Hilversum valt onder de RAP Regio Gooi en Vechtstreek. Voor de periode 2016-2020 geldt dat een nieuwe RAP is opgesteld en vastgesteld in 2017.

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

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

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

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

De structuurvisie is het strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op middellange termijn. In dit geval ligt de planhorizon omstreeks 2030. De structuurvisie

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

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

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

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

De Structuurvisie is in mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Toetsing

Met de realisatie van de 34 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 Centrumvisie

Aangezien het plangebied grenst aan het gebied van de Centrumvisie, wordt kort ingegaan op de Centrumvisie.

In het centrum komen veel voorzieningen bij elkaar. Het gaat dan onder meer om winkels, de markt, restaurants, cafés, evenementen, bioscoop, filmtheater en het museum. Het centrum is echter ook 'gewoon' een van de wijken van Hilversum. Met daarinbinnen verschillende buurten. Er wordt gewoond en gewerkt. Het Stationsgebied is een knooppunt voor bus, trein en auto en vormt een belangrijke entree naar het centrum.

Centra staan onder druk. Van ouds her heeft het centrum een lokale en (boven-)regionale functie. Door allerlei ontwikkelingen staat deze positie echter onder druk. Dat is niet uniek. Ook andere centrumgebieden hebben te maken met afnemende bezoekersaantallen, een terug lopende vraag naar vastgoed en als gevolg hiervan leegstand in winkels (en kantoren). Vooral voor centra als dat van Hilversum, met een fors voorzieningenniveau, maar gelegen tussen grote steden als Amsterdam en Utrecht, ligt het risico op de loer dat het tij niet kan worden gekeerd.

Een stevige aanpak is nodig. De ambitie is een aantrekkelijk centrum te realiseren dat aansluit bij de identiteit van Hilversum. Een centrum dat:

- aantrekkelijk is om te bezoeken voor Hilversummers, bezoekers uit de regio en van daarbuiten;
- aantrekkelijk is om er te ondernemen en culturele initiatieven te ontplooiën;
- aantrekkelijk is om er te wonen.

Dit kan worden bereikt door de kwaliteit en met name het onderscheidend vermogen van het centrum te verhogen. Onder het centrum verstaan we het gebied binnen de Centrumring (aan beide zijden), aangevuld met het Stationsplein en het Marktpllein.

Een vertaling van de centrumvisie naar dit bestemmingsplan heeft geleid tot een vereenvoudiging van functies waarbinnen een diversiteit in gebruiksmogelijkheden bestaat om het vakmanschap en verscheidenheid mogelijk te maken. Dit creëert ruimte om te ondernemen. Daar waar vanuit beleidsambities wenselijk zijn, zijn de gebruiksmogelijkheden verruimd in lijn met bestemming van

panden in de directe omgeving. Hierdoor wordt het gebied "beter leesbaar". Doel hiervan is een levendige centrum waar leegstand zo ver mogelijk wordt tegengegaan door gebruiksmogelijkheden zo flexibel mogelijk te maken.

4.4.3 Woonvisie Hilversum 2016-2020; Beweging op de woningmarkt

Hilversum wil een woonklimaat van hoge kwaliteit. Voor de woningvoorraad betekent deze ambitie dat de bewoners een woning kunnen vinden, die aansluit bij hun behoefte en hier voor langere termijn aan kan voldoen. Keuze is van belang en deze woning moet dan wel beschikbaar zijn. Een manier om deze woningen beschikbaar te maken is nieuwbouw. Hilversum is echter een gemeente met zeer beperkte uitbreidingslocaties. Dat betekent dat Hilversum voor extra woningen in belangrijke mate is aangewezen op transformatie, herstructurering en inbreiding. Een belangrijk uitgangspunt is ruimtelijke kwaliteit. De bouw- en transformatieopgaven zijn ambitieus maar moeten qua maat en schaal passen binnen het bestaande stedelijk weefsel en in balans met de beschikbare plancapaciteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt kader stellend.

Bij elke nieuwbouwontwikkeling dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen kwaliteit (stedenbouwkundige en architectonische invulling en een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte), het gewenste programma en de financiële mogelijkheden. Hilversum zet hierbij in op kwaliteit. Bij de dynamische woningbouwprogrammering zal gestuurd worden op het realiseren van meer aanbod voor de middeldure huursegment, conform de in de woonvisie opgenomen aantallen te realiseren nieuwbouwwoningen.

Conclusie

De locatie betreft een inbreidingslocatie dat gelegen is in het bestaande stedelijke weefsel. Het voldoet aan de gestelde kaders ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en kan een bijdrage leveren aan de huisvestingsopgave zoals vastgesteld met de woonvisie, waarin ook een aandeel middensegment is opgenomen

4.4.4 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum

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

Ook wordt een eis gesteld aan de afmetingen van de parkeer-/stallingsruimte.

Het doel van dit beleid is dat in parkeer-/stallingsruimte voor auto's op eigen terrein moet worden voorzien als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van bouwen, waarvoor een vergunning is vereist, en/of gebruik, waarvoor een ontheffing nodig is op grond van de Wro. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen primair bij de 'veroorzaker' van de parkeervraag gelegd.

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

Toetsing

In paragraaf 5.6 is het aspect parkeren nader uitgewerkt.

4.4.5 Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'

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

'De ondergrondse stad' is een logisch gevolg van internationale afspraken over behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed die al in 1992 in het Europese Verdrag van Malta werden gemaakt en in

2006 zijn verankerd in nationale wetgeving. Als gevolg van deze afspraken gaat de gemeente de kennis over de ontwikkeling van het landschap en de bewoningsgeschiedenis gebruiken om vindplaatsen van archeologisch erfgoed in kaart te brengen. Inmiddels is een archeologische beleidskaart ontwikkeld die het mogelijk maakt archeologisch onderzoek in te plannen.

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

Toetsing

In paragraaf 5.9.3 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied.

4.4.6 Gemeentelijk Rioleringsplan 2015 - 2020

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

Onderdeel van het proces van onderhavig bestemmingsplan is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld, zoals opgenomen in paragraaf 3.5.2 en 3.8.2.

4.4.7 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.

In 2017 is de Welstandsnota 'voor het centrum' geactualiseerd.

Op 15 augustus 2019 is het ontwerp van het plan besproken in de Welstandscommissie. De Welstandscommissie heeft daarbij ingestemd met de ingeslagen weg waarin het bouwplan zich ontwikkelt. Het definitieve bouwplan zal later nog aan de Welstandscommissie ter goedkeuring worden voorgelegd, conform de daarvoor geldende procedure. Het verslag van de bespreking met de Welstandscommissie op 15 augustus 2019 is als Bijlage 8 Verslag welstandscommissie toegevoegd bij deze toelichting.

Hoofdstuk 5 Het plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde.

5.1 Transformatie kans

Dit initiatief bestaat uit vier kansen:

- Een auto-garagebedrijf in de binnenstad van Hilversum te transformeren en uit het straatbeeld te nemen.
- Het creëren van woningen in een levendig gebied met verborgen parkeren.
- 17 betaalbare huurwoningen (middenhuur) en 17 (goedkope) koopwoningen toevoegen, waar grote behoefte aan is.
- Het herstellen van de gebroken rooilijn.

5.2 Situatie

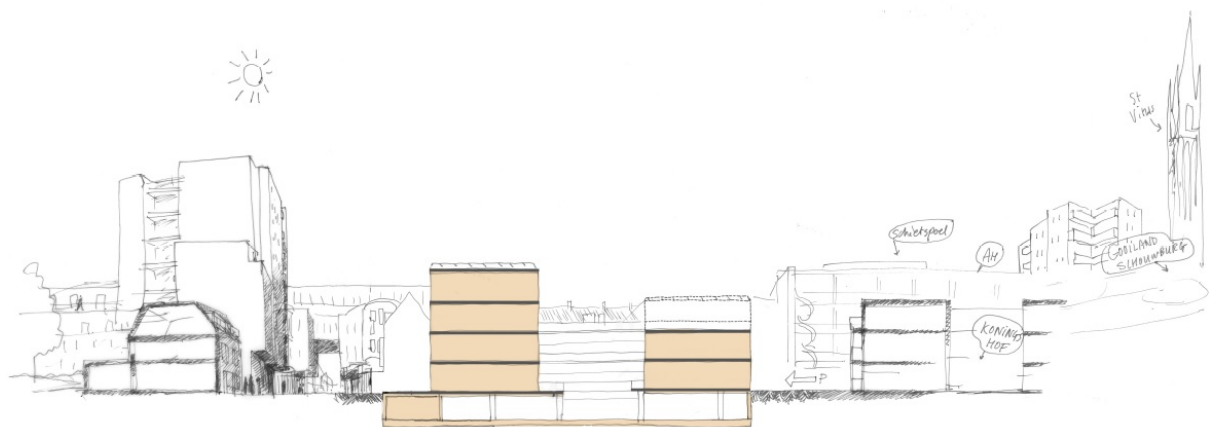
In de buurt van het centrum en aan de binnenring wordt de bebouwing hoger en worden de bouwblokken compacter. Andersom, naarmate je verder van het centrum geraakt, wijken de rooilijnen en wordt de bebouwingsdichtheid lager. Er wordt aangesloten op de gevels van de panden aan weerszijden van de locatie door de rooilijn van het gebouw te laten verspringen. Dit zorgt aan de Neuweg-zijde voor een passende overgang.



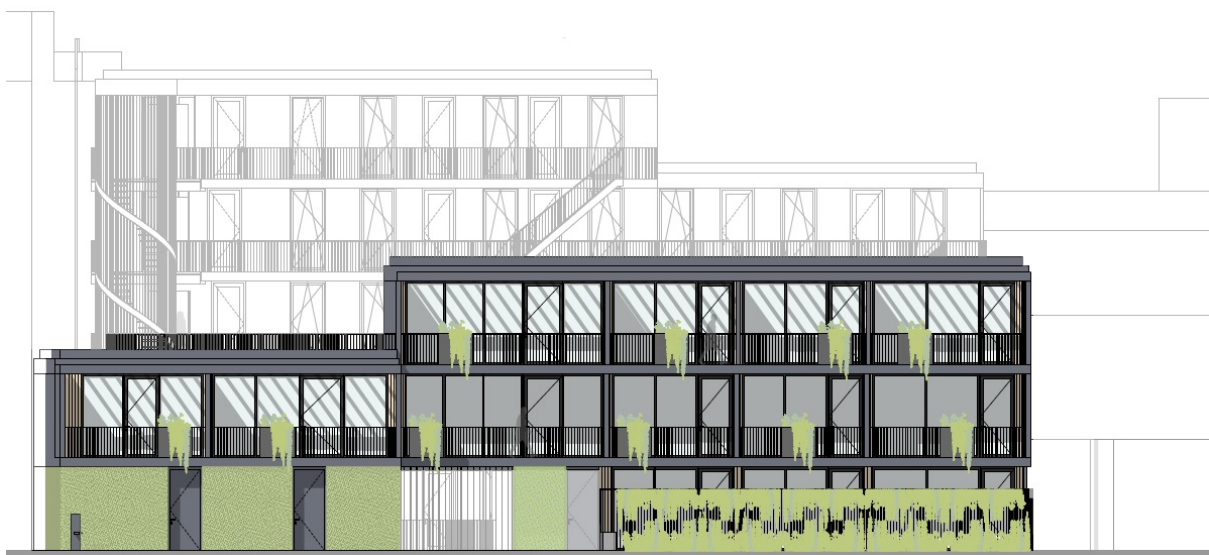
5.3 Aanzicht

Aangezien de hoogtes van de zeer in karakter verschillende buurpanden variëren, wordt hierop aangesloten door het verschil trapsgewijs te overbruggen.

Hierna volgen een aantal impressie beelden.



Voorgevel (indicatief)



Achtergevel (indicatief)



Binnengevel (indicatief)

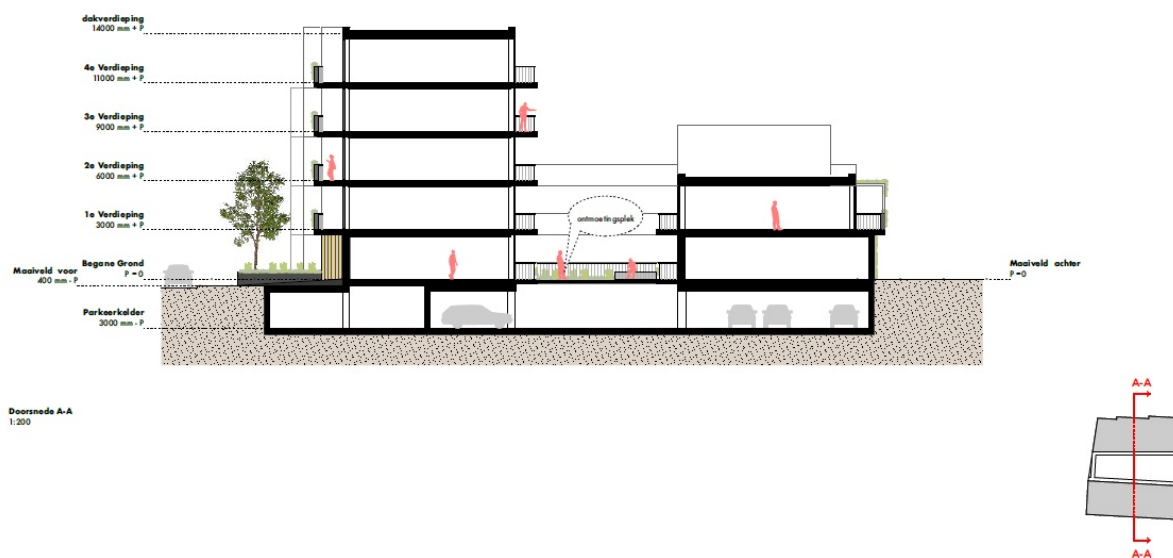
Hierna twee indicatieve visualisaties





5.4 Straatprofiel en doorsnede

Met dit plan wordt gereageerd op de huidige omringende gebouwenvoorraad. Aan de zijde van de Nieuweg komt een wat groter volume voor, dat in schaal aansluit op het naastliggende woongebouw, maar toch een stuk lager is dan het tegenoverliggende pand op de hoek. Aan de achterzijde wordt het hof compleet gemaakt met een lagere massa, om tegemoet te komen aan de specifieke voorwaarden van het kleinschalige binnengebied. Parkeren gebeurt op het eigen terrein in de bak onder de gebouwen.



5.5 Wonen, werken en voorzieningen

5.5.1 Wonen

In totaal worden 34 woningen mogelijk gemaakt in het plangebied, waarvan 17 appartementen vallend onder de categorie 'huur, etage, midden' en 17 appartementen vallend onder de categorie 'koop, etage, goedkoop'.

5.5.2 Werken

In het plan wordt geen werken mogelijk gemaakt behalve aan huis gebonden beroepen.

5.5.3 Voorzieningen

In het plangebied worden geen voorzieningen mogelijk maakt.

5.5.4 Beheer

Op basis van informatie van de GAD (de instantie die de afvalinzameling verzorgt in Hilversum) worden er op de hoek Neuweg - Koningstraat ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De woningen die met dit project worden gerealiseerd kunnen op deze capaciteit aanhaken.

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De 34 nieuwe woningen worden via de parkeergarage aan de achterzijde ontsloten op de Langestraat.

De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 7 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er 245 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 2,50 minuut.

De verkeersintensiteit van de Langestraat is ruim 10.000 auto's per dag. Een toename van 245 auto's zal niet tot problemen leiden.

Parkeren

De gemeente Hilversum heeft beleidsregels opgesteld met betrekking tot parkeernormen. Deze 'Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017' hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op 'eigen terrein', alsmede de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen betrekking hebbend op bouwen en/of gebruik. Het plan voorziet in een parkeerkelder. De parkeerplaatsen worden in deze parkeerkelder gesitueerd.

beschermingscategorieën onder het hoofdstuk 'soortbescherming':

Alle van nature in Nederland in het wild levende vogels op grond van de Vogelrichtlijn (art 3.1).

Soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn (art. 3.5).

Nationaal beschermde 'andere soorten' (art.3.10) als vermeld in Bijlage A van de Wet Natuurbescherming alsmede alle de vaatplanten van de soorten genoemd in bijlage B van de Wet Natuurbescherming.

De Soortbescherming is alleen (met uitzondering van de zorgplicht) van toepassing op soorten genoemd onder deze drie beschermingscategorieën.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken. Het NNN is ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie vastgelegd. Het vormt een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen deze gebieden.

Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het NNN. De planologische verankering van het NNN vindt plaats in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Wanneer bij ruimtelijke ontwikkelingen een bestemmingsplan wijziging moet worden doorgevoerd dient altijd een 'Nee, tenzij'-toets te worden uitgevoerd. Hierin wordt beoordeeld of er als gevolg van de voorgenomen maatregelen significante effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van het netwerk optreden.

Voor onderhavig project is het uitvoeren van een 'Nee, Tenzij'- toets niet nodig omdat het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt.

Onderzoek

In juni 2018 is door Bureau Natuurlijk een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd om inzicht te verschaffen of de geplande uit te voeren werkzaamheden conflicteren met de Wet Natuurbescherming. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 1 Natuurtoets toegevoegd aan dit plan.

Gebiedsbescherming

Het onderzoek geeft de volgende bevindingen:

Het plangebied ligt op ruim 3,6 kilometer verwijderd van het Natura2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen en op bijna 7 kilometer (6,9 kilometer) van het Natura2000 gebied Het Naardermeer. Het Natura2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen is ter plaatse begrensd als Habitat- en Vogelrichtlijngebied. Voor de Natura2000 gebieden zijn instandhoudingsdoelen opgesteld voor tien habitattypen, elf habitatsoorten en negen broedvogelsoorten. De werkzaamheden van het plangebied vinden plaats buiten de Natura2000 gebieden. Het project heeft ook verder, door de beperkte omvang en de relatief grote afstand ten opzichte van de Natura2000 gebieden, geen invloed op de Natura2000 gebieden en de gestelde doelstellingen.

Natuur Netwerk Nederland

Omdat het NNN in Noord-Holland geen externe werking kent en het plangebied buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Soortbescherming

- Er bevinden zich geen beschermde inheemse en uitheemse beschermde vegetatie.
- Vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Dit geldt ook voor de jaarrond beschermde nesten.
- Het plangebied fungeert niet als verblijfplaats, vliegroute en/of fourageergebied voor vleermuizen.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen.

- In het plangebied zijn geen sporen van de otter of bever aangetroffen.
- Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van de eekhoorn of knaagsporen aangetroffen. Het plangebied vertoont dan ook geen essentiële functie voor de eekhoorn.
- Haasachtigen, egel en vos zijn door de provincie Noord-Holland voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.
- Op het perceel zijn geen sporen van marterachtigen aangetroffen. De marterachtigen hebben dan ook geen essentieel foerageergebied in of nabij het plangebied.
- De bunzing, hermelijn en wezel zijn niet te verwachten op de planlocatie.
- Binnen het plangebied komen geen overige zoogdieren voor.
- Het plangebied ligt buiten het bereik van beschermde reptielen en amfibieën.

In oktober 2019 is, naar aanleiding van wijzigingen in de Programma Aanpak Stikstof, door Bureau Natuurlijk toegevoegd dat de conclusie blijft dat de aard van de ingreep en de afstand tot de Natura2000 gebieden geen invloed heeft op de Natura2000 gebieden (zie Bijlage 2 Onderzoek stikstof). De conclusie in dit rapport, wordt bevestigd door de uitgevoerde Aeries-berekeningen d.d. 22 oktober 2019. De uitgevoerde berekeningen zijn als Bijlage 3 Aeries berekening Woningbouwplan en Bijlage 4 Aeries berekening vergelijking Garagebedrijf en Woningbouwplan toegevoegd aan dit plan.

Conclusie

Bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden wordt de Wet Natuurbescherming niet overtreden.

5.8 Duurzaamheid en leefbaarheid

5.8.1 Duurzaamheid

Duurzaamheidsmaatregelen woningen:

De woningen worden hoogwaardig geïsoleerd en voorzien van triple glas en hoogwaardige kierdichting. Er wordt een balans WTW-ventilatie systeem aangebracht. Het warm tapwater wordt opgewekt door middel van een warmtepompboiler. De woningen kunnen met een eenvoudige elektrisch radiator worden verwarmt. Op de daken van de woningen worden ook PV-panelen aangebracht voor de opwekking van duurzame zonne-energie die wordt omgezet in elektriciteit. Door deze maatregelen is er sprake van minimaal warmte verlies en is een CV-ketel overbodig. Daarnaast wordt het hemelwater gescheiden van het zogenaamde "vuile" water en geïnfiltreerd in de bodem.

Met deze maatregelen zullen de nieuwe woningen voldoen aan de BENG eisen zoals die gelden per 1 januari 2020.

5.8.2 Leefbaarheid

5.8.2.1 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het plan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek, in relatie tot het opstellen van een plan geldt niet indien in dat plan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er

akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

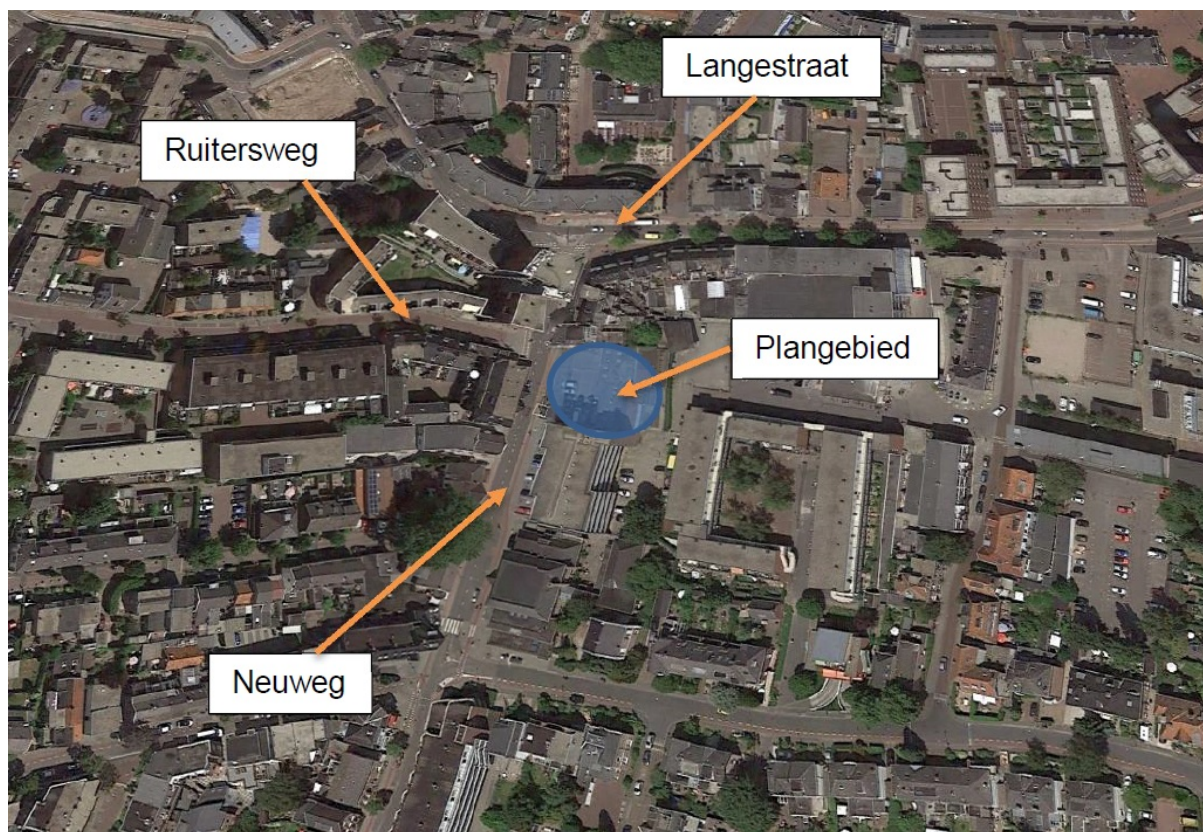
- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Onderzoek

In september 2018 is door Windmill Milieu Management en Advies een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer uitgevoerd (zie Bijlage 7). De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Nieuweg en de Langestraat. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de geluidbelastingen ten gevolge van de relevante 30 km/uur-weg de Ruitersweg beschouwd.



Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Gezoneerde wegen

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Nieuweg en de Langestraat inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Langestraat respecteert de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Nieuweg respecteert ter plaatse van de noord- en oostgevel de voorkeurswaarde. Ter plaatse van de west- en zuidgevel (direct gelegen aan de Nieuweg) wordt de voorkeurswaarde niet gerespecteerd. Echter, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal bij de omgevingsvergunningaanvraag moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (zoneplichtige als de niet-zoneplichtige) inzichtelijk gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de milieukwaliteit ter plaatse van de noord- en oostgevel overeenkomstig de methode Miedema te classificeren is als 'goed'. Hier is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De milieukwaliteit ter plaatse van de west- en zuidgevel is te classificeren als 'matig' tot 'tamelijk slecht'. Maatgevende bron is de Nieuweg. Om de cumulatieve geluidbelasting te verlagen zijn reeds maatregelen beschouwd in paragraaf 4.2 van het akoestisch onderzoek.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de karakteristieke geluidwering van de geluidbelaste gevels. De hoogst berekende geluidbelasting vanwege het verkeer op de Nieuweg bedraagt 61 dB exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Op basis hiervan dient te worden voldaan aan de minimum geluidweringseis van

28 dB(A) uit het Bouwbesluit.

Ten behoeve van de appartementen aan de Neuwegzijde (west en zuidgevel) dient een hogere grenswaarde te worden verleend. In dat geval vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan. De gemeente heeft de procedure hiervoor gestart. Het ontwerp-besluit heeft van 29 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen reacties ingekomen. Het college van b&w van Hilversum heeft op 19 november 2019 besloten de hogere grenswaarden te verlenen als daartegen geen zienswijzen worden ingediend. Nu dit het geval is zijn de hogere grenswaarden verleend.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisering van de appartementen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 7 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

5.8.2.2 Lucht

Algemeen

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.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 34 woningen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie:

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

5.8.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand-tot-omgevingstype-rustige-woonwijk-en-rustig-buitengebied	Richtafstand-tot-omgevingstype-gemengd-gebied
1	10-m	0-m
2	30-m	10-m
3.1	50-m	30-m
3.2	100-m	50-m
4.1	200-m	100-m
4.2	300-m	200-m
5.1	500-m	300-m
5.2	700-m	500-m
5.3	1.000-m	700-m
6	1.500-m	1.000-m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Onderzoek

In de omgeving van het projectgebied liggen geen relevante inrichtingen. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.9 Cultuurhistorische waarden

5.9.1 Historisch-geografischewaarden

Er is geen sprake van een gebied met aardkundige waarden.

5.9.2 (Steden)Bouwkundige waarden

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

5.9.3 Archeologische waarden

Het plangebied heeft geen archeologische waarden..

De gronden van betreffende locaties zijn verstoord, waardoor geen archeologische waarden aanwezig, of te verwachten, zijn. Er gelden vanuit archeologisch oogpunt geen aanvullende regels.

5.10 Bodem en watersysteem

5.10.1 Bodem

Algemeen

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Toetsing

In december 2017 is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied om een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 5,5 m-mv opgebouwd is uit matig fijn zand. Het grondwaterniveau is bij de veldwerkzaamheden niet aangetroffen binnen de maximale boordiepte van circa 5,5 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn, behoudens sporen tot lichte bijmengingen met baksteen en kolengruis, geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Locaties vm. Ondergrondse tanks

In de ondergrond bij de voormalige ondergrondse benzinetanks zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

In de ondergrond bij de voormalige ondergrondse olietanks zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

Overig terrein

In de bovengrond van het overige terrein (mp. 6, 8, 10, mp. 12 t/m 14 en mp. 4, 5, 9) overschrijden de gehalten aan zware metalen en/of organische verbindingen de achtergrondwaarden. De interventiewaarde wordt niet overschreden en er is dus geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee daarom verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen met tuin) van het terrein, concludeert Eco Reest BV dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige bestemming van het terrein.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit plan.

In februari 2019 is door Eco Reest, op verzoek van de gemeente, aanvullend onderzoek uitgevoerd en antwoord gegeven op de onderzoeksvragen zoals geformuleerd door de gemeente Hilversum. Het onderzoek is als Bijlage 6 Nader bodemonderzoek toegevoegd aan dit plan.

5.10.2 Watersysteem

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

Er wordt een infiltratie systeem aangelegd waardoor het regenwater kan worden opgeslagen. Het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en langer vastgehouden, waardoor planten bij langdurige hitte meer water uit de bodem kunnen onttrekken.

Het huidige terrein bestaat momenteel volledig uit verhard oppervlak (gebouwen en bestrating). Al het regenwater dat nu valt wordt afgevoerd naar het openbaar riool.

Het toepassen van voornoemd een infiltratie systeem beperkt dus ook de belasting van de bestaande openbare riolering.

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 in de Nieuweg. Een aansluiting kan worden aangevraagd bij de Openbare Ruimte van de gemeente.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om zoveel mogelijk duurzame, niet-uitlogbare 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).

Bij de bouw van de kelder wordt rekening gehouden met de grondwaterstand. Kelders worden waterdicht uitgevoerd, zodat de noodzaak tot het lokaal verlagen van de grondwaterstand wordt voorkomen. Tevens worden maatregelen getroffen om instroom van water te 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.

Conclusie

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

5.11 Veiligheid

5.11.1 Sociale veiligheid

Voor het plangebied gelden ook in de toekomstige situatie geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid. De sociale veiligheid aan de zijde Koningshof wordt door de nieuwbouw plannen verbeterd.

5.11.2 Fysieke veiligheid

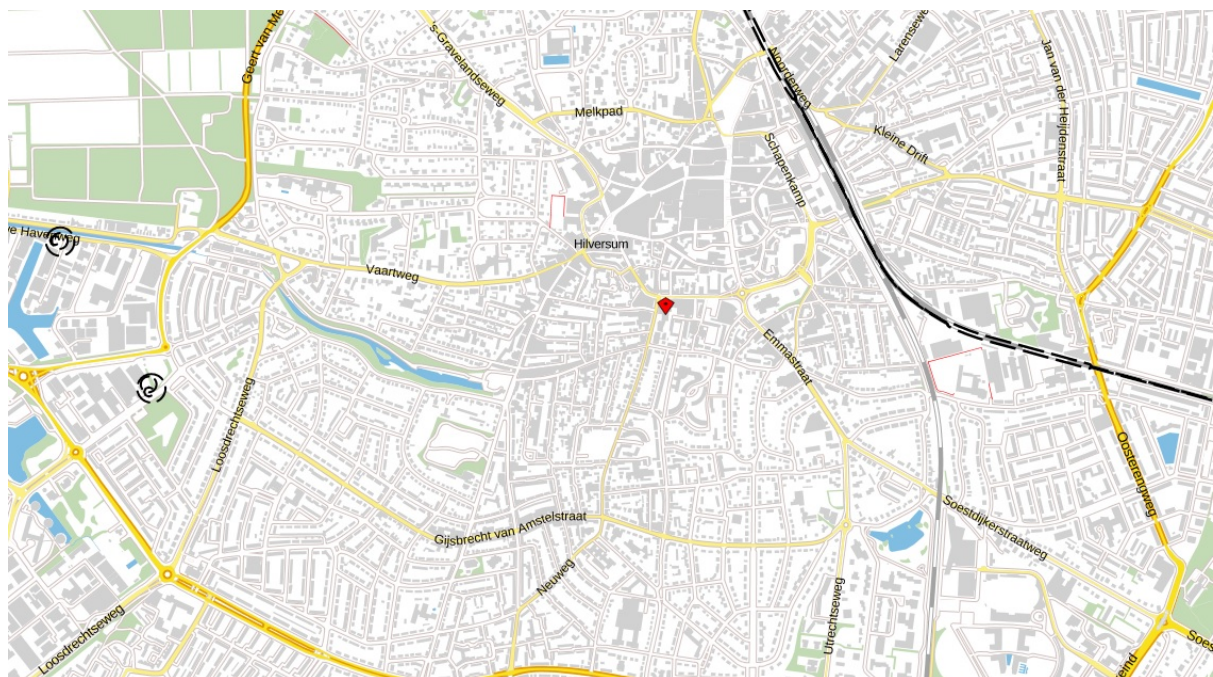
Fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. Bij de huidige inrichting van het plangebied is het gebied goed bereikbaar voor hulpdiensten, zijn er voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en is het gebied voldoende verkeersveilig.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

5.11.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving op kunnen leveren. Voor een nadere uitleg van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar 3.10.3 Externe veiligheid.

Toetsing



Uitsnede risicoatlas

Uit de landelijke risicoatlas blijkt dat in de nabij het plangebied geen route gevaarlijke stoffen of andere risico's aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 34 woningen. 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 oppervlakte van circa 1.000 m² 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.

Op 19 november 2020 heeft het college van b&w van Hilversum besloten geen m.e.r.-beoordeling te vragen voor het plan. Op 28 november 2019 is hiervan een kennisgeving gepubliceerd in de staatscourant, Gooi- en Eembode en de gemeentelijke website.

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 behoefte te worden aangepast.

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

6.2 Bestemmingsregeling

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

6.2.1 Toelichting op de verbeelding

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

6.2.2 Toelichting op de regels

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

6.2.2.1 Indeling hoofdstukken

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- bestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- anti-dubbeltelregel

- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

6.2.2.2 Indeling bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving

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

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

Voorbeeld:

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

a. ..

b. ..

en tevens voor:

c. een, ter plaatse van de aanduiding '....',

met de daarbij behorende voorzieningen.

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

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

Er zijn in het algemeen zes soorten aanduidingen te onderscheiden:

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

Bouwregels

Samen met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen/aanduidingen, bevatten de regels

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

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

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

Afwijken van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

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

6.2.2.3 De regels

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

(hoofd)gebouw en bijbehorende bouwwerken

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

Het (hoofd)gebouw mag enkel in een bouwvlak gebouwd worden. De bijbehorende bouwwerken (en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak (in het bestemmingsvlak) worden gebouwd. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het (hoofd)gebouw. Met het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is een verzamelbegrip bedoeld waar uitbreidingen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) van een (hoofd)gebouw, onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. In de begripsomschrijving is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op hetzelfde perceel bevindend (hoofd)gebouw. Zonder (hoofd)gebouw kan er op het perceel dus ook geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Voorts is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden moet zijn met het (hoofd)gebouw. Daar wordt mee bedoeld dat het gebruik van het bijbehorende bouwwerk in planologisch opzicht gerelateerd moet zijn aan het gebruik van het (hoofd)gebouw. Een voorbeeld van een bijbehorend bouwwerk bij een woning is een serre of een uitbouw aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel. Ook een vrijstaande berging en een carport zijn een bij een woning bijbehorend bouwwerk.

aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het begrip 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit' is door middel van de bestemmingen gekoppeld aan het wonen. In de woning moet worden gewoond, maar het is mogelijk dat in de woning ook wordt gewerkt. In de woning is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit toegestaan en wordt daarom (standaard) in de regels opgenomen. Dat is bijvoorbeeld een architect die een gedeelte van zijn huis heeft ingericht als werkruimte/kantoorruimte. Ook een arts mag een gedeelte van zijn huis gebruiken als praktijkruimte. Ook mag een bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend in de woning. Denk aan een goud- of edelsmid of een horlogemaker.

De woonfunctie moet primair behouden blijven. Daarom is geregeld dat die activiteiten voor niet meer dan 1/3 deel (33%) van de oppervlakte van het (hoofd)gebouw mag plaatsvinden. Hier is wel een maximum aan verbonden van 50 m². Ook het uiterlijk van de woning mag niet ingrijpend worden veranderd. Er moet altijd sprake zijn van een in de wijk herkenbare woning. Omdat de activiteit in de woonomgeving moet passen is ook geregeld dat er voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

In de woning mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden. Bed & breakfast waarbij niet meer dan 5 bedden worden aangeboden voor een overnachting en er geen seizoensgebonden werknemers worden gehuisvest, valt niet onder horeca en mag in een woning plaatsvinden. Internetwinkels waarbij de klanten hun producten komen ophalen valt onder de categorie detailhandel en is niet toegestaan. Wel mag in het kader van de bedrijfsmatige activiteiten beperkt (ondergeschikt aan de hoofdactiviteit) verkoop plaatsvinden. Zo mag een kapper een flesje haarshampoo verkopen bijvoorbeeld.

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Er is aangesloten bij de definities uit de bestemmingsplannen 'Binnenstad 2013', 'Regeling meervoudige bewoning' en 'Veegplan 2016'.

Vanwege standaardisatie van regels zijn enkele bijbehorende definities opgenomen die ook in andere herzieningen worden gehanteerd. Een voorbeeld is 'bed & breakfast' die niet onder de omschrijving van 'horeca' valt.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is ten behoeve van o.a. tuinen, voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater en ondergrondse parkeergarage;

Artikel 4 Wonen - 2

Deze bestemming maakt het wonen in gestapelde woningen mogelijk. Er wordt gewerkt met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn (ook) bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming is in het bestemmingsplan opgenomen voor de verkeersruimten.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Verstoord

In dit geval zijn de gronden van de planlocatie verstoord, waardoor geen archeologische waarden aanwezig, of te verwachten, zijn. Er gelden vanuit archeologisch oogpunt geen aanvullende regels. Er is voor gekozen om deze aanduiding toch op te nemen, ondanks dat er geen aanvullende regels gelden. Hiermee is duidelijk dat de 'archeologische waarde' van deze locatie wel is beoordeeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Deze regel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden

gebruik gemaakt. Aangesloten is bij de standaard antidubbeltelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn afmetingen van dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties geregeld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Algemeen

In dit artikel lid is opgesomd wat onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen. Ook de uitzonderingen daarvan zijn benoemd.

Parkeren

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt aansluiting gezocht bij het geldende parkeerbeleid.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Er zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen waarmee burgemeester en wethouders 'vrijstelling' kunnen verlenen voor onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken. Ook (openbare) nutsvoorzieningen kunnen met deze regel worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

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

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

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

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

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

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

Artikel 12 Slotregel

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017

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

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Monumentenwet, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, etc., die samenwerking binnen de overheid noodzakelijk maakt. Op die manier kan het hoge ambitieniveau gestalte krijgen. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

6.3.1 Preventief en repressief toezicht

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

6.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

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

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

6.3.3 Prioriteiten in de handhaving

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

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

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

6.3.4 Planinformatie

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

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Met 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.

Daarmee wordt een exploitatieplan mede een toetsingsgrond bij omgevingsvergunningen. De gemeenteraad kan evenwel bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Dat kan de raad alleen doen, indien de kosten dus op een andere wijze zijn verzekerd en er verder geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld.

Kostenverhaal

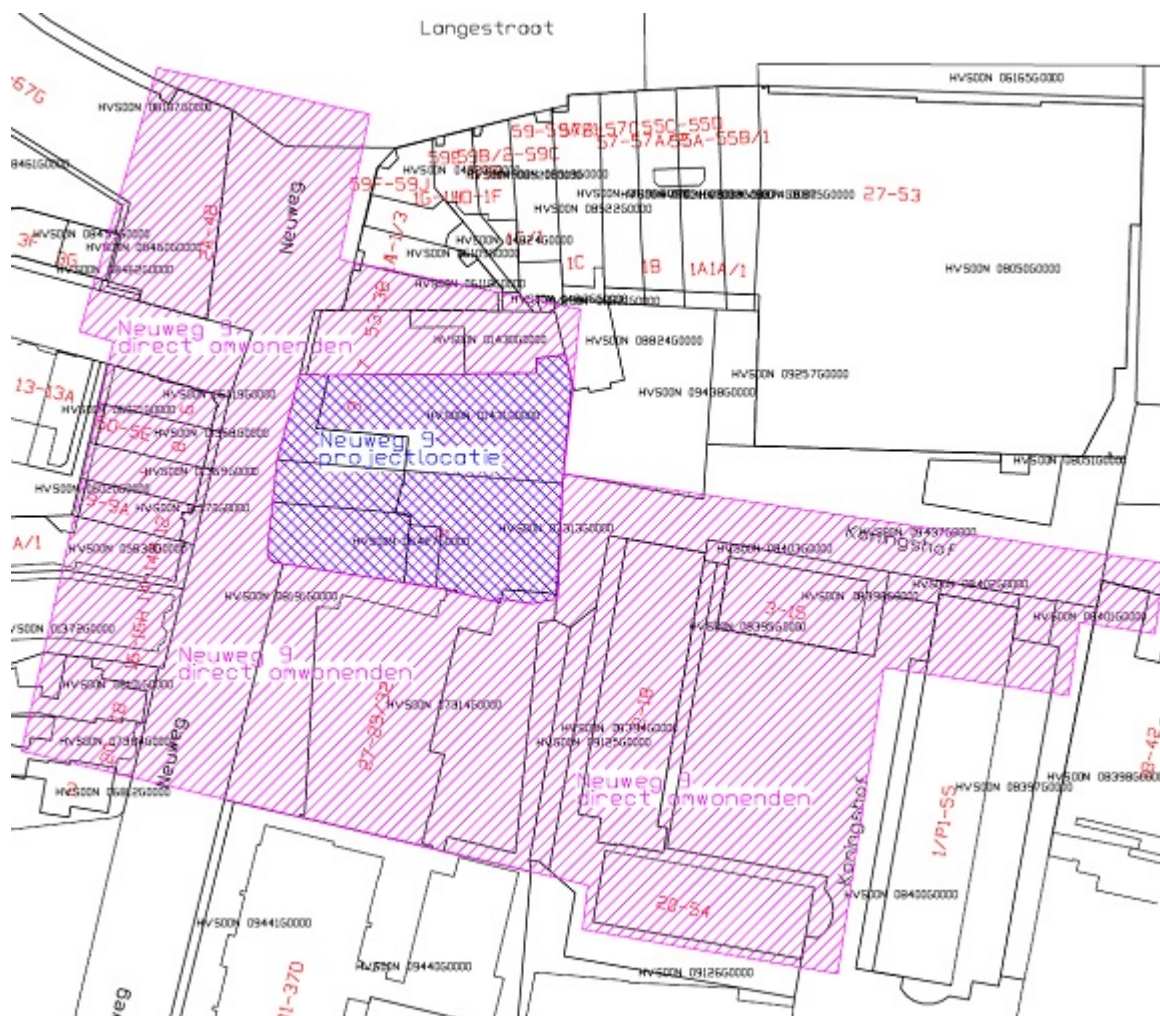
Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De kosten van realisatie zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Met betrekking tot het planschaderisico is tussen gemeente en initiatiefnemer(s) een overeenkomst gesloten.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.5.1 Burgerparticipatie

De initiatiefnemer is vroegtijdig met diverse direct omwonenden in gesprek gegaan over het voorgenomen plan.



Naar aanleiding van deze gesprekken en naar aanleiding van gesprekken met de gemeente is een schetsplan opgesteld. Via een huis-aan-huis brief, die is bezorgd bij de direct omwonenden zoals weergegeven in bovenstaande kadastrale kaart, heeft de initiatiefnemer aangeboden dit schetsplan digitaal per mail toe te zenden. Daarnaast zijn de omwonenden via de huis-aan-huis mailing gevraagd of er behoefte is aan een gesprek.

Naar aanleiding van de brief hebben diverse omwonenden het schetsplan opgevraagd en heeft de initiatiefnemer met vijf omwonenden het schetsplan persoonlijk besproken. De reacties tijdens deze gesprekken waren overwegend positief.

Een bewoner van Koningshof maakte zich zorgen over de hoogte van het pand, daarnaast was een punt van zorg de inijk en de geluidsoverlast tijdens de bouw. De bewoner van Koningshof heeft daarom gevraagd of de bebouwing aan de Koningshofzijde kan worden verlaagd. Mede naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer besloten de parkeergarage geheel verdiept in plaats van halfverdiept aan te leggen en de gevels aan de Koningshofzijde terug te laten springen, waardoor de toekomstige zichtlijn vergelijkbaar is met de huidige zichtlijn.

Bewoners zijn positief over de goede betrokkenheid en informatie. Ook het opwaarderen van het terrein achter het perceel van de garage wordt als heel positief gezien.

Een bewoner van de Koningshof heeft in de huidige situatie grote zorgen over diverse vuilcontainers, de half gesloopte muur en de bestrating achter het parkeerterrein. Dit wordt maar niet hersteld. Wildplassers en hangjongeren zorgen 's avonds voor overlast. Het huidige pand van de garage is oud en lelijk. Van het opwaarderen van het achterterrein wordt de hele buurt beter.

Een andere bewoner van Koningshof heeft aangegeven: "Het bestaande pand is niet zo fraai en erg oud; het centrum is een gekke plek voor een garagebedrijf; hoort hier eigenlijk niet. Woningen horen hier beter en met nieuwbouw zal de hele buurt opknappen. Het parkeerterrein achter het garagebedrijf (hoort niet bij het garagebedrijf, maar) ziet er niet uit: allerlei zwerfvuil en vuilnis wat er gedumpt wordt; er wordt door de gemeente niets aan gedaan, erg teleurstellend. Ik hoop dat de hele omgeving opknapt, succes met de bouw!".

Door een derde groep bewoners van Koningshof is als volgt gereageerd: "Blij met de uitleg van het plan, worden goed geïnformeerd en erbij betrokken. Heel anders dan de sloop van de opslagloods achter mijn pand, zonder enige aankondiging. Hoogste deel pand net als buurman 5 lagen hoog, aan de achterzijde gelukkig maar 2 lagen hoog. Het is een gekke plek voor een garage, alle garages zijn de stad al uit dit is een plek om te wonen en het pand is wel erg oud/ lelijk. Maken zich ook grote zorgen over de verloederende van het achterterrein, Het investeren in dit gebied zal dit ook ten goede komen. We moeten daarin samen optrekken om het op te knappen, o.a. overleg met eigenaar achter-parkeerterrein."

Er is vervolgens afgesproken dat de initiatiefnemer een verzoek indient bij de gemeente voor het opknappen van het openbare gebied achter de Nieuweg 9 (zijde Koningshof). Gelijk oplopend met het ontwerp van het gebouw zal dit verzoek worden ingediend.

Naar aanleiding van de gesprekken is het schetsplan aangepast en is dit vertaald in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is ook aan omwonenden voorgelegd door middel van een huis-aan-huis brief, met de mogelijkheid om het beeldkwaliteitsplan digitaal toegezonden te krijgen en/of een afspraak in te plannen voor overleg. Twee omwonenden hebben het beeldkwaliteitsplan digitaal opgevraagd en het toegezonden gekregen. Van de mogelijkheid voor een persoonlijk gesprek heeft geen van de omwonenden gebruik gemaakt. Op deze manier heeft de initiatiefnemer draagvlak gecreëerd voor de uitgangspunten van het ontwerpplan, voordat het bouwplan wordt ontworpen.

Op basis van het beeldkwaliteitsplan is voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Naast het hierboven beschreven participatietraject zal, conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie worden gelegd en kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Ook richting de uitvoering zullen omwonenden op de hoogte worden gehouden van (de start van) de werkzaamheden. Door omwonenden vroegtijdig te informeren via het bouwveiligheidsplan borgt de ontwikkelaar een bouwproces met zo min mogelijk overlast. De ontwikkelaar en initiatiefnemer zorgen er daarbij voor dat zij en de opzichter van de aannemer die ter plekke opereert altijd (mobiel) bereikbaar zijn.

6.5.2 Overleg

Het gemeentebestuur overlegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met betrokken gemeenten en waterschappen en met die overheidsdiensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ook andere instanties kunnen bij het vooroverleg worden betrokken.

In het kader van voorliggend plan heeft met de Brandweer Gooi- en Vechtstreek afstemming plaats gevonden over de externe veiligheidsaspecten.

De brandweer geeft aan dat vanuit externe veiligheid er geen aandachtspunten zijn. Advies is om aan te sluiten bij de verantwoording van het groepsrisico van het huidige bestemmingsplan.

Bij de bouwaanvraag gaat de brandweer verder naar het bouwwerk zelf kijken. Een aandachtspunt bij dit project is o.a. de installatie die toegepast wordt i.v.m. BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen).'

6.5.3 Zienswijzen

In het kader van de zienswijzenprocedure is het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze terinzagelegging is van tevoren aangekondigd in de lokale krant (Gooi en Eembode) en in de Staatscourant op 28 november 2019. Daarnaast is het voornemen elektronisch gepubliceerd door middel van plaatsing op de gemeentelijke website. Gedurende de periode van tervisielegging (van 29 november 2019 tot en met 2 januari 2020) bestond voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-besluit hogere grenswaarden naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.