

Binnenstad 2013 - Oude Torenstraat 1 en 3

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling	5
1.3 Plangeschiedenis	5
1.4 Functie van het bestemmingsplan	6
1.5 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 Ruimtelijke structuur	11
3.2 Wonen, werken en voorzieningen	13
3.3 Verkeer	13
3.4 Groen, blauw en natuur	14
3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	15
3.6 Cultuurhistorische waarden	16
3.7 Bodem en watersystemen	17
3.8 Kabels en leidingen	19
3.9 Veiligheid	19
Hoofdstuk4 Relevante beleidskader	21
4.1 Rijk	21
4.2 Provincie	24
4.3 Regio	26
4.4 Gemeente	28
Hoofdstuk5 Ruimtelijk plan	35
5.1 Ruimtelijk structuur	35
5.2 Wonen, werken en voorzieningen	37
5.3 Verkeer	37
5.4 Groen, blauw en natuur	38
5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	42
5.6 Cultuurhistorische waarden	45
5.7 Bodem en watersysteem	46
5.8 Kabels en leidingen	48
5.9 Veiligheid	48
5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	50
Hoofdstuk6 Implementatie	51
6.1 Planmethodiek	51
6.2 Bestemmingsregeling	51
6.3 Handhaving	58
6.4 Economische uitvoerbaarheid	59
6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59

Bijlagen

Bijlage 1	Bomen Effect Analyse
Bijlage 2	Quickscanflora en fauna
Bijlage 3	Memo vleermuizen
Bijlage 4	Afdoend onderzoek
Bijlage 5	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 6	Akoestischonderzoek
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8	Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek
Bijlage 9	Bodemonderzoek
Bijlage 10	Verkennd bodemonderzoek PFAS
Bijlage 11	Aanmeldnotitie
Bijlage 12	waterbergingsconcept

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Aanleiding

De bestaande bebouwing aan de Oude Torenstraat 1 - 3 staat reeds meerdere jaren leeg en werd tot voorkort middels leegstandsbeheer in gebruik genomen. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse woningbouw te realiseren. De herontwikkeling behelst de realisatie van 71 appartementen. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van een parkeergarage ten behoeve van het parkeren van de auto's en fietsen in de kelder. Het nieuwe gebouw telt vijf bouwlagen boven de parkeergarage. De in-/uitgang hiervan komt te liggen aan de Oude Torenstraat.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', waardoor een planologische procedure doorlopen dient te worden. Voorliggende bestemmingsplanherziening maakt het initiatief mogelijk.

1.2 Doelstelling

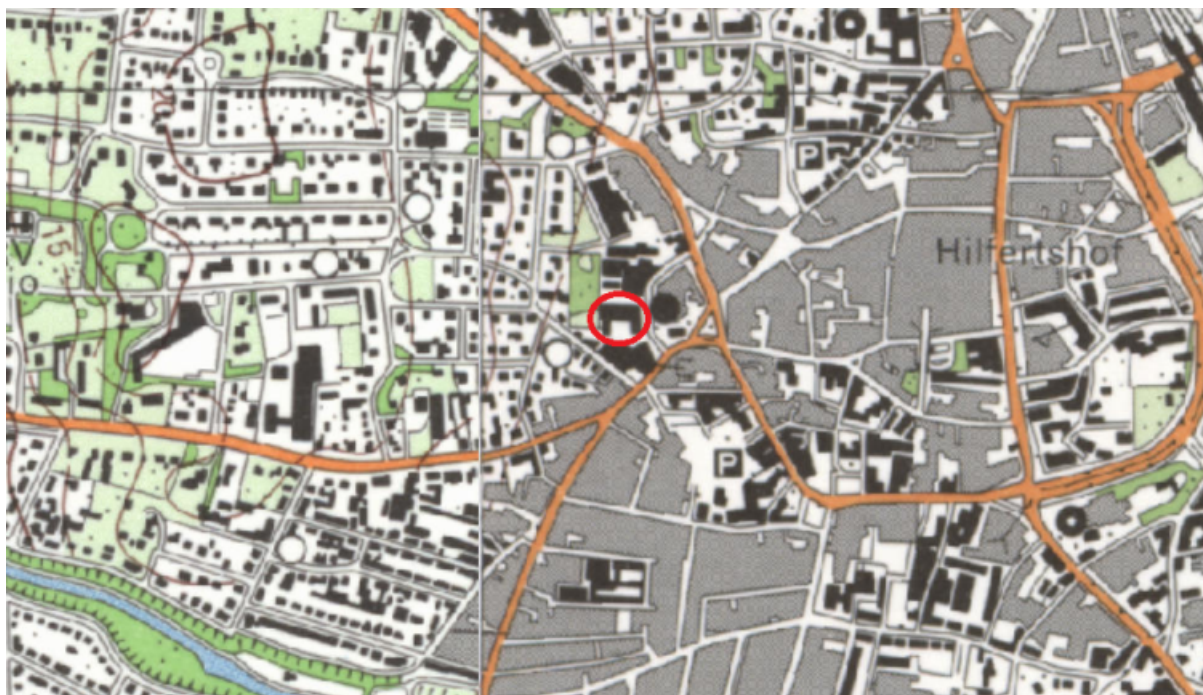
Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een actueel planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen. Het maakt daarmee de voorgenomen woningbouwontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk.

1.3 Plangeschiedenis

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

De locatie is op één van de oudste plekken van Hilversum, ingeklemd tussen kerk en kerkhof. De locatie bevindt zich daarom historisch gezien tussen dorp en buitengebied.

Figuur 1: Plangebied in 1980 (bron: topotijdreis.nl)



1.4 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oude Torenstraat 1 en 3' regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het betreffende gebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het inleidende hoofdstuk gaat in op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de exacte plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt daarnaast 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 ruimtelijke aspecten komen aan bod in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat er komt. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling, de (economische) uitvoerbaarheid, de inspraak en het ambtelijk overleg, en op de externe communicatie. Er wordt aangegeven hoe de regels gelet op de toelichting gelezen moeten worden en hoe bij de formulering van de bestemming en de regels rekening wordt gehouden met de handhaafbaarheid daarvan. Deze paragraaf vormt de relatie tussen het juridische plan en de toelichting. De ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken alsook de 'watertoets' zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Hilversum aan de Oude Torenstraat 1 en 3. De locatie is ingeklemd tussen kerk en kerkhof en wordt derhalve globaal gezien door de volgende objecten begrensd:

- Bebouwing (kantoren en woningen) aan de Oude Torenstraat 41 (ten noorden);
- De kerk en het museum Hilversum (ten oosten);
- Het voormalig postkantoor (21 woningen en een commerciële ruimte) aan de Kerkbrink 16 (ten zuiden);
- Het kerkhof (ten westen).

Figuur 2: Globale ligging plangebied



Figuur 3: Ligging plangebied



2.2 Vigerende bestemmingsplannen

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' is vastgesteld op 12 juni 2013 door de raad van de gemeente Hilversum. Het bestaande plan heeft een consoliderend, beheersmatig karakter.

Voor het plangebied zijn de volgende vigerende bestemmingsplannen en regelingen van kracht, te weten:

- Regeling meervoudige bewoning;
- Veegbestemmingsplan 2016;
- Binnenstad 2013 - wijzigingsplan parkeernormen 2017.

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' heeft de projectlocatie de bestemming 'Kantoor - 2'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag' en 'Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Verstoord'. Over het gehele projectgebied is een bouwvlak aanwezig, waarbinnen gebouwd mag worden met een maximale bouwhoogte van 16 meter. Er geldt een bebouwingspercentage van 75%. De locatie kent tot slot voor een gering gedeelte (aan de Oude Torenstraat) de gebiedsaanduiding 'Gebiedsaanduiding restaurantzone'. De gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Restaurantzone' zijn, in aanvulling op de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor de concentratie van horecabedrijven.

De voor 'Kantoor - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven uit categorie 1 en 2 zoals genoemd in Bijlage 5 van de bij het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;

en tevens voor:

- c. een onderneming in de creatieve sector;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. dienstverlening ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';
- f. met de daarbij behorende voorzieningen.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning' is het verboden panden te gebruiken en/of te verbouwen ten behoeve van meervoudige bewoning.

Figuur 4: Vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', projectlocatie met rood weergeven (bron: QGIS, eigen bewerking).



Conclusie

Woningen zijn niet toegestaan binnen de vigerende bestemming 'Kantoren - 2'. Het initiatief past wel binnen de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte. Er dient een planologische procedure doorlopen te worden om de voorgenomen ontwikkeling alsnog juridisch en planologisch mogelijk te maken.

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Onder andere wordt aandacht besteed aan de wegenstructuur en bebouwingsstructuren.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

Ter plaatse van de projectlocatie, aan de Oude Torenstraat 1 en 3, staat een bankkantoor van architect Maaskant, gerealiseerd in 1970. Door het verlies van de functie als bankgebouw staat het vastgoed al jaren leeg, wat de kwaliteit van het gebouw en de plek niet ten goede komt. Een herbestemming van deze locatie zal daar verandering in moeten brengen.

Gezien de indeling en bouwstructuur van het pand, is het transformeren van het pand niet mogelijk en is besloten om sloop/ nieuwbouw ter plaatse te realiseren.

Figuur 5: Impressie oude bankkantoor uit 1970



3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De binnenstad heeft een grote diversiteit in stijl, maat, schaal en structuur. Naast grootschalige bebouwing, grotere en kleinere complexen is de bebouwing overwegend pandsgewijs gebouwd met een verticale geleding. De basis van de structuur van de binnenstad is een radiaalsgericht stratenpatroon met een afwisselende bebouwing. Het stratenpatroon is gebaseerd op de gekromde oude schaapsdriften die van Kerkbrink en Groest van en naar de heidevelden liepen. Voorbeelden hiervan zijn de 's-Gravelandseweg, de Herenstraat - Veerstraat, Kerkstraat en de Havenstraat.

In de jaren '70 hebben er grootschalige doorbraken in de historische structuur plaatsgevonden, zoals de Schapenkamp en de Prins Bernhardstraat. Hierna zijn verspreid door de binnenstad op verscheidene plaatsen grootschalige complexen en gebouwen gerealiseerd, zoals de Hilvertshof met oprit, de parkeergarage en het kantorencomplex aan het Noordse Bosje, het voormalige GAK-kantoor, een wooncomplex met winkels aan de Kerkbrink, bankgebouwen aan de 's-Gravelandseweg en de Oude Torenstraat (waaronder de huidige bebouwing in het plangebied), Silverpoint en later de Stations(kantoor)gebouwen en de woontorens Entrada.

De huidige binnenstad wordt gekenmerkt door fragmenten uit verschillende ontwikkelingsstadia en kent daardoor een grote diversiteit aan bebouwing en schaal. De binnenstad is derhalve geen harmonieus en samenhangend geheel met bebouwing in één stijl en vormt eigenlijk het beeld van 'de stad in de stad'.

De kracht van de binnenstad is dat er bij ontwikkelingen geen nivellering of eenvormigheid qua bebouwing heeft plaatsgevonden over de hele binnenstad, maar dat juist per deelgebied in de binnenstad de verschillende karakteristieken en (deel)gebieden zoveel mogelijk in tact zijn gebleven, waaruit de ontwikkeling in de loop van de tijd nog is af te lezen.

3.1.3 Groenstructuur

Het spaarzame groen in de binnenstad bevindt zich op strategische plekken zoals brinken en pleinen en langs de hoofdwegen. In de laatste decennia is er een sterke tendens om openbare ruimte in de winkelgebieden en stationsomgeving in te richten als verblijfsruimte en voor langzaam verkeer. In het plangebied zelf is geen groenstructuur aanwezig.

3.1.4 Waterstructuur

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

3.1.5 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in en rond de binnenstad kan onderverdeeld worden in drie elementen: de centrumring, een verblijfsgebied en de radialen.

De ontwikkeling van de centrumring komt voort uit het verkeersplan 'Wegen' uit 1996. De centrumring wordt gevormd door de 's-Gravelandseweg, Oude Torenstraat, Brinkweg, Langestraat, Schapenkamp, Stationsstraat en het Melkpad. Binnen deze ring van straten ontstaat een gebied, waar betrekkelijk weinig auto's zullen komen. Alleen bewoners, eigenaren en bevoorraders hebben normaal gesproken de mogelijkheid het verblijfsgebied van de binnenstad met een auto te bereiken. Zij zullen zich moeten legitimeren via de controleposten van het afsluitbare systeem. Vrij passeren is slechts mogelijk tijdens het los- en laadvenster, dat op de werkdagen tijdens de ochtenduren wordt ingesteld. Het plangebied wordt ontsloten via de Oude Torenstraat.

3.2 Wonen, werken en voorzieningen

3.2.1 Wonen

De woningen in de binnenstad kennen een grote diversiteit in stijl, maat, schaal en structuur. Het varieert van oude dorpse bebouwing, kleine complexen uit het begin van de 20e eeuw, eengezinswoningen, 30-er jaren gestapelde woningen, grootschalige complexen en complexen met een beperkte schaalvergroting. In het plangebied zelf zijn momenteel geen woningen aanwezig.

3.2.2 Voorzieningen

Ter plaatse van het plangebied is momenteel een (voormalig) bankgebouw c.q. kantoorpand gevestigd. Het bankgebouw zal ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt worden. In het plangebied zijn verder geen voorzieningen aanwezig.

3.3 Verkeer

3.3.1 Autoverkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Oude Torenstraat en de daarmee in verbinding staande Kerkbrink/ Vaartweg/ Havenstraat. Dit is een gebiedsontsluitingsweg. De erftoegangsweg (i.c. de steeg richting de begraafplaats) is tevens gelegen aan de Oude Torenstraat.

Snelheid

Op de Oude Torenstraat is de verkeersfunctie belangrijker dan de verblijfsfunctie en geldt een wettelijke snelheid van maximaal 50 km/uur.

Parkeren

Ter plaatse van het plangebied zijn momenteel circa 20 ondergrondse parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van het voormalige bankkantoor en het naastgelegen pand (voormalig postkantoor).

In de binnenstad geldt het regime van betaald parkeren. Er zijn betaalde parkeerplaatsen op maaiveld, parkeergelegenheid op eigen terrein en vijf parkeergarages (met in totaal ruim 2.100 parkeerplaatsen) aanwezig in de binnenstad. De parkeergarages zijn rechtstreeks vanaf de centrumring bereikbaar. De bezoeker van de binnenstad wordt met een dynamisch verwijssysteem naar vrije plaatsen in de garages geholpen. Op circa 100 meter van het plangebied bevindt zich een grootschalige openbare parkeergarage.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer bereikbaar met de stadsbus. Vanaf halte Kerkbrink is het treinstation van Hilversum eenvoudig te bereiken (4 minuten lopen).

3.3.2 Langzaam verkeer

Fietser

Langs de gebiedsontsluitingswegen (waaronder de Oude Torenstraat, langs het plangebied) liggen vrij liggende fietspaden. Op de omliggende erftoegangswegen is verkeer gemengd.

Voetganger

Voetgangers kunnen langs het plangebied gebruik maken van voetpaden. Verder kunnen voetgangers gebruik maken van de vele voetpaden in de binnenstad.

3.4 Groen, blauw en natuur

3.4.1 Groen

Het groen bestaat hoofdzakelijk uit enkele gebruikelijke planten, struiken en enkele klein blijvende bomen. Er kan niet gesproken worden over een kenmerkende groenstructuur. Ter plaatse van het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig. Ten westen van het plangebied, ter plaatse van het kerkhof, is wel een viertal (monumentale) bomen aanwezig. Deze blijven behouden en zullen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, niet worden aangetast.

3.4.2 Blauw

Ter plaatse van het plangebied, zijn geen blauwstructuren aanwezig. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn tevens geen watergangen aanwezig.

3.4.3 Natuur

Gebiedsbescherming

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

Soortbescherming

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

Habitatrictlijnsoorten

Voor ruimtelijke ingrepen zijn de volgende verboden relevant: het is verboden om soorten van de Habitatrictlijn 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 Habitatrictlijn en van het verdrag van Bern opzettelijk te ontwortelen 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.

Relatie tot het plangebied

Ten behoeve van de herontwikkeling waar voorliggend plan in voorziet, is door Econsultancy in een ecologische quickscan uitgevoerd (Bijlage 2 Quickscan flora en fauna). De resultaten hiervan worden weergegeven in paragraaf 5.4.3 van het plan.

3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

3.5.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid is gericht op drie kwaliteitsaspecten: people, planet en profit/prosperity. De pijler 'people' richt zich op aspecten van sociale kwaliteit en proceskwaliteit: de leefbaarheid van de omgeving, sociale veiligheid en de betrokkenheid van bewoners, bedrijven en overheden (sociale duurzaamheid). De pijler 'planet' is direct gerelateerd aan de milieukwaliteit en thema's als energie, ecologie en water, maar ook aan gezondheid, verkeer en afval, en daarmee aan verschillende grote milieuproblemen zoals verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, bedreigingen van de gezondheid en aantasting van de leefomgeving (fysieke duurzaamheid). Uitgangspunten zijn een brongerichte benadering, het sluiten van kringlopen en behoud en versterking van de kwaliteit van de leefomgeving. De pijler 'profit/prosperity' richt zich op de aanwezigheid van voorzieningen, voldoende werkgelegenheid en inkomensdifferentiatie en dragen bij aan het functioneren van de leefomgeving (economische duurzaamheid). De essentie van deze zogenaamde Triple P-benadering is een evenwichtige integrale ontwikkeling van de kwaliteitsaspecten.

In paragraaf 5.5.1 van het plan wordt nader ingegaan op de specifieke duurzaamheidsaspecten van de woningbouwontwikkeling.

3.5.2 Leefbaarheid

3.5.2.1 Afval

In de huidige situatie wordt het huis- en bedrijfssituatie buiten het plangebied aangeboden en opgehaald. In de straat naar het Kerkhof zijn een tweetal ondergrondse huisvuilcontainers aanwezig.

3.5.2.2 Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

In paragraaf 5.5.2.3 van het plan wordt nader ingegaan op het geluidsaspect en het hiertoe verrichte akoestisch onderzoek.

3.5.2.3 Lucht

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In paragraaf 5.5.2.6 van het plan wordt nader ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

3.5.2.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven:

- 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.

Het aspect bedrijven en milieuzonering wordt in paragraaf 5.2.1 van voorliggend plan nader beschouwd.

3.6 Cultuurhistorische waarden

3.6.1 Historisch-geografischewaarden

Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangewezen door het ministerie van OCW. 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 is niet aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht, maar grenst aan het beschermde stadsgezicht 'Noordwestelijk Villagegebied'. De begraafplaats is onderdeel van dit beschermde stadsgezicht.

3.6.2 (Steden)bouwkundige waarden

Ter plaatse van de projectlocatie, aan de Oude Torenstraat 1 en 3, staat een bankkantoor. Het gebouw is in 1970 gerealiseerd. Aangezien het gebouw haar functie als bankkantoor is verloren wordt ter plaatse woningbouw beoogd.

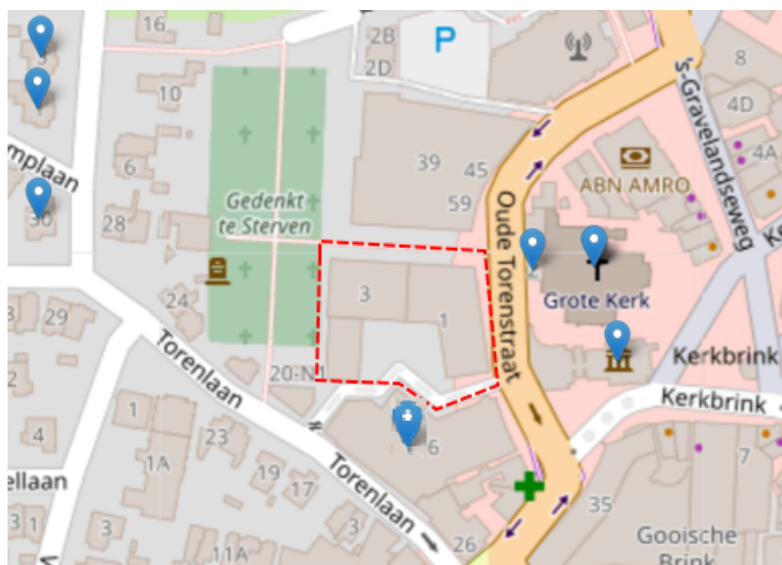
Direct omliggende monumenten

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn diverse rijks-, dan wel gemeentelijke monumenten aanwezig. Het betreffen de volgende monumenten:

- Begraafplaats tegenover Oude Torenstraat 2 uit 1793;
- Woonhuis aan de Torenlaan 20 uit 1895;
- Kerk (Zaalkerk) aan de Torenlaan 25 uit 1896;
- Woonhuis Dubbel aan de Torenlaan 21-23 uit 1923;
- Woonhuis aan de Torenlaan 19 uit 1905;
- Vergaderzaal Christelijke Bestuurdersbond aan de Torenlaan 17 uit 1926;
- Het voormalig postkantoor aan de Kerkbrink 16 uit 1950;
- Het winkelwoonhuis aan de Kerkbrink 18-20 uit 1892;
- Oude Raadhuis aan de Kerkbrink 6 uit 1881;
- Kerktoren aan de Oude Torenstraat 2 uit 1500;
- Het tuinhuis aan de Kerkbrink 4 uit 1891;
- Catechisatielokaal aan de Oude Torenstraat 4 uit 1891;
- Winkelwoonhuis aan de 's-Gravelandseweg 3-5 uit 1905.

De voorgenomen ontwikkeling, zal geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden van deze monumenten.

Figuur 6: monumenten in directe nabijheid plangebied, locatie rood omlijnd



3.6.3 Archeologische waarden

Een lastig aspect van de archeologie is dat de meeste archeologische vindplaatsen nog niet ontdekt zijn, maar ergens in de ondergrond verborgen liggen. Om vast te stellen waar vindplaatsen zijn en of deze al dan niet behoudenswaardig zijn, is inventariserend archeologisch vooronderzoek nodig. Dit inventariserende onderzoek bestaat uit bureauonderzoek en veldwerk. Als regel geldt dat inventariserend archeologisch vooronderzoek overal verplicht is waar plannen met bodemingrepen worden voorgenomen. Dus daar waar bijvoorbeeld gebouwd, geheid, gegraven, opgehoogd, geplaveid of ontwaterd gaat worden. Vooronderzoek is daarentegen niet verplicht in delen van een plangebied waar de bestaande inrichting ongewijzigd gehandhaafd wordt, bijvoorbeeld een groenstrook die in de nieuwe inrichting behouden blijft. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan is inventariserend vooronderzoek niet nodig als:

- geen bouwwerken worden gebouwd, het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 40 cm.

Aangezien wel bouwwerken worden gerealiseerd en de grondwerkzaamheden dieper zullen rijken dan 40 cm, is archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV (Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek). De rapportages hiervan zijn bijgevoegd als bijlage. De resultaten hiervan worden in paragraaf 5.6.1 beschreven.

3.7 Bodem en watersystemen

De provincie Noord-Holland heeft een bodemtoets ontwikkeld voor de afweging van bodemaspecten in ruimtelijke plannen. Het gaat om de aspecten bodemopbouw, bodemkwaliteit, milieubeschermingsgebieden en archeologie. Deze aspecten zijn met uitzondering van archeologie opgenomen in deze bodemparagraaf. Archeologie is toegelicht in paragraaf 5.6. In deze paragraaf wordt ook het grondwatersysteem en daarin eventueel voorkomende verontreinigingen meegenomen.

3.7.1 Bodem

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. Het plangebied bestaat geheel uit zandige ondergrond. Functies en bestemmingen moeten afgestemd worden op de bodemopbouw. De bodemopbouw van de planlocatie 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. Het plangebied is niet aangewezen als aardkundige monument of aardkundig waardevolle gebied.

3.7.2 Watersysteem

Grondwaterbeschermingsgebied

Ten zuidwesten van de planlocatie is de grondwaterwinning Loosdrecht gelegen en ten noordoosten ligt de drinkwaterwinning Laren. Het grondbeschermingsgebied van deze grondwaterwinningen, waarvoor regels vastgelegd zijn in de Provinciale milieuverordening, liggen in zijn geheel buiten de plangebied. 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 van Hilversum is naast de woonbestemming veel bedrijvigheid geweest, ook in de binnenstad. Als gevolg van het langdurige intensieve gebruik is de bovengrond in de binnenstad over het algemeen licht verontreinigd met PAK en zware metalen (en oplosmiddelen). Plaatselijk komen ernstige verontreinigingen voor. In het verleden zijn een aantal verontreinigingen reeds gesaneerd.

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

Grondwater

Hilversum ligt op een stuwwal van het Gooi en is infiltratiegebied. Het maaiveld varieert in de binnenstad van 4,30 meter +NAP in het oosten (stationsgebied) tot circa 11,00 meter +NAP in het westen (begin 's-Gravelandseweg en Vaartweg). Ter plaatse van de projectlocatie is het maaiveld gelegen op 10,70 meter +NAP. De gemiddelde grondwaterstand in Hilversum is ongeveer 1,00 meter +NAP. De Gooise heuvelrug ligt er als een bult overheen. Het eerste watervoerende pakket heeft haar basis op 160 meter minus maaiveld. In de zandige bodem stroomt het grondwater globaal genomen in westelijke richting. De 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. In de binnenstad is het grondwater op enkele plaatsen verontreinigd met zware metalen en VOCL (vluchtige organische chloorverbindingen). De verontreinigingen zitten bij het Stationsgebied Zuid, de Herenstraat en het begin van de 's-Gravelandseweg en dus niet bij het plangebied.

Relatie tot het plangebied

Het projectgebied is gelegen aan de Oude Torenstraat 1 en 3, aan de westelijke rand van de binnenstad van Hilversum. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een voormalig bankkantoor en daarnaast zijn parkeerplaatsen aanwezig. Het plangebied is volledig verhard. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn de waterbeheerders.

Bodem en grondwater

De onderzoekslocatie ligt volgens de bodemkaart van Nederland, kaartblad 31 Oost, 1970 (schaal 1:50.000), in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een haarpodzolgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit grof zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel. Het maaiveld bevindt zich op een hoogte van circa 10,7 m +NAP.

Waterkwantiteit

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en rioleren

Het plangebied is aangesloten op de gemeentelijke riolering. Nieuwbouw moet waterneutraal worden aangelegd. Het actuele gemeentelijk watermanagementplan geeft hiervoor de ontwerpeis. Dit betekent dat er binnen de (toekomstige) perceelgrenzen (infiltratie)voorzieningen worden aangelegd om een bui T=100 (Leidraad riolering) te bergen en te infiltreren. Een bui met een intensiteit van 60 mm in een uur moet op eigen terrein worden geborgen (Watermanagementplan 2021-2026). Bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt het hemelwaterplan toegevoegd met een technische beschrijving van het hemelwatersysteem.

In paragraaf 5.7.2 Watersysteem wordt dit aspect nader beschouwd.

3.8 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. De wijktrafo, welke ter plaatse van de Oude Torenstraat 3 aanwezig was, is inmiddels verplaatst. 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.

3.9 Veiligheid

3.9.1 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag

gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} -contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

In paragraaf 5.9.1 wordt dit aspect nader beschouwd.

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. Ook is aandacht besteed aan relevant Europees beleid.

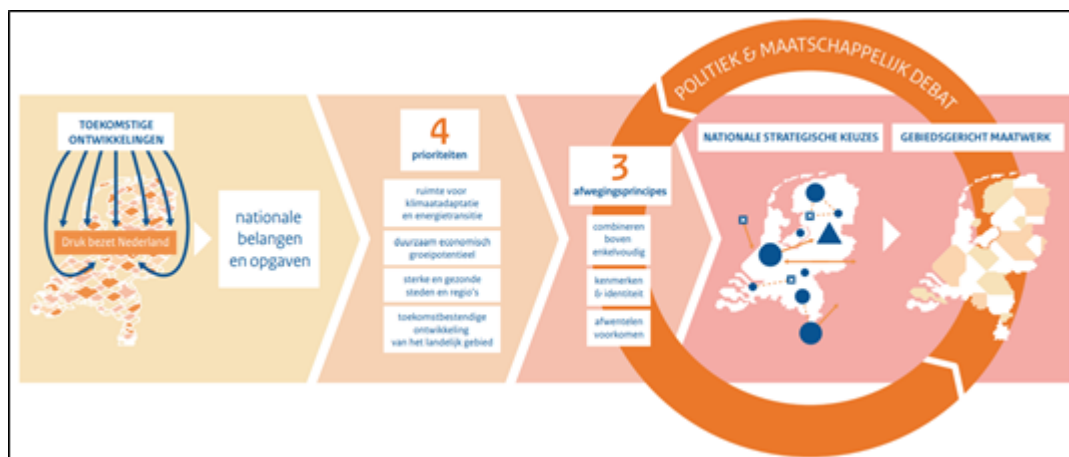
4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR 2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 7: Afwegingen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Relatie met het projectgebied

Op het plangebied zijn geen nationale belangen direct van toepassing. Het beleid hierover wordt overgelaten aan de provincie en de gemeente. Echter geldt dat onder andere gestreefd wordt naar duurzaam economisch groeipotentieel en sterke en gezonde steden en regio's. Het plan voorziet in een woningbouwontwikkeling in het centrum van Hilversum en draagt zodoende bij aan de hiervoor genoemde doelstellingen.

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, Natuurnetwerk Nederland, 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 Natuurnetwerk Nederland (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 NNN 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.

Relatie tot het plangebied

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 de huidige situatie zijn de gronden bestemd als 'Kantoor - 2'.

Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is onderzoek gedaan naar de regionale behoefte van de voorgenomen ontwikkeling. De behoefte wordt hieronder nader gemotiveerd.

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 op onderstaand figuur.

Figuur 7: Ontwikkeling woningbehoefte 2017 - 2040.

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

Voor de Regio Gooi en Vechtstreek is een regionale woonvisie 2016-2030 van kracht. Zoals in paragraaf 4.3.1 wordt 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.

Het plan voorziet in de realisatie van 71 woningen waarvan tenminste eenderde middeldure koopwoningen betreft. De overige woningen betreffen vrije sector woningen.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan voorziet in de bestaande behoefte naar woningen. Daarbij geldt dat het plangebied gelegen is in het bestaand stedelijk gebied en het betreft de herontwikkeling van bestaand leegstaand vastgoed.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waarom en ten dele over het Wat. Onder de hoofd-ambitie 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De visie laat in algemene zin zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Een groot deel van de ambities zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie is ook van toepassing op het plan. Er worden vanuit deze visie geen specifieke eisen gesteld.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De omgevingsverordening verankert de belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Het doel is dat hiermee een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels ontstaat. In de Omgevingsverordening zal meer ruimte zijn voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. Centraal daarbij staat een goede fysieke leefomgeving en hoe deze het beste kan worden bereikt.

Relatie met het plangebied

Conform de Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In navolgende paragrafen zal de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling nader gemotiveerd worden. Tevens is het plan reeds in paragraaf 4.1.3 getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

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.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie (welke inmiddels is vervangen door de Omgevingsvisie). Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gerealiseerd. Deze afspraken zijn vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten, in de vorm van Regionale Actieprogramma's (RAP's).

Relatie met het plangebied

Uit de woonvisie blijkt dat de realisatie van nieuwe woningen goed moet aansluiten bij de behoefte

daarvan. De ontwikkeling van 71 woningen ter plaatse van het plangebied past derhalve binnen de kaders en afspraken van de provinciale woonvisie, gezien de bestaande woningbehoefte. Tevens kan geconcludeerd worden dat ontwikkeld wordt in lijn met de drie speerpunten. Het plan voorziet namelijk in zowel de realisatie van middeldure woningen (ten minste een derde) en vrije sector woningen.

4.2.4 Watervisie 2021

Om Noord-Holland veilig, leefbaar en groen te houden en tegelijkertijd een goed investeringsklimaat te hebben, is het nodig om over grenzen heen te kijken. Oplossingen zullen meer buiten het eigenlijke waterdomein gaan vinden, met water als vanzelfsprekend onderdeel van ruimtelijke gebiedsontwikkelingen. Dijken kunnen bijvoorbeeld niet oneindig worden opgehoogd om de veiligheid te garanderen. Er zijn slimme en ruimtelijke alternatieven nodig. Innovatieve oplossingen, waarvoor de provincie volop ruimte willen bieden.

De Watervisie 2021 zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Als een dijk wordt versterkt omdat dat nodig is voor de veiligheid, kan ook meteen een strand worden aanleggen. En wandel- en fietspaden. Wellicht kan ondernemers ruimte worden gegeven voor de aanleg van een jachthaven of steiger. Als dat op de juiste manier wordt gedaan, neemt de biodiversiteit toe én wordt er gewerkt aan de economische ontwikkeling van het gebied. Zo ontstaan mogelijkheden voor natuur en recreatie, en versterkt Noord-Holland de status als watersportprovincie.

Onderdeel van het proces van onderhavig bestemmingsplan is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld.

4.2.5 Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is het kompas voor Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). AGV geeft aan wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

1. samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
2. een klimaatbestendig en water robuust gebied;
3. steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast,
4. overstromingen, hitte en droogte;
5. een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
6. water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
7. gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
8. gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen;
9. andere overheden en marktpartijen;
10. vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
11. afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
12. behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

In paragraaf 5.7.2 Watersysteem wordt nader in gegaan op dit aspect.

4.2.6 Keur 2019

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend.

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft regels en richtlijnen opgesteld voor het beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren. Ook wordt in de Keur beschreven hoe er omgegaan moet worden met grondwateronttrekkingen waarvoor AGV bevoegd gezag is. Er gelden diverse geboden en verboden bij werken aan of bij oppervlaktewateren, oevers en beschoeiingen.

In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. Dit scheelt administratief werk voor burgers en bedrijven. In veel gevallen geldt wel een meldplicht.

In paragraaf 5.7.2 Watersysteem wordt nader in gegaan op dit aspect.

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.

Relatie met het plangebied

Met voorliggend plan wordt voorzien in de herstructureringsopgave die Hilversum heeft. Het plan voorziet in de realisatie van 71 woningen, waarvan 1/3^e bestemd is voor het middeldure koopsegment. Er is sprake van inbreiding en door de realisatie van middeldure woningen 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. 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.

Relatie met het plangebied

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 in Gooi en Vechtstreek is 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. Middels de realisatie van 71 woningen wordt er positief bijgedragen aan de bestaande woningbouwbehoefte.

4.3.3 Regiokaart 2025

De regiokaart bevat het overzicht van vastgesteld ruimtelijk beleid van de zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. De regiokaart uit 2015 geeft de lopende en nieuwe ruimtelijke en stedenbouwkundige projecten in de regio voor de komende 10 jaar weer.

De belangrijkste opgaven zijn:

Landschap:

- Behoud en versterken van natuurgebieden, landschappen, agrarische activiteiten en cultuurhistorie.
- Versterken van de ecologische hoofdstructuur en vermindering van de versnippering door infrastructuur, ook grensoverschrijdend (Heuvelrug, Vechtlandschap, Randmeren en Eemland).

Recreatie:

- Verbeteren van het recreatief medegebruik van het buitengebied door kwaliteitsverbetering van wandel- en fietspaden, recreatieve knooppunten en de bereikbaarheid ervan.
- Bevorderen van dag- en verblijfstoerisme gericht op cultuurhistorie en (natuur-)monumenten ruimte bieden aan hotels in stedelijk en pensions in landelijk gebied.

Economie:

- Nieuwe bedrijfslocaties: Crailo (Hilversums deel) en Monnikenberg (Hilversum).
- Herstructurering en transformatie van bestaande bedrijfsterreinen; innovatieve en creatieve bedrijvigheid en/of huisvesting doelgroepen.
- Ruimte voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid (waaronder medische zorg), zowel binnenstedelijk als in de 'groene randen'.
- Stop op de uitbreidingsmogelijkheden voor kantoren en winkels; meer concentratie rondom de

stedelijke knooppunten van het openbaar vervoer.

Wonen:

- Totale plancapaciteit in de regio ca. 13 duizend woningen.
- Uitvoering op basis van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2020; betreft 4 duizend woningen.
- Uitbreidingslocaties, zoals Anna's Hoeve, Monnikenberg met een totale plancapaciteit van ruim 5 duizend woningen. Grotendeels in procedure en deels in uitvoering.
- Binnenstedelijke woningbouwlocaties: in alle gemeenten met een totale plancapaciteit van ongeveer 6 duizend woningen. Ongeveer de helft hiervan is 'planologisch hard' te noemen.
- Transformatie van voormalige kantoren of bedrijfsgebouwen.

Bereikbaarheid:

- Verbreding A1-west (bij Muiden/Weesp) naar 2 x 6 stroken + dubbele wisselstrook + aquaduct.
- Verbreding A6 (vanaf Muiden naar Almere) naar 2 x 4 stroken + 2de Hollandse Brug.
- Verbreding A1-oost (Eemnes – Hoevelaken) naar 2 x 4 stroken.
- Verbreding A27 (Eemnes – Utrecht) naar 2 x 3 stroken.
- Aanleg HOV Hilversum – Huizen.
- Behoud capaciteit doorgaande wegen binnen de regio.

Relatie tot het plangebied

Met de herontwikkeling van het jarenlang leegstaand vastgoed naar woningbouw, wordt een directe bijdrage geleverd aan de bestaande woningvraag. Er wordt voorzien in een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling van 71 woningen.

4.3.4 Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030

De Noordvleugel vormt weliswaar geen bestuurlijk geheel, maar in ruimtelijk-economisch opzicht wel een sterke eenheid. Daarom hebben de betrokken overheden waaronder de gemeente Hilversum op verzoek van de rijksoverheid een visie opgesteld die een samenhangend antwoord moet geven op de complexe ruimtelijke vraagstukken waarvoor het gebied is gesteld.

Essentie van deze ontwikkelingsvisie is het vinden van een oplossing voor de spanning tussen twee waarden: ten eerste de behoefte aan ruimte om te wonen en te werken voor het nog steeds groeiende aantal huishoudens van de Noordvleugel, ten tweede, de net zo dringende behoefte aan bescherming van natuur en landschap en de duurzaamheid in de ruimtelijk-economische ontwikkeling.

Uit de ontwikkelingsvisie blijkt dat de spanning weliswaar blijft bestaan, maar dat het mogelijk is er op een verantwoorde manier mee om te gaan. Verantwoord wil zeggen: het huidige bebouwde gebied optimaal benutten voor nieuwe woningbouw, het waar mogelijk met elkaar mengen van de functies wonen en werken, en het creëren van voldoende recreatieaanbod in en rondom de steden. Verder wordt in de ontwikkelingsvisie voorgesteld een spoorverbinding tussen Almere via Hilversum naar Utrecht aan te leggen. Tussen Hilversum en Huizen wordt een HOV-busverbinding gerealiseerd waar R-NET bussen gebruik van zullen maken.

Relatie met het projectgebied

Met de geplande ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van woningen binnen het bebouwde gebied. Hiermee wordt de bestaande ruimte optimaal benut voor nieuwe woningbouw en is het plan hiermee in overeenstemming met de doelstellingen van de ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht.

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

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

Hilversum werkt constructief mee aan initiatieven vanuit de samenleving. Tenzij bijvoorbeeld

zwaarwegende maatschappelijke belangen en/of te verwachten hinder voor bewoners zich hier tegen verzet. Hilversum wil flexibel zijn en energie steken in oplossingen.

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

De gemeente ziet voor zichzelf een regierol.

Speerpunten van de visie zijn:

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

In 2030 is Hilversum een gewilde en aantrekkelijke plaats om in te wonen. Hilversum heeft voor elk wat wils, van dorps en lommerrijk tot meer groen stedelijk en centrumstedelijk. Ook wat de betaalbaarheid van woningen betreft, valt er in Hilversum veel te kiezen. De meeste voorzieningen liggen op fietsafstand.

De ligging van Hilversum in het groen is in 2030 een van de belangrijkste kwaliteiten. Als een groene jas liggen de natuurgebieden rond Hilversum. De kostbare natuur is beschermd. Alle omliggende natuurgebieden zijn overgedragen aan natuurorganisaties. Deze natuurgebieden hebben de status van Nationaal Park (de Gooise Heuvelrug).

In 2030 is Hilversum de centrumgemeente van het Gooi met een aantrekkelijk bruisend stadscentrum. In de afgelopen jaren is er veel gebeurd. In het centrum is een breed aanbod aan winkels, een levendige warenmarkt, evenementen en een gezellig horeca- en cultureel aanbod te vinden. Dit bruisende centrum is aantrekkelijk voor alle inwoners van Hilversum. Maar het is ook een trekker voor mensen uit omliggende gemeenten en toeristen. De pleinen in het centrum en de parken daaromheen zijn levendige plekken, die uitnodigen voor ontmoeting en verblijf.

In 2030 is Hilversum de Mediastad van Nederland. De creatieve sector in Hilversum zorgt voor veel werkgelegenheid. De rode draad door deze sector is het gebruik van beeld en geluid. Deze komen in verschillende vormen en via verschillende kanalen bij de consument terecht, zoals via tv, openbare ruimte, mobiele telefoon, radio, games, sites, kabel, animatie, design en kunstinstallaties. Voortdurend is door de sector ingespeeld op de snelle technologische ontwikkelingen, zoals de digitalisering van de samenleving.

In 2030 staat Hilversum bekend om zijn hoogwaardige stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteiten. De tuinstadgedachte en het beëindigingsplan van Dudok zijn hierbij als vertrekpunt genomen. Sterke punten in de stad zoals prachtige (monumentale) gebouwen, (omroep-)complexen en industrieel erfgoed maar ook groene plekken, parken en vijvers zijn met elkaar verbonden. De harmonieuze groene overgangen tussen stad en omliggende natuurgebieden zijn zichtbaar en voelbaar gemaakt. In de woongebieden zijn de bestaande karakteristieken, woonmilieus en kwaliteiten per wijk behouden. Er is in deze gebieden niet of nauwelijks ruimtelijk verdicht. Ruimtelijk en historisch gezien zou dit ook niet logisch zijn geweest. Diverse gebouwen hebben een andere functie gekregen, bijvoorbeeld kantoorpanden die zijn omgebouwd naar woningen. Uitbreidingen, verdichtingen en schaalsprongen zijn voornamelijk in de dynamische gebieden gerealiseerd.

Wonen

In en rondom het compacte centrum is de woonfunctie versterkt. Er zijn verschillende woongebieden met een eigen sfeer en karakteristiek: aan de noordzijde woningen die aansluiten op het villagebied, in de buurt van de Laanstraat in de vorm van kleinschalige dorpsbebouwing en nabij de Langestraat en het Schapenkamp de stedelijke woonvormen in grotere en hogere appartementengebouwen.

Kerkbrink

De Kerkbrink is in 2030 heringericht als aantrekkelijk verblijfsgebied voor voetgangers. De inrichting en de functies passen bij de dorpse sfeer. De zijde van het oude raadhuis en de Oude Kerk is lommerrijk.

Aan de andere zijde is ruimte voor terrassen en kleine evenementen (boeken-, antiek- en kerstmarkt). De niet in de dorpse sfeer passende, modern vormgegeven muziektent is verplaatst naar een meer passende locatie. De oude, cultuurhistorische plek komt meer tot zijn recht, ook al doordat de monumentale gebouwen worden aangelicht met duurzame LED-verlichting. Rondom de Kerkbrink zijn nieuwe en aantrekkelijke functies gekomen, met name in het oude raadhuis, aan de zuidzijde van de Kerkbrink en in de bankgebouwen. De nadruk ligt hier op meer specialistische en chiquere winkels en restaurants. Verder is de hele Kerkbrink en het aansluitende deel van de 's-Gravelandseweg naar het Keiplein fiets-, auto- en busvrij. Uitsluitend aan de zuidzijde van de Kerkbrink is nog een fietsroute overgebleven.

Relatie tot het plangebied

In de structuurvisie is aangegeven dat in 2030 de bankgebouwen een aantrekkelijke functie hebben gekregen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, wordt één van deze bankgebouwen herontwikkeld tot woonlocatie. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee passend binnen de Structuurvisie van de gemeente Hilversum.

4.4.2 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 daarbinnen 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. In de centrumvisie (2015) staat beschreven hoe de gemeente Hilversum aankijkt tegen het centrum, wat de kansen zijn, de uitdagingen en ontwikkelingen waar de komende jaren mee om dienen te gaan.

Centra staan onder druk. Van oudsher 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 Marktplaatsplein.

Wonen

Het toevoegen van woningen in het centrum is wenselijk. Op de regionale woningmarkt zijn de kansen voor jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen (30-45 jaar) beperkt. Met name voor lagere en (midden)inkomens. Ook voor hogere inkomens en bijvoorbeeld senioren is het centrum, met alle voorzieningen in de buurt, aantrekkelijk. Meer centrumbewoners betekent meer draagvlak voor (dagelijkse) voorzieningen en ook meer ogen op straat. Zo vormt wonen boven winkels een welkome toevoeging waar het gaat om sociale veiligheid.

Transformatie van kantoorpanden

De kansen van bestaand vastgoed worden inmiddels ontdekt. Door transformatie (of sloop en nieuwbouw) van voormalige kantoorpanden kan substantieel aanbod worden gerealiseerd. Bijkomend voordeel is dat een substantieel aantal kantoorruimtes uit de markt wordt gehaald en de kantorenmarkt in het centrum weer in balans komt.

Kwaliteit niet goed herkenbaar

De verschillende kwaliteiten zijn vaak niet meer goed herkenbaar, door soms opzichtige reclame, pragmatische wijzigingen (winkelpuien die niet passen bij de bovenbouw), toepassing van goedkope materialen en verwijdering van ornamenten in de loop van de tijd.

Relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de herontwikkeling van het voormalig kantoorpand naar woningbouw en is derhalve in lijn met de Centrumvisie.

4.4.3 Parkeernota Hilversum 2017

Met een nog altijd licht stijgend autobezit en met de toename van het aantal huishoudens in de gemeente blijft het een opgave om de schaarse parkeerruimte zo goed mogelijk te verdelen. Hilversum kent een aantal reguleringsmiddelen, waarvan betaald parkeren (in Hilversum altijd gecombineerd met parkeren voor vergunninghouders) en de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen de belangrijkste zijn. In de Parkeernota Hilversum 2017 wordt nader invulling gegeven aan het parkeerbeleid. Uiteraard staat parkeren niet op zich; het heeft een nauw verwantschap met onder andere wonen, economie, centrum en mobiliteit. Gelet op de aanstaande veranderingen als gevolg van de Omgevingswet is het nog belangrijker geworden om parkeren goed te borgen in de stad en de mogelijkheid van flexibiliteit in te bouwen. Het bereikbaar en leefbaar houden van buurten is daarbij het uitgangspunt, waarbij klantvriendelijk parkeren voor bewoners, ondernemers en bezoekers van Hilversum nadrukkelijk betrokken is.

Het doel van de parkeernota, waar al het autoparkeerbeleid in één document is ondergebracht, is veelledig:

- het beter inspelen op de veranderingen die in de hedendaagse samenleving zichtbaar zijn;
- het bereikbaar en leefbaar houden van de buurten van Hilversum;
- het creëren van een evenwichtige parkeerbalans door vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen;
- effectiever gebruik beschikbare parkeerplaatsen;
- het verbeteren van processen rondom invoering betaald parkeren;
- het bijdragen aan een hoogwaardig woon- en werkklimaat van Hilversum.

Relatie tot het plangebied

In paragraaf 5.3 is het aspect verkeer en parkeren ten aanzien van voorliggend plan uitgewerkt.

4.4.4 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 met de 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.

Relatie tot het plangebied

In paragraaf 5.6.1 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied.

4.4.5 Duurzaam Hilversum 2016-2020

Het plan Duurzaam Hilversum 2016-2020 legt de basis voor een klimaatneutraal Hilversum in 2050. Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel.

Klimaatverandering is een belangrijk thema. Op de Klimaattop van 2015 zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van CO₂-uitstoot en vergroening van de samenleving. Uiteraard draagt Hilversum hier met veel enthousiasme een steentje aan bij. De regio staat bekend om zijn mooie natuurgebieden; een unicum in de Randstad. Met het streven om in 2050 klimaatneutraal te zijn, willen de gemeente ook op andere manieren een groene omgeving creëren. Hilversum heeft een visie ontwikkeld met drie sporen. Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel.

1. Energieplatform Hilversum, Green Deals. De eerste Green Deal is inmiddels met HilverZon gesloten. Doel is onder meer om 15.000 extra zonnepanelen te plaatsen voor 2020.
2. Voorbeeld en inspiratie vanuit gemeente Hilversum. De gemeente gaat voor een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2020.
3. Steun verduurzaming maatschappij. De gemeente ondersteunt op verschillende manieren de verduurzaming in de maatschappij. Denk aan energieneutrale (nieuw)bouw en collectieve projecten.

Relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van 71 gasloze woningen, welke worden verwarmd via duurzame warmtepompen in combinatie met een warmte en koudeopslag in de bodem. In de daktuin die op het dak van de parkeergarage wordt aangeleverd zal het regenwater worden opgevangen en de groene invulling voorkomt hittestress tijdens de hete zomers. Tevens wordt de bebouwing voorzien van zonnepanelen.

4.4.6 Gemeentelijk Watermanagementplan 2021-2026

De gemeente heeft de wettelijke taak voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater op basis van de Wet Milieubeheer. Deze zorgplicht is vanaf 1 januari 2008 nader uitgesplitst naar de drie zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijke rioleringsplan is als verplichte planvorm vastgelegd in de Wet Milieubeheer en beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan haar taken.

De riolering is een onmisbare voorziening om stedelijk afvalwater en overtollig hemelwater uit de woonomgeving te verwijderen. Het zorgt in de eerste plaats voor de bescherming van de volksgezondheid en daarnaast voor de bescherming van het milieu en het voorkomen van wateroverlast. Hierbij is een goede integrale beleidsafweging van belang vanwege de interacties tussen riolering, oppervlaktewater, wegen en groen. Ook onderbouwt het Gemeentelijk Rioleringsplan de benodigde personele en financiële middelen die nodig zijn om invulling te geven aan de gemeentelijke rioleringszorg.

Een goed functionerende afvalwaterketen is niet vanzelfsprekend. Gemeente en waterschap moeten anticiperen op nieuwe ontwikkelingen zoals een veranderend klimaat met extreme neerslag en langere perioden van droogte. Ook zal het terugwinnen van grondstoffen en zuiveren van medicijnresten op de zuivering steeds belangrijker worden. Binnen het samenwerkingsverband ISARIZ trekken gemeenten en waterschap samen op om de kwaliteit te verbeteren en kwetsbaarheid te verminderen en tegelijkertijd de kosten voor de burger zoveel mogelijk te beperken.

Relatie tot het plangebied

Onderdeel van het proces van voorliggend bestemmingsplan is de watertoets. Hiertoe is een waterparagraaf opgesteld. Het vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater zal op eigen terrein worden verwerkt conform de ontwerpeis uit het watermanagementplan.

4.4.7 Welstandsnota Hilversum Centrum

De welstandsnota heeft als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouw initiatieven. Waarbij behoudt van de bestaande kwaliteiten voorop staat. 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.

De welstandsnota Hilversum - Centrum brengt de hogere ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing het centrum tot uitdrukking. De architectuur en de uitstraling van de gebouwen in het centrum is een actueel thema. De architectuur en de vormgeving van gevels dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van Hilversum als stad en het centrum in het bijzonder.

De Centrumvisie is in november 2015 vastgesteld. Hierin is een hogere ambitie op ruimtelijke kwaliteitseisen voor het centrum opgenomen. Naast de aanwijzing van (nieuwe) monumenten, is aanpassing van de welstandsnota een van de cruciale pijlers waarop de nieuwe ambitie voor ruimtelijke kwaliteit voor het centrum steunt.

Aan de welstandsnota Hilversum - Centrum ligt een bouwhistorisch onderzoek (BBA) ten grondslag. Conclusie uit dit onderzoek is onder andere dat de dynamiek in het centrum tot sterke erosie van de dorpse structuur en gebouwen leidde, maar ook nieuwe bebouwing met architectonische kwaliteiten heeft opgeleverd. Uit elke bouwperiode is nog het nodige aanwezig dat nadere aandacht verdient. De matige kwaliteit van veel bebouwing in het centrum wordt overwegend veroorzaakt door latere toevoegingen aan gebouwen die in materiaalgebruik en uitwerkingsniveau ver achterblijven bij de oorspronkelijke kwaliteit van de gebouwen.

De kwaliteiten van de verschillende bouwperiodes en van enkele afzonderlijke gebouwen zijn uitgangspunt geweest bij het herschrijven van de criteria voor het gebied centrum. De criteria zijn niet meer gekoppeld aan deelgebieden (buurten of straten) maar aan de bouwperiode van het pand.

Met de nieuwe paragraaf voor het centrum wordt ingezet op:

- het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing van het centrum;
- de voor Hilversum bepalende ontwikkelingsperiodes afleesbaar en beleefbaar maken in het centrum;
- een gevarieerd en aantrekkelijk centrum dat gastvrij is voor bezoekers.

Het bouwplan is op 15 juli 2021 behandeld in Welstand en goedgekeurd.

4.4.8 Woonvisie Hilversum 2016-2020

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

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

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

Binnen de opgave voor sociale huur ligt de nadruk op het realiseren van substantieel meer aanbod in het laagste segment.

Er is een groot tekort aan huurwoningen in het lage middensegment. Om twee redenen is dit een belangrijke categorie voor Hilversum. Enerzijds is het een van de voorwaarden om doorstroming in de sociale huur op gang te brengen. Anderzijds betreft het woningen die interessant zijn voor jonge starters en gezinnen met een economische binding met Hilversum.

Relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van 71 koopwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de huisvestingsopgave. Daarnaast draagt het plan bij aan de doelstelling uit de woonvisie door 1/3^e van de woningen uit het plan te bestemmen voor het middeldure koopsegment.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde.

5.1 Ruimtelijk structuur

5.1.1 Stedenbouwkundige structuur

Locatie

Het nieuwbouwplan ligt midden in de historische binnenstad van Hilversum, tussen de oude kerk en de historische begraafplaats en direct naast het voormalig postkantoor. De Oude Torenstraat is druk en steenachtig, aan de kant van de begraafplaats is het midden in de stad aangenaam rustig, met de aanwezigheid van veel groen.

Het bouwplan

In het ontwerp van het bouwplan, dat middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, is gekozen voor een U-vormig gebouw om zo veel mogelijk geveloppervlak te creëren waaraan gewoond kan worden. De gevelopzet is in basis uniform, de variatie ontstaat door de gevels te laten reageren op de karakteristieken van de ligging.

Aan de zijde van de Oude Torenstraat en in de straat naar het oude kerkhof is gekozen voor een strakke stedelijke gevel met loggia's en balkons die binnen de gevellijn liggen. De entree van het plan ligt in de zichtlijn van de Oude Torenstraat en vormt zo een markant punt tegenover de toren van de kerk.

Aan de noordgevel liggen de kleinere appartementen die alleen een frans balkon hebben. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan bezwaren van verschillende omwonenden tegen balkons aan deze gevel.

Aan de zijde van het oude kerkhof trapt de gevel omlaag met terrassen op het zuiden. Hierdoor sluit het plan aan bij het lagere postkantoor en zorgt dit voor een optimale bezonning van een veel gebruikt deel van het oude kerkhof.

De woningen aan de binnenzijde zijn geheel afgeschermd van het stedelijk rumoer en kijken uit op een groene hof en het voormalig postkantoor.

Het plan bevat 71 appartementen variërend in grootte. In de kelder bevindt zich een ondergrondse parkeergarage en fietsenberging. Het nieuwe gebouw telt 5 bouwlagen en is voorzien van terugspringende gevels, waarmee een goede aansluiting wordt gezocht bij het voormalig postkantoor alsook de historische begraafplaats. De in-/uitgang van de parkeerkelder komt te liggen aan de doorgaande Oude Torenstraat, alwaar de in-/uitgang van het voormalig postkantoor zich nu ook al bevindt. Het binnenterrein van de nieuwbouw wordt groen ingericht waarmee extra kwaliteit en woongenot worden gebracht binnen de plangrenzen.

Er wordt uitgegaan dat de oude historische begraafplaatsmuur weer zal worden hersteld. In het ontwerp wordt rekening gehouden met voldoende afstand tot deze muur. De nieuw gecreëerde steeg tussen de gevel van het gebouw en de betreffende muur wordt gebruikt om twee woningen op de begane grond te ontsluiten. De woonkamer en keuken van deze woningen zijn gericht op de binnentuin. De bovengelegen woonlagen kijken aan de zijde van de begraafplaats op lommerrijk groen. Binnen het plan zijn waar mogelijk appartementen met balkons en terrassen op het zuiden gelegen. De kleinere appartementen aan de toegangsweg naar de begraafplaats zijn voorzien van een Frans balkon waardoor het gevelbeeld rustig blijft. Deze bewoners kunnen genieten van de zorgvuldig ingerichte binnentuin die behoort tot het complex.

De entree van het wooncomplex ligt op de hoek van het gebouw aan de Oude Torenstraat direct tegenover de toren van de kerk. De entree is zo vormgegeven dat men bij binnenkomst direct zicht heeft op de algemene binnentuin. Dit is ook de zijde waar het zonlicht de entreehal binnenvalt.

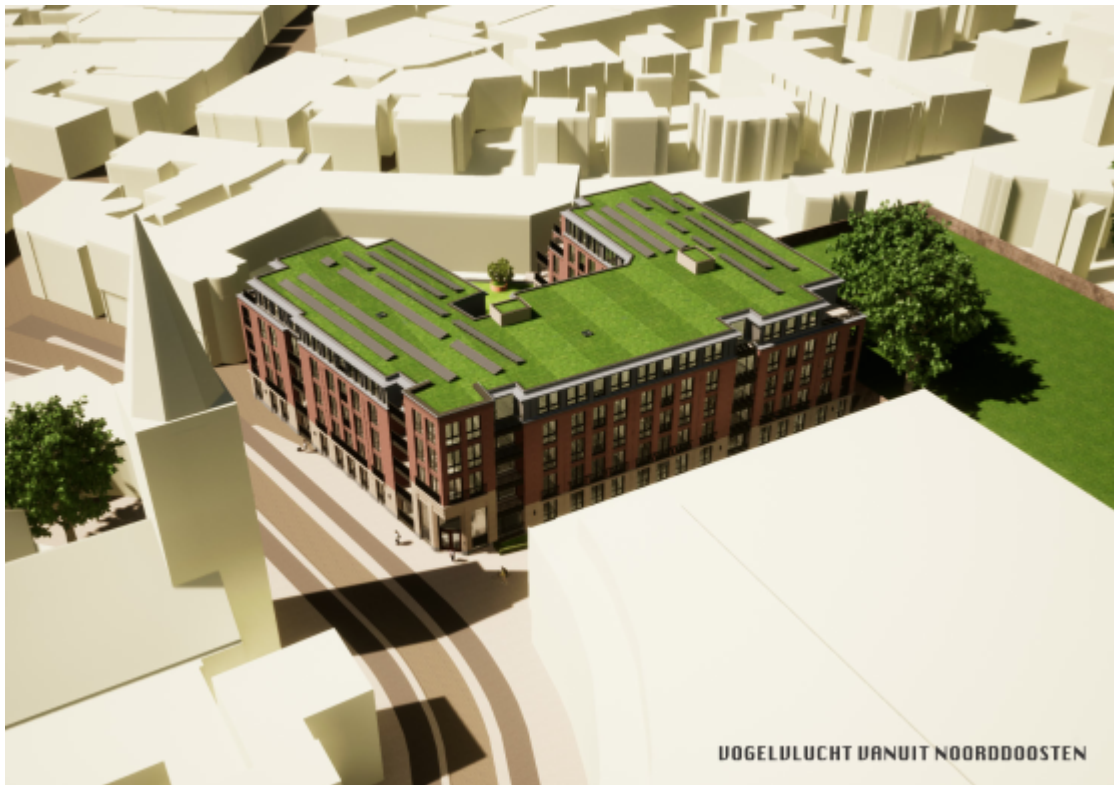
Vanuit deze entree heeft men toegang tot alle appartementen op de begane grond en de verdiepingen. Alle appartementen worden ontsloten via een interne corridor behalve de twee appartementen op de

begane grond aan de zijde van de begraafplaats, zoals hierboven aangegeven.

Figuur 8: impressie plan.



Figuur 9: impressie plan.



5.2 Wonen, werken en voorzieningen

5.2.1 Wonen

Voorliggend plan bevat de realisatie van 71 appartementen, waarvan 1/3^e in het middeldure koopsegment. Tevens wordt voorzien in de realisatie van een ondergrondse parkeergarage en fietsenbergingen. De appartementen variëren in grootte.

5.3 Verkeer

5.3.1 Autoverkeer

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de Oude Torenstraat en de daarmee in verbinding staande Kerkbrink/ Vaartweg/ Havenstraat. Dit is een gebiedsontsluitingsweg. De erftoegangsweg is tevens gelegen aan de Oude Torenstraat.

Snelheid

Het plangebied is gelegen aan de Oude Torenstraat. Op deze weg is de verkeersfunctie belangrijker dan de verblijfsfunctie en geldt een wettelijke snelheid van maximaal 50 km/uur.

Parkeren

Ten behoeve van het plan wordt een parkeergarage gerealiseerd welke ruimte biedt aan 75 autoparkeerplaatsen.

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 de aanleg van een parkeerkelder waarin 75 autoparkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Het college heeft als eis gesteld dat ten behoeve van onderhavig plan tenminste 1 autoparkeerplaats per woning gerealiseerd dient te worden, in afwijking van de beleidsregels zoals vastgelegd in de 'Beleidsregels Parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen Hilversum 2017'. Aangezien het plan voorziet in de realisatie van 71 appartementen kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de gestelde parkeereis van 1 parkeerplek per woning. Daarnaast geldt dat op circa 100 meter van het plangebied de openbare parkeergarage Gooische Brink is gelegen waarin het bezoekersparkeren kan worden afgewenteld.

Openbaar vervoer

Het plangebied is per openbaar vervoer bereikbaar met de stadsbus. Vanaf halte Kerkbrink is het treinstation van Hilversum eenvoudig te bereiken (4 minuten).

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt berekend middels de CROW-kencijfers conform ASVV2012. Ter bepaling van de verkeersgeneratie van het appartementencomplex is uitgegaan van een 'zeer sterk stedelijk gebied' op de locatie 'schil centrum'. Hieruit volgt een gemiddelde verkeersgeneratie van circa 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het totaal bedraagt zodoende in totaal circa 426 motorvoertuigbewegingen per etmaal ($71 * 6 = 426$).

Voor de oude situatie wordt gerekend met 'kantoor met baliefunctie' met een bvo van 5.684 m². De verkeersgeneratie die hier aan verbonden is, bedraagt 424 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

De verkeersgeneratie van het plan ten opzichte van de voormalige situatie blijft nagenoeg gelijk. De

wegenstructuur ter plaatse is ingericht om dergelijke aantallen zonder problemen af te kunnen wikkelen.

5.3.2 Langzaam verkeer

Fietser

Langs de gebiedsontsluitingswegen (waaronder de Oude Torenstraat, langs het plangebied) liggen vrij liggende fietspaden. Op de omliggende erftoegangswegen is verkeer gemengd.

Voetganger

Voetgangers kunnen langs het plangebied gebruik maken van de reeds aanwezige voetpaden.

5.4 Groen, blauw en natuur

5.4.1 Groen

Het groen bestaat hoofdzakelijk uit enkele gebruikelijke planten, struiken en enkele klein blijvende bomen. Er kan niet gesproken worden over een kenmerkende groenstructuur. Ter plaatse van het plangebied zijn in de nieuwe situatie enkele houtopstanden aanwezig. Ten westen van het plangebied, ter plaatse van het kerkhof, is een viertal (monumentale) houtopstanden aanwezig. Deze blijven behouden en zullen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, niet worden aangetast.

Ten behoeve van het plan is door Pius Floris Boomverzorging Veenendaal een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd (Bijlage 1 Bomen Effect Analyse). Het doel hiervan is om inzichtelijk te krijgen welke invloeden de (civiele) werkzaamheden hebben op de aanwezige bomen. Tevens wordt bepaald hoe om te gaan met de bomen, zodat zoveel mogelijk bomen gehandhaafd kunnen blijven.

In totaal zijn 10 bomen geïventariseerd. Het betreft 5 rode beuken, 3 bergesdoorns, 1 zuil eik en 1 iep. Deze bomen staan gedeeltelijk op de begraafplaats en allemaal achter de monumentale muur. Drie van de vijf rode beuken hebben een waardevolle/ monumentale status. De conditie van 7 bomen is beoordeeld als goed tot zeer goed. Twee bomen hebben een redelijke conditie. Eén boom is met een matige conditie beoordeeld. Alle bomen zijn goedgekeurd betreffende boomveiligheid. De staat van onderhoud van de bomen is goed. Er is geen sprake van een achterstallig of verwaarloosd boombeeld. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk. Zowel de boomkwaliteit als de staat van onderhoud is goed.

Over het algemeen geldt dat de invloed van alle voorgenomen werkzaamheden gering is, mits diverse maatregelen bij werkzaamheden rond de boom worden genomen zoals opgenomen in de BEA. Het betreft een aantal specifieke maatregelen als ook meerdere algemene maatregelen bij werken rond bomen. Aangezien de benodigde maatregelen getroffen zullen worden kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen belemmering voor het plan vormt.

5.4.2 Blauw

Ter plaatse van het plangebied, zijn geen blauwstructuren aanwezig. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn tevens geen watergangen aanwezig.

5.4.3 Natuur

Ten behoeve van de herontwikkeling waar voorliggend plan in voorziet, is door Econsultancy een ecologische quickscan uitgevoerd (Bijlage 2 Quickscan flora en fauna). Op grond van deze quickscan is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen niet is uit te sluiten. Hiertoe is een inventarisatie van vleermuizen gestart.

In de quickscan wordt tevens aandacht besteed aan het pand aan de Kerkbrink 16 te Hilversum (zuidelijk gelegen pand). De rapportage van 23 februari 2018 is als bijlage bijgevoegd en de resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

Soortenbescherming

Het gebouw aan de Oude Torenstraat 1 en 3 biedt geen geschikte broedlocaties of schuilmogelijkheden voor broedvogels met jaarrond beschermde nesten, amfibieën, reptielen of grondgebonden zoogdieren. Het gebouw is wel geschikt als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis door de aanwezigheid van

ruimtes achter de betongevvelplaten. Voor de sloop van de bebouwing heeft nader onderzoek naar de functionaliteit van het gebouw voor de gewone dwergvleermuis plaatsgevonden. Dit nader onderzoek is uitgevoerd door Els & Linde B.V. (Bijlage 3 Memo vleermuizen).

De inventarisatie naar zomerkolonies of kraamkolonies is uitgevoerd op 20 mei 2018 en 21 juni 2018. Op grond van deze inventarisatie is gebleken dat in de kantoorgebouwen aan de Torenstraat 1 en 3 op beide avonden geen vleermuizen zijn waargenomen. In dit gebouw is daarmee geen zomerkolonie aanwezig. Daarentegen is gebleken dat ter plaatse van het voormalig postkantoor een kleine kolonie van de gewone dwergvleermuis is gevestigd op de bovenste verdieping.

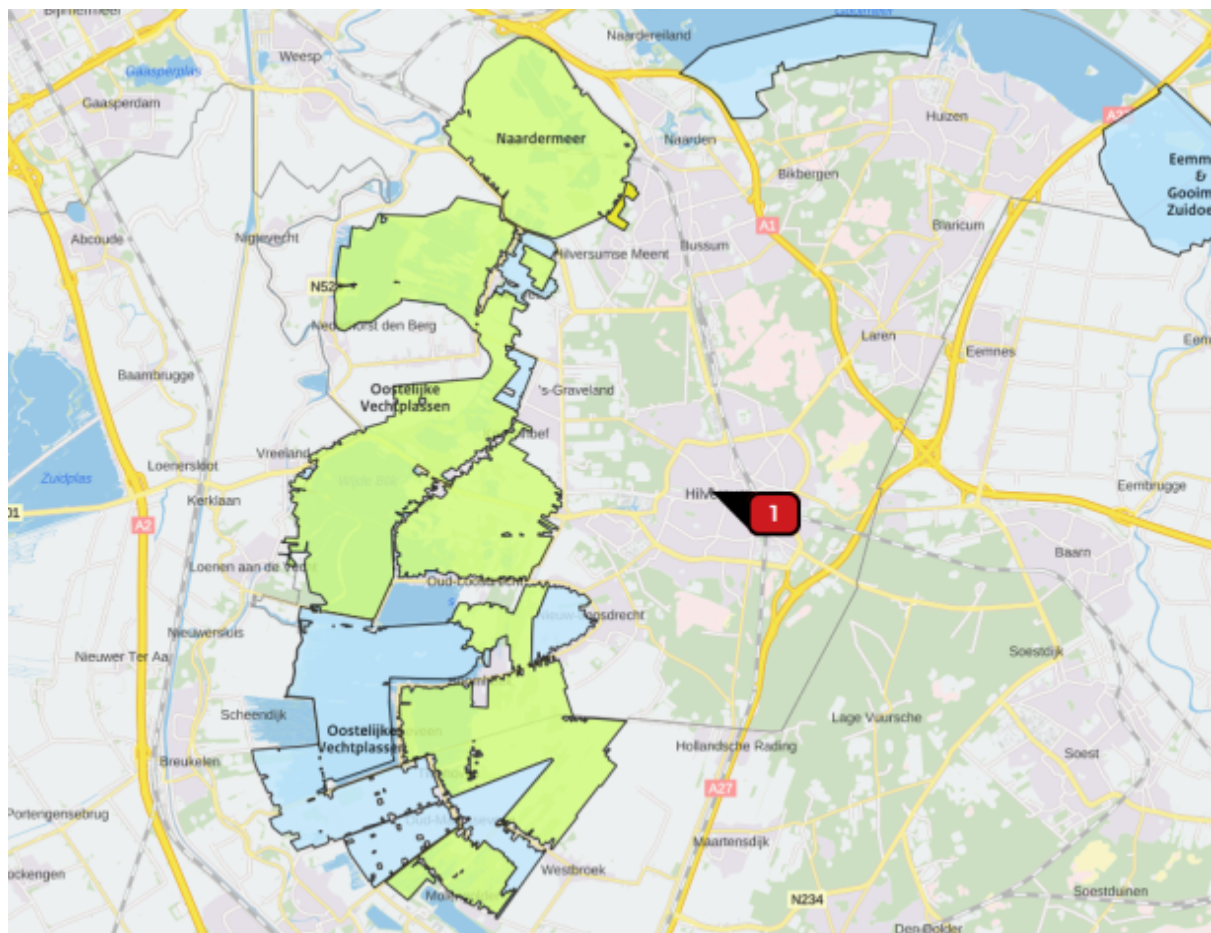
De inventarisatie naar winterverblijfplaatsen is uitgevoerd door Els & Linde B.V. op 5 augustus en 21 augustus 2018. Tevens heeft op 19 september 2018 een inventarisatie plaats gevonden naar paarterritoria (Bijlage 4 Afdoend onderzoek). Op grond van deze inventarisatie kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van beide panden geen winterverblijf, noch een paarverblijf aanwezig is.

Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat in het voormalig postkantoor een kleine kolonie dwergvleermuizen aanwezig is. Hiertoe zijn in de directe omgeving vier vleermuiskasten als tijdelijk alternatief opgehangen. Ter plaatse van voorliggend plangebied zijn geen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig. In de nieuwbouw worden permanente verblijfplaatsen opgenomen. Op die manier worden effecten van het plan gemitigeerd. Voor deze werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk, deze is reeds verleend ten behoeve van de werkzaamheden aan het voormalig postkantoor.

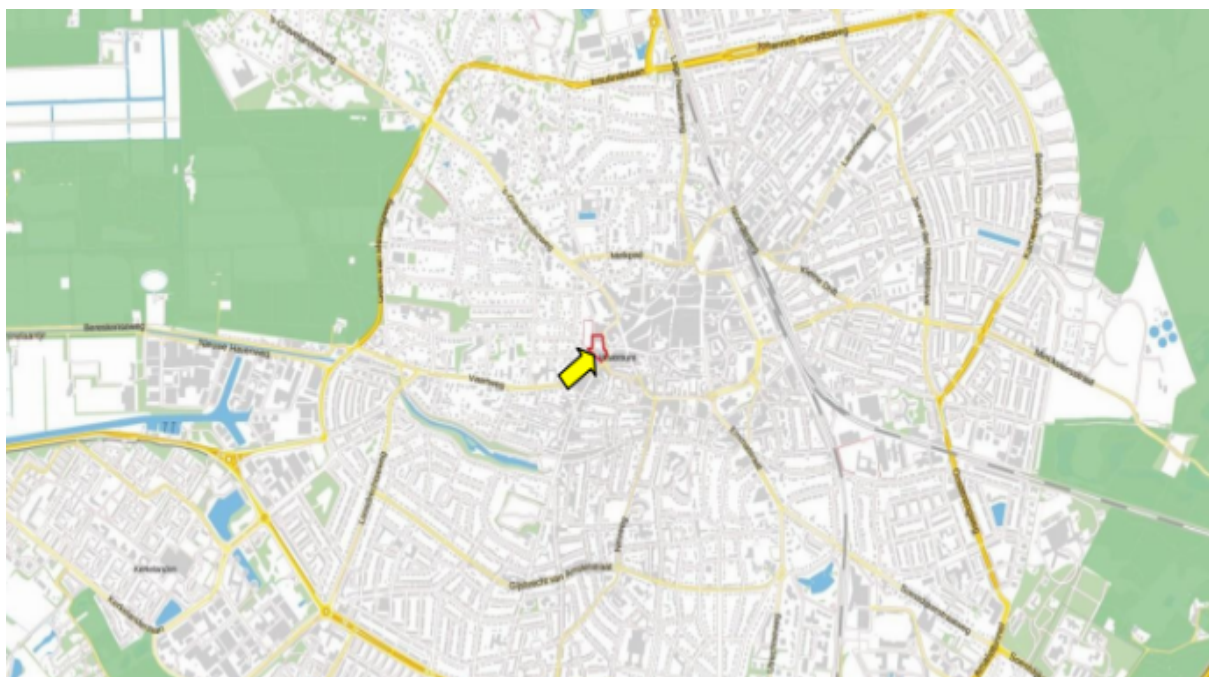
Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Oostelijke Vechtplassen, bevindt zich op circa 3,5 kilometer afstand ten westen van de onderzoekslocatie.

Figuur 10: Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied de Oostelijke Vechtplassen (rood).



Figuur 11: Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen).



Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het appartementencomplex, waarmee wordt voorzien in de realisatie van 71 woningen is door Peutz een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek). In dit onderzoek zijn de bouw- en gebruiksfase van het

appartementencomplex beschouwd middels het rekenmodel van AERIUS Calculator. De bouwfase betreft de activiteiten met mobiele werktuigen waarbij relevante stikstofemissies kunnen vrijkomen door dieselmotoren (verschillende kranen en hoogwerkers) alsmede de emissies vanwege de verbrandingsmotoren van het bouwverkeer (vrachtwagens en busjes). De gebruiksfase betreft de emissies vanwege de verbrandingsmotoren van het verkeer van en naar het appartementencomplex. Aangezien de woningen gasloos worden opgeleverd zal er geen sprake zijn verwarmingsgerelateerde stikstofemissies.

Bouwfase

Voor de totale bouwperiode van circa 17 maanden is rekening gehouden met de volgende vervoersbewegingen:

- 497 bezoekers vrachtwagens (= 994 bewegingen);
- 2.380 bezoekende lichte voertuigen (= 4.760 bewegingen).

Met betrekking tot het verkeer op het bouwterrein is rekening gehouden met een rijafstand van 35 meter per voertuigbeweging (= 70 meter per bezoekend voertuig). Met betrekking tot het verkeer van en naar het bouwterrein over de openbare weg is rekening gehouden met een rijafstand van 225 meter per voertuigbeweging (= 550 meter). Deze rijafstand komt overeen met de afstand die het verkeer aflegt op de Oude Torenstraat/ 's-Gravenlandseweg tussen de Brinkweg en het Melkpad. Daarna is het bouwverkeer verondersteld te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Onderstaand figuur betreft een weergave van de opgenomen gegevens tot de mobiele werktuigen die gebruikt worden tijdens de bouwfase. Voor alle werktuigen is uitgegaan van minimaal stageklasse IV (bouwjaar vanaf 2014).

Figuur 12: Emissies mobiele werktuigen.

NO_x-emissies mobiele werktuigen tijdens bouwfase

Omschrijving	Klasse	Vermogen (kW)	Bouwjaar	Brandstofverbruik bouwphase (l)	NO _x -emissie (kg)
Sloopwerken	STAGE IV	130-300	2014/01	2.028	6,5
Graafmachine	STAGE IV	130-300	2014/01	676	2,2
Minigraver	STAGE IV	56-75	2014/01	102	0,3
Verreiker	STAGE IV	130-300	2014/01	2.730	8,8
Shovel	STAGE IV	130-300	2014/01	458	1,5

Gebruiksfase

De relevante stikstofbronnen in de gebruiksfase van het appartementencomplex zijn verkeersbewegingen (personenauto's) van en naar de inrichting en op het terrein van de inrichting. Er zal geen sprake zijn van gasgestookte verwarmingsinstallaties.

Ten aanzien van het aantal voertuigbewegingen is gebruik gemaakt van CROW-kencijfers conform ASVV2012. Ter bepaling van de verkeersgeneratie van het nieuwe appartementencomplex is hierbij uitgegaan van een 'zeer sterk stedelijk gebied' op locatie 'schil centrum'. Hieruit volgt een gemiddelde verkeersgeneratie van circa 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het totaal bedraagt zodoende in totaal circa 426 motorvoertuigbewegingen per etmaal ($71 \cdot 6 = 426$).

In onderstaand figuur is een overzicht opgenomen van de berekende NO_x-emissies voor het bezoekende verkeer van en naar het appartementencomplex over de openbare weg. Er is rekening gehouden met een rijafstand van 225 meter per voertuigbeweging (= 550 meter per bezoekend voertuig). Deze rijafstand komt overeen met de afstand die het verkeer aflegt op de Oude Torenstraat/ 's-Gravenlandseweg tussen de Brinkweg en het Melkpad. Daarna is het verkeer verondersteld te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Aanvullend is in de gebruiksfase rekening gehouden met 1 bezoekende vrachtwagen per etmaal.

Voor wat betreft de stikstofemissies vanwege deze vervoersbewegingen zijn de standaard

emissiekentallen gehanteerd, zoals opgenomen in het rekenmodel AERIUS Calculator.

Figuur 13: vervoersbewegingen richting het appartementencomplex.

Vervoersbewegingen richting het appartementencomplex en NO _x -emissies			
Omschrijving	Aantal bezoekende voertuigen per etmaal (1 bezoek = 2 bewegingen)	Rijafstand in meters per bezoekend voertuig	NO _x -emissie (kg/jaar)
Personenauto's	213	550	17,1
Viachtwagen	1	550	1,1

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor zowel de bouw- als gebruiksfase sprake is van een bijdrage van de stikstofdepositie (afgerond op 2 decimalen) van maximaal 0,00 mol/ha/jaar ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. In de basis is voor de bouwfase uitgegaan van materieel stage IV met een realistische inschatting van het dieselgebruik. Dit geeft een emissie van 7 kg stikstof in de bouwfase. Een aanvullende berekening laat zien dat op de locatie een maximale stikstofemissie van circa 180 kg/jaar mogelijk is, die nog overeenkomt met een depositie van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming en het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het plan.

Op grond van het verrichtte onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

5.5.1 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu, en is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in alle fasen van de inrichting van de gebouwde omgeving, de bouw en het gebruik (inclusief sloop) betrokken dienen te worden. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame (stedelijke) ontwikkeling die leidt tot een extensiever energieverbruik / lage milieubelasting, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Duurzaam bouwen betekent ook dat de gerealiseerde kwaliteit in de toekomst wordt gehandhaafd, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Energiebesparing vormt bij duurzaam bouwen een belangrijk item. Hierbij kan gedacht worden aan compacte bouwvormen, gunstige lichttoetreding en zongerichte verkaveling. Ook waterbesparing is een belangrijk aspect. Het installeren van waterbesparende voorzieningen is hiervan een voorbeeld. Voor ruimtelijke plannen geldt de verplichting tot het maken van een 'waterparagraaf'. In paragraaf 5.7.2 is nader stil gestaan bij het aspect water. Daarnaast geldt dat de woning gasloos worden aangesloten en verwarmd worden middels een duurzame warmtepomp. Tot slot zullen tevens zonnepanelen gerealiseerd worden.

Een andere vorm van 'duurzaam' ruimtegebruik, is geborgd middels de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is nader toegelicht en gemotiveerd in paragraaf 4.1.3.

5.5.2 Leefbaarheid

5.5.2.1 Afvalzorg

In de steeg naar de oude begraafplaats zijn ondergrondse containers aanwezig waar het huisafval kan worden aangeboden. Indien noodzakelijk al in overleg met de omgeving, het GAD en de gemeente het aantal op een passende locatie worden uitgebreid.

5.5.2.2 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.

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, namelijk woningen, kantoren, detailhandel, kleinschalige horeca en een maatschappelijke functie, te weten de 'Grote Kerk'. Dit is kenmerkend voor een centrumgebied waar ter plaatse sprake van is. Het plangebied is hierdoor te categoriseren als gemengd gebied. Voor zowel detailhandel (SBI-code 2008 47) als kantoren (SBI-code 2008 63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82) en kleinschalige horeca (SBI-code 2008 café's, bars 563) geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 10 meter tot een rustige woonwijk en 0 meter in een gemengd gebied. Voor kerkgebouwen (SBI-code 2008 9491) geldt een te hanteren richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk en 10 meter in een gemengd gebied. Het plangebied is gelegen op circa 15 meter van de 'Grote Kerk'.

Omdat de richtafstand in een gemengd gebied 0 meter is en de afstand tot de 'Grote Kerk' circa 15 meter bedraagt zal ter plaatse van de beoogde woningen ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.5.2.3 Geluid

In het plan worden er geen nieuwe industrieterreinen, inrichtingen en/of (spoor)wegen opgenomen die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) en/of Wet milieubeheer (Wm) een geluidszone hebben. Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling is door Cauberg Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 6 Akoestisch onderzoek). De resultaten van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn conform de Wet geluidhinder gelegen binnen de geluidzone van:

- 's-Gravelandseweg.
- Oude Torenstraat / Kerkbrink.
- Brinkweg.
- Vaartweg.
- Havenstraat.

Resultaten

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de 's-Gravelandseweg bedraagt maximaal 36 dB L_{den} . De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Oude Torenstraat / Kerkbrink bedraagt maximaal 62 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de noord- oost- en zuidgevel overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Brinkweg bedraagt maximaal 40 dB L_{den} . De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Vaartweg bedraagt maximaal 38 dB L_{den} . De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Havenstraat bedraagt maximaal 34 dB L_{den} . De

voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van wegverkeer op de Oude Torenstraat / Kerkbrink vinden overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats, maar niet van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Derhalve worden hogere waarden aangevraagd. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de 's-Gravelandseweg, Brinkweg, Vaartweg en de Havenstraat zijn niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot slot is gebleken dat de gecumuleerde geluidbelastingen $L_{vl,cum}$ maximaal 67 dB bedraagt. Hiertoe wordt voor 38 woningen een hogere waarden aangevraagd.

Het aspect geluid vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

5.5.2.4 Geur

In het plan worden geen nieuwe inrichtingen opgenomen die geurhinder kunnen veroorzaken. Geur(hinder) vormt hiermee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In de omgeving zijn ook geen inrichtingen aanwezig die leiden tot een onaanvaardbare geurhinder ter plaatse van het plangebied.

5.5.2.5 Licht

Er bestaan nog geen specifieke wetten rond lichthinder. Indirect echter wel, want lichtoverlast valt vaak binnen gemeentelijke milieuwetgeving. Verder heeft de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) een aantal richtlijnen uitgebracht voor het beoordelen van lichthinder. Deze gelden als algemeen maatgevend.

In het plangebied worden geen nieuwe inrichtingen en/of wegen opgenomen die lichthinder kunnen veroorzaken. Daarnaast zijn er geen bestaande inrichtingen aanwezig die lichthinder veroorzaken.

5.5.2.6 Luchtkwaliteit

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

AMvB 'niet in betekende mate'

In het Besluit NIBM en de bijbehorende ministeriële Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 71 appartementen. Dit valt ruim onder de grenswaarde van 3.000 woningen, waardoor geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Achtergrondconcentraties

Op www.nsl-monitoring.nl (geraadpleegd op 4 september 2020, locatie ID: 189125) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2020 van stikstofdioxide NO₂ 21,595 µg/m³, van fijnstof PM₁₀ 19,09 µg/m³ en van fijnstof PM_{2,5} 11,349 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. De concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide zijn daarmee ruim onder de grenswaarden.

Figuur 13: achtergrondconcentraties ter plaatse van het projectgebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 189125		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	21,595	19,09	11,349
2030	11,943	16,195	8,875
Grenswaarden	40	40	25

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.5.2.7 Trilling

Er bestaan nog geen specifieke wetten rond trillingshinder. Indirect echter wel, want trillingsoverlast valt vaak binnen gemeentelijke milieuwetgeving. Verder beschikt de Stichting Bouw Research (SBR) over meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen.

In het plangebied worden geen nieuwe inrichtingen en/of wegen opgenomen die trillingen kunnen veroorzaken. Daarnaast zijn er geen bestaande inrichtingen aanwezig die trillingen veroorzaken.

5.6 Cultuurhistorische waarden

5.6.1 Archeologische waarden

Door Econsultancy BV. is archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van 6 juni 2017 is bijgevoegd als bijlage (Bijlage 7 Archeologisch onderzoek). De resultaten hiervan worden hieronder samenvattend weergegeven.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Uit de landschappelijke ligging, op de overgang van een relatief hoog naar een lager gelegen deel van de stuwwal, blijkt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum gunstig is geweest voor jagersverzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied relatief weinig sporen van menselijke activiteit bekend zijn. Op basis hiervan geldt een middelhoge verwachting voor de periode Paleolithicum - Vroege Middeleeuwen. Voor de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd geldt, op basis van ligging binnen de historische dorpskern van Hilversum, een hoge verwachting.

Als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden in het verleden zal het bodemprofiel plaatselijk verstoord zijn geraakt. De grootste verstoring zal zijn ontstaan bij realisatie van de huidige bebouwing. De bebouwing binnen het zuidelijke deel van het plangebied is grotendeels onderkelderd. Ter plaatse van deze kelders worden geen archeologische resten meer verwacht. Tevens dient rekening gehouden te worden met een zone van bodemverstoringen rondom de kelders, die ontstaan is bij het uitgraven van de bouwkuip ten behoeve van de aanleg van de kelders. Ditzelfde geldt voor een zone langs de bebouwing direct ten noorden van het plangebied. De verstoringzone rondom deze bebouwing zal vermoedelijk tot binnen het huidige plangebied reiken. Verder is bekend dat binnen het plangebied diverse kleinere gebouwen aanwezig zijn geweest in de periode 19e - 20e eeuw. Ook ter plaatse van deze bebouwing dient rekening gehouden te worden met bodemverstoringen. Over het algemeen zijn de verstoringen als gevolg van de bouw en sloop van dergelijke bebouwing niet dermate groot, dat geen archeologische waarden meer verwacht kunnen worden. Ter plaatse van deze voormalige bebouwing dient dan ook rekening gehouden te worden met de mogelijkheid dat eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen (deels) intact aanwezig zijn.

Veldonderzoek

In verband met het behoud van de middelhoge tot hoge verwachting, en de deels intacte bodemopbouw is vervolg onderzoek verricht. Tussen 3 juli en 17 juli 2020 is archeologisch onderzoek uitgevoerd op een perceel aan de Kerkbrink 16 en Oude Torenstraat 1-3 te Hilversum (Bijlage 8 Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek).

Conclusie

De aangetroffen bodemopbouw komt overeen met de verwachtingen. Hoewel plaatselijk sprake is van (diepe) bodemverstoringen, lijkt enkel aan de randen van de bestaande bebouwing sprake te zijn van grootschalige diepe verstoringen. Op de centraal gelegen, onbebouwde terreindelen lijkt het bodemprofiel grotendeels intact. De middelhoge verwachting voor de periode Paleolithicum - Romeinse tijd, op basis van landschappelijke situering, en de hoge verwachting voor de periode Middeleeuwen - Nieuwe tijd, op basis van ligging binnen de historische kern van Hilversum, blijven dan ook behouden.

Het verrichte veldonderzoek

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn de restanten van archeologische structuren aangetroffen, die in verband kunnen worden gebracht met de historische stadskern van Hilversum (Nieuwe tijd, 1700-1900). Op een aantal dieper gefundeerde bouwstructuren na bevinden de meeste archeologische resten zich direct onder het straatniveau tot op een diepte van 60 tot 70 cm onder maaiveld. De parkeerkelder, waar het plan in voorziet, zal tot een diepte van circa 3 m -mv worden aangelegd. Gezien de diepteligging van de aangetroffen archeologische resten (0-70 cm -mv), is het de verwachting dat deze tijdens de nieuwbouw zullen worden verstoord. Hiertoe wordt een opgraving (DO) uitgevoerd, gericht op de onbebouwde delen van het terrein en op de plek waar nu de fietsenstalling nog staat. De bevinden hiervan worden aan de stadarcheoloog voorgelegd. De te slopen hoogbouw Oude Torenstraat 1 en 3 valt buiten het advies aangezien de bodem hier waarschijnlijk sterk verstoord is door fundatiewerk van die hoogbouw. Datzelfde geldt voor de uiterste zuidwesthoek van werkput 3. Dit deel van het terrein is grotendeels diep verstoord in een (sub)recent verleden. Tevens zullen ter plaatse geen bodemroerende activiteiten plaats vinden.

Alvorens de bouwwerkzaamheden als gevolg van het plan, dienen deze opgravingen afgerond te zijn. De vigerende archeologische dubbelbestemmingen zijn tevens in onderhavig plan opgenomen. Het aspect archeologie vormt planologisch gezien geen belemmering voor het plan.

5.7 Bodem en watersysteem

5.7.1 Bodem

Om de grond- en grondwaterkwaliteit van de locatie vast te stellen, is door Econsultancy een verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. De rapportage van 26 april 2017 is bijgevoegd als bijlage (Bijlage 9 Bodemonderzoek) en de resultaten worden hieronder samenvattend beschreven.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

In de bodem is zowel zintuiglijk (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) geen asbest aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Nader en aanvullend bodemonderzoek NTA 5755

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de sterke verontreiniging met PAK in de ondergrond. Tevens is een boring ter plaatse van de fietsenstalling/rijwielherstelwerkplaats gebruikt voor het aanvullend bodemonderzoek (gedurende de looptijd van het onderzoek bleek dat dit gedeelte tevens onderzocht diende te worden). In de ondergrond ter plaatse van de fietsenstalling/rijwielherstelwerkplaats bleek sprake te zijn van een humeuze (0,5-1,6) bodemlaag met resten glas, brokken baksteen en resten leisteen. De analyseresultaten wezen tevens uit dat deze bodemlaag sterk verontreinigd is met PAK, koper, lood en zink.

Op basis van het nader en aanvullend bodemonderzoek blijkt dat volgend geval van ernstige

bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie aanwezig is: "Geval van bodemverontreiniging met koper, lood, zink en/of PAK in de grond". De ondergrond ter plaatse van de binnenplaats aan de Kerkbrink 16 is plaatselijk sterk verontreinigd met koper, lood, zink en PAK. De sterke verontreiniging bevindt zich in het traject vanaf circa 0,25 tot 1,6 m -mv. De ingeschatte oppervlakte van de sterk met koper, lood, zink en PAK verontreinigde grond bedraagt circa 340 m². De gemiddelde laagdikte bedraagt 0,7 meter. De omvang van de sterk met PAK, koper, lood en zink verontreinigde ondergrond bedraagt hiermee circa 240 m³ (in-situ).

De verontreiniging is naar alle waarschijnlijkheid ontstaan door het eeuwenoude gebruik van de locatie (o.a. wonen/timmerfabriek) waardoor sprake is van een antropogeen beïnvloede ophooglaag (historische bodembelasting). Gesteld wordt dat sprake is van een bestaand geval van ernstige bodemverontreiniging (ontstaan vóór 1 januari 1987, > 25 m³). Uit de milieuhygiënische beoordeling van de sterk verontreinigde grond is gebleken dat er in de huidige situatie géén sprake is van humane, verspreidings- en ecologische risico's. Uitgaande hiervan, alsmede van de mate en het volume van de grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond), wordt gesteld dat hier in het kader van de Wet bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft, dat niet met spoed hoeft te worden gesaneerd.

Het geval is gesitueerd op de kadastrale percelen gemeente Hilversum, sectie N, nummers 6422 en 8482. Ter plaatse van de noordwestzijde is uitgegaan van een "worst-case" benadering, hier en ter plaatse van de zuidzijde fungeren de perceelsgrenzen en de onderkelderde bebouwing (Torenstraat 3 en Kerkbrink 16) als afperking. Richting de oostzijde is de verontreiniging deels afgeperkt op basis van de analysesresultaten van mengmonster 2.

Advies

In het kader van de geplande herinrichting wordt geadviseerd, daar waar de grond geroerd wordt in verband met de geplande herinrichting, de sterk verontreinigde grond te saneren middels een door het bevoegd gezag (Provincie Noord-Holland) goedgekeurd saneringsplan. Procedureel kan waarschijnlijk worden volstaan met een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Aangezien op 8 juli 2019 het Tijdelijk Handelingskader van kracht is geworden, en men voornemens is om grond van het plangebied af te voeren, is aanvullend de kwaliteit van de grond met betrekking tot PFAS binnen het plangebied vastgesteld. Het verkennend bodemonderzoek PFAS is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond dit onderzoek is aan het plan als bijlage toegevoegd (Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek PFAS). Op basis van de gemeten gehalten zijn er in het kader van de Arbo, met betrekking tot PFAS, geen risico's om grondwerkzaamheden binnen de onderzoekslocatie uit te voeren.

Geconcludeerd kan worden dat het bodemaspect geen belemmering vormt voor onderhavig plan. Het tijdelijk opslaan van de verontreinigde grond wordt middels het traject van de omgevingsvergunning gewaarborgd.

5.7.2 Watersysteem

Waterhuishoudkundige aspecten worden in dit bestemmingsplan integraal betrokken en rechtstreeks vertaald in de onderwerpen 'blauw', 'duurzaamheid' (watergebruik), 'watersysteem', 'riolering' en 'externe veiligheid en waterkeringen'. Deze onderwerpen vormen tezamen de waterparagraaf. De gemeente Hilversum heeft in samenwerking met het waterschap "standaard regels" opgesteld voor de waterparagraaf. Zolang aan deze regels wordt voldaan volstaat de inhoud van het bestemmingsplan. Bij afwijking van deze regels of bij grote bouwplannen (meer dan 10 woningen) is afstemming met het waterschap op voorhand van belang. Ten behoeve van het plan is een waterbergingsconcept opgesteld, en als bijlage aan het plan toegevoegd (Bijlage 12 waterbergingsconcept)

Toekomstige situatie

In het plangebied wordt een appartementengebouwen gerealiseerd waarmee voorzien wordt in de aanleg van 71 woningen. Het voormalig bankkantoor dient hiertoe gesloopt te worden. Het verhard oppervlakte neemt niet toe, in de huidige situatie is het plangebied reeds volledig verhard. Desalniettemin is met de

gemeente overeengekomen dat een groot gedeelte van het hemelwater zal worden opgevangen en worden verwerkt op het dak van het parkeerdek.

Er dient bij de bouw van de appartementen en stadswoningen rekening te worden gehouden met het feit dat de grondwaterstanden in Hilversum sterk fluctueren en een stijgende trend vertonen als gevolg van invloed van onder meer neerslagtoename en reductie van winningen.

Veiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt conform de standaard regels van de gemeente Hilversum aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum. Aansluitend op het beleid van het waterschap geldt dat het hemelwater volledig op het eigen terrein verwerkt dient te worden. In de regels is hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

Conclusie

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

5.8 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Binnen het plangebied lagen oorspronkelijk kabels naar de wijktrafo welke in pandig in het huidige kantoorgebouw waren gesitueerd. De wijktrafo is inmiddels gerelocceerd en derhalve zijn de kabels en leiding van algemeen nut verwijderd. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop- en nieuwbouw. Ingeval van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

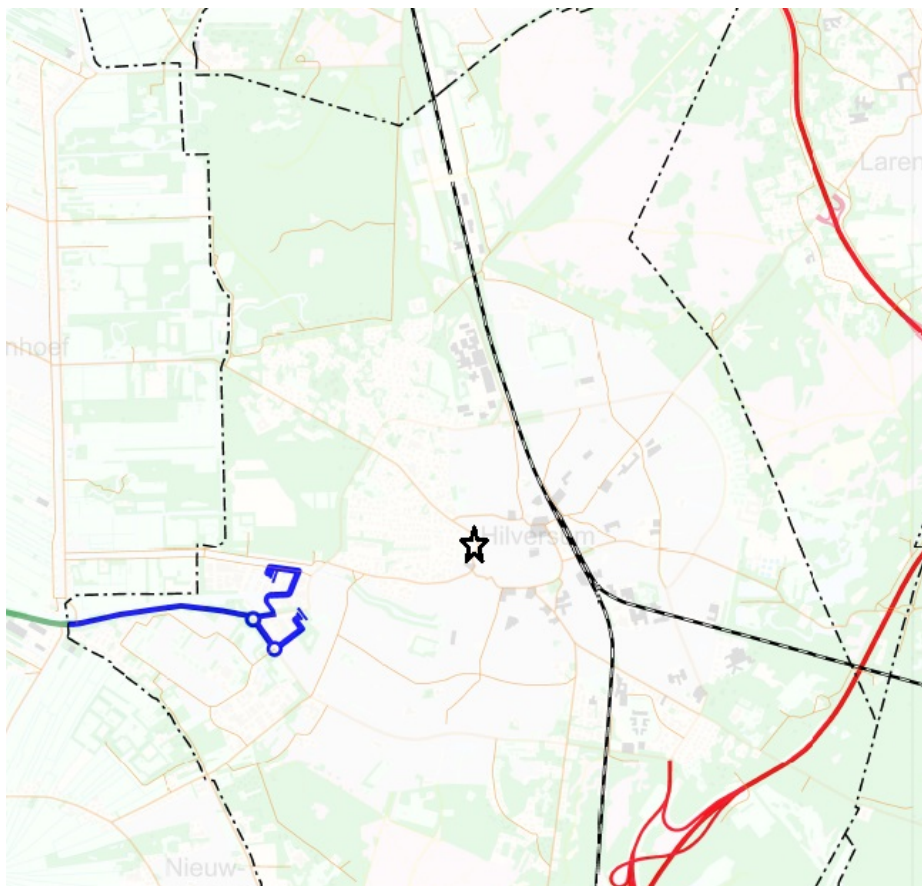
5.9 Veiligheid

5.9.1 Externe veiligheid

Onderzoek en conclusie

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water of door buisleidingen dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Wel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor gelegen op enige afstand van de planlocatie.

Figuur 14: uitsnede vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2017.



Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Ten oosten van het plangebied op circa 780 m afstand is een spoorlijn gelegen. Deze spoorlijn is onderdeel van route 30: Diemen – Amersfoort Oost. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens het Basisnet Spoor is er op deze route een PR 10^{-6} risicocontour aanwezig van 1 tot maximaal 7 m. Tevens is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. De PR 10^{-6} risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied reiken niet tot aan het plangebied.

Door het vervoer van toxische transporten bedraagt het invloedsgebied > 4.000 m. Hierdoor is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor. Echter is de afstand van het plangebied tot aan het spoor dermate groot dat de ontwikkeling niet van invloed is op de hoogte van het groepsrisico. Tevens is het plangebied in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute gelegen. Hierdoor geldt dat er geen ruimtelijke verplichtingen gesteld kunnen worden aan de ontwikkeling op basis van het BEVT. De aanwezigheid van het spoor levert dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling en nader onderzoek van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. Volstaan kan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording. Aangezien we binnen het invloedsgebied van toxische transporten zijn gelegen, dient de toekomstige bebouwing zo te worden uitgevoerd dat de mechanische ventilatie handmatig kan worden uitgeschakeld. Hierdoor is het mogelijk dat de personen binnen de bebouwing veilig kunnen schuilen wanneer een toxische wolk overdrijft ingeval van een ramp.

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. Op 23 december 2020 heeft de brandweer Gooi- en Vechtstreek per mail gereageerd op het concept-bestemmingsplan. De brandweer onderschrijft de verantwoording van het groepsrisico en heeft verder geen op- en aanmerkingen over de toelichting. Bij de bouwaanvraag zal de brandweer ook kijken welke energievoorzieningen er gerealiseerd gaan worden in verband met de (brand)veiligheid.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Milieubeeoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkelingen kan gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Figuur 15: relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is.

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevalen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De beoogde ontwikkeling valt niet binnen de richtwaarden van het Besluit m.e.r. ten aanzien van projecten waarbij milieusignificantie een rol speelt (kolom 2). De aard en omvang van het beoogde initiatief is zeer beperkt t.o.v. de richtwaarden van het Besluit m.e.r.. Belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu zijn dan ook niet te verwachten.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Omdat sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag (d.d. 23 december 2020). De conclusie hiervan luidt dat op voorhand niet verwacht wordt dat het plan zal leiden tot betekenisvolle milieueffecten. Het bevoegd gezag zal hierover een besluit nemen.

Hoofdstuk 6 Implementatie

6.1 Planmethodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan, zodat voor betrokkenen helder is wat de bedoeling is. Het bouwvlak geeft aan waar het appartementengebouw binnen de bestemming ligt c.q. moet komen te liggen.

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 kaart 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 juridische 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 [www.broekmans.nl](#). Hier kan men ook terecht voor een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen, voorlopige bestemmingen 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

- begrippen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- anti-dubbeltelregel
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- afwijkingsregels
- algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

6.2.2.2 Indeling bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving

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

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

Voorbeeld:

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

..
..

en tevens voor:

een, ter plaatse van de aanduiding '....',
met de daarbij behorende voorzieningen.

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

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

Er zijn in het algemeen zes soorten aanduidingen te onderscheiden:

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

Bouwregels

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

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

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

Afwijking 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.

Afwijking van de gebruiksregels

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

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In deze regel staan specifiek voor de bestemming geldende bepalingen over omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunningen). Zo kan bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning een bepaalde natuurwaarde worden beschermd. Aanleggen is dan niet mogelijk zonder een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders.

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

6.2.2.3 De regels

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

(hoofd)gebouw en bijbehorende bouwwerken

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

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

aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

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

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 de activiteit niet mag leiden tot parkeeroverlast of milieuhygiënische overlast zoals stank en geluidsoverlast. Er zullen voldoende parkeerplaatsen op de tijden dat de activiteit plaatsvindt aanwezig moeten zijn op eigen terrein of in de buurt. Dat geldt uiteraard alleen voor die activiteiten die verkeer aantrekken. Daarnaast mogen de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In de woning mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden. 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'.

beperkt kwetsbare objecten

In de begripsbepaling wordt bij dit begrip verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op basis van artikel 1 lid 1 sub a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, besluit van 27 mei 2004, laatst gewijzigd 1 juli 2008)) wordt het volgende verstaan onder dit begrip:

1-verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
2-dienst- en bedrijfswoningen van derden;

- kantoorgebouwen;
- hotels en restaurants;
- winkels;
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden;
- bedrijfsgebouwen;
- objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

kwetsbare objecten

In de begripsbepaling wordt bij dit begrip verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op basis van artikel 1 lid 1 sub a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, besluit van 27 mei 2004, laatst gewijzigd 1 juli 2008)) wordt het volgende verstaan onder dit begrip:

- woningen, niet zijnde woningen als bedoeld in onderdeel a, onder a (dus niet zijnde beperkt kwetsbare objecten);
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- scholen;
- gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
- kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
- complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk brutovloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal brutovloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

Lid 7 bevat een regeling die bepaalt dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten bij de toetsing van maten die volgens het plan zijn gegeven. Het gaat bijvoorbeeld om overstekende goten, luifels, kozijnen en dergelijke. Voor koekoeken en zonnepanelen is een aparte regeling opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen-2

Deze bestemming maakt het wonen in woningen gestapeld mogelijk. Er wordt gewerkt met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Dit bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd. Buiten het bouwvlak zijn (ook) bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toestaan.

Daarnaast mag de rest van het bestemmingsvlak gebruikt worden voor de bouw van bijbehorende bouwwerken. Daarnaast zijn binnen deze bestemming, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Laag

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. In dit gebied geldt dat in principe niet mag worden gebouwd bij een ingreep in de bodem (door een bouwwerk) indien de omvang van het bouwwerk groter is dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep meer is dan 40 cm. Bouwen is dan alleen mogelijk als na onderzoek blijkt dat de bouw geen schade toebrengt aan de eventueel in de bodem aanwezige archeologie. Is de ingreep dieper dan 40 cm, (bijvoorbeeld 70 cm) maar de omvang van het bouwwerk nog steeds niet meer dan 2.500 m² dan kan 'gewoon' worden gebouwd (er is dan ook geen onderzoek nodig; het is alleen nodig als beide maten worden overschreden). Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij ter zake deskundige.

Waarde - Archeologie - Oude Dorpskern - Verstoord

Op deze locatie zijn de gronden 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 locaties wel is beoordeeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregels

Deze regel (artikel 6) strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen

worden gebruik gemaakt. Een bekend voorbeeld van een dergelijke regeling is de zogenaamde rustende boer regeling. Aangesloten is bij de standaard antidubbeltelregel die in het Bro is opgenomen.

Algeme gebruikregels

Infiltratie hemelwater

Nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding moet hydrologisch neutraal zijn. Dit betekent dat er binnen de (toekomstige) perceelgrenzen (infiltratie)voorzieningen worden aangelegd om een bui T=100 (Leidraad riolering) te bergen en te infiltreren.

Het hemelwater dat op het perceel valt moet lokaal worden opgevangen. Dit water kan infiltreren in de bodem en (deels) gebruikt worden voor het besproeien van de tuin of andere doeleinden (hergebruiken). Voor een bui die eens in de 100 jaar voor kan komen moet voldoende opslagcapaciteit worden aangelegd. De grootte van deze bui neemt in de toekomst toe. In 2018 bedraagt zo'n bui 60 mm in een uur en in 2085 zal dat 80 mm in een uur zijn. De ontwerpeis voor zowel de openbare ruimte als (toekomstig) particulier terrein is te vinden in het actuele riool-beleidsplan (momenteel het Gemeentelijk Watermanagementplan 2021-2026). De ontwerpeis in dit beleidsplan is voor

- d. particulier terrein: 60 mm/uur opvangen in een (infiltratie)voorziening en nog eens 20 mm/uur moet op maaiveld kunnen staan zonder dat dat schade veroorzaakt.
- e. openbare ruimte: 70 mm/uur bergen zonder dat schade ontstaat, waarvan 30 mm/uur wordt geborgen in het hemelwaterriool of ander hemelwaterafvoersysteem (wadi).

Hiertoe kunnen ook maatwerkvoorschriften worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

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 dit bestemmingsplan is de eis gesteld dat er tenminste 1 parkeerplaats per woning gerealiseerd wordt. Voor niet-woonfuncties gelden de standaard beleidsregels met betrekking tot parkeren in de gemeente.

Algemene afwijkingsregels

Het artikel (artikel 9) heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken worden aangebracht en (openbare) nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen (artikel 8). Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

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

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht, is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Slotregel

In de regels van het bestemmingsplan wordt in de Slotregel (artikel 11) aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlage 1

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

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

6.3.1 Preventief en repressief toezicht

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

6.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

- dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen, dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;
- 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;

- de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen.

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

6.3.3 Prioriteiten in de handhaving

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

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

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

6.3.4 Planinformatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand, maar is met veel publiciteit omgeven. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere uitleg te geven.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwvoornemen betreft een particulier initiatief en vindt in het geheel plaats op eigen terrein. Kosten en risico zijn ook geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot eventuele planschadeclaims als gevolg van het bestemmingsplan zal met de grondeigenaren een overeenkomst worden gesloten. De overige gemeentelijke kosten bestaan uit het doorlopen van de procedures, deze worden gedekt uit de legesinkomsten.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.5.1 Inspraak

Er is gesproken met belanghebbenden in de omgeving van het project. De op- en aanmerkingen die partijen hadden zijn meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Het definitieve plan is met de VvE Oude Torenstraat 5-39 en de stichtingen "De Hof" en Stichting "Hilversum Pas Op" gepresenteerd. Naar aanleiding van deze overleggen hebben er plaanpassingen plaatsgevonden en hebben voorts de VvE Oude Torenstraat 5-39 en de beide stichtingen per mail aan de gemeente laten weten het voorliggende plan positief hebben ontvangen.

Tussentijds is er regelmatig contact met de belanghebbenden in de omgeving. In het kader van de

planrealisatie zal er nauw contact gehouden worden met omwonenden.

6.5.2 Overleg

Het gemeentebestuur overlegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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 de Brandweer Gooi- en Vechtstreek afstemming plaats gevonden over de externe veiligheidsaspecten. Op 23 december 2020 heeft de brandweer Gooi- en Vechtstreek per mail gereageerd op het concept-bestemmingsplan. De brandweer onderschrijft de verantwoording van het groepsrisico en heeft verder geen op- en aanmerkingen over de toelichting. Bij de bouwaanvraag zal de brandweer ook kijken welke energievoorzieningen er gerealiseerd gaan worden in verband met de (brand)veiligheid.

6.5.3 Raadsvaststelling

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht de zogenaamde coördinatieregeling toe te passen voor alle met het bouwplan noodzakelijke toestemmingen. Met de coördinatie van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vinden de voorbereiding, de terinzageleggingen voor de zienswijzenprocedure en de beroepsprocedure gelijktijdig plaats. Dit leidt niet alleen tot snellere besluitvorming, maar voor belanghebbenden heeft deze coördinatie als voordeel dat exact duidelijk is op welke wijze het bouwplan is uitgewerkt binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt.

Op 7 oktober 2020 heeft de raad van de gemeente Hilversum met dit verzoek ingestemd.

In het kader van de zienswijzenprocedure wordt voorliggend ontwerpbestemmingsplan met de omgevingsvergunningaanvraag en alle bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze terinzagelegging is van tevoren aangekondigd in de lokale krant de Gooi- en Eembode en in Staatscourant. Daarnaast is het voornemen gepubliceerd door plaatsing op de gemeentelijke website.