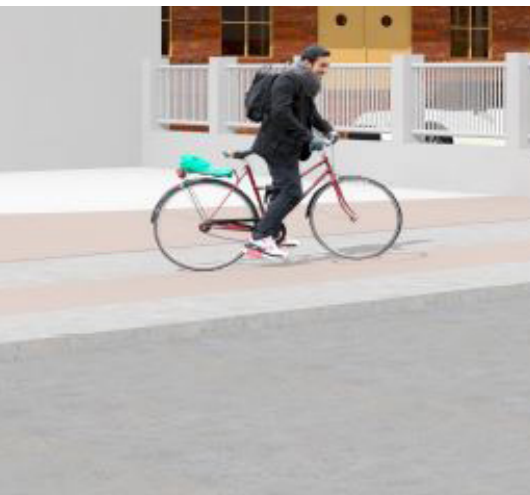
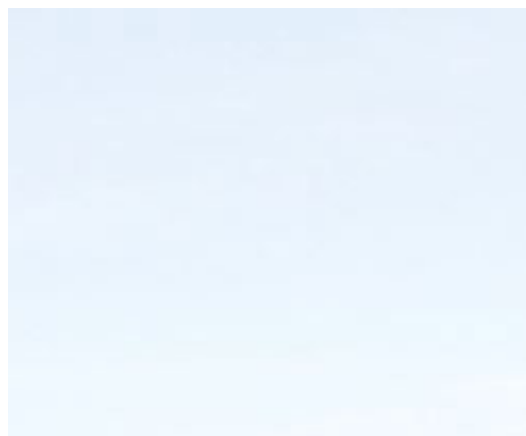




Locatieontwikkelplan

Hilversum, Wybertjesfabriek

augustus 2021

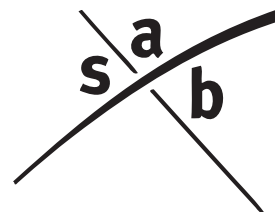
Colofon

Titel: Locatieontwikkelpplan Hilversum, Wybertjesfabriek

Opdrachtgever: Eliza Vastgoed

Projectnummer: 200537

Datum: 26 augustusi 2021



SAB

Frombergdwardsstraat 54

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911

I: www.sab.nl

E: info@sab.nl

Locatieontwikkelplan Hilversum, Wybertjesfabriek

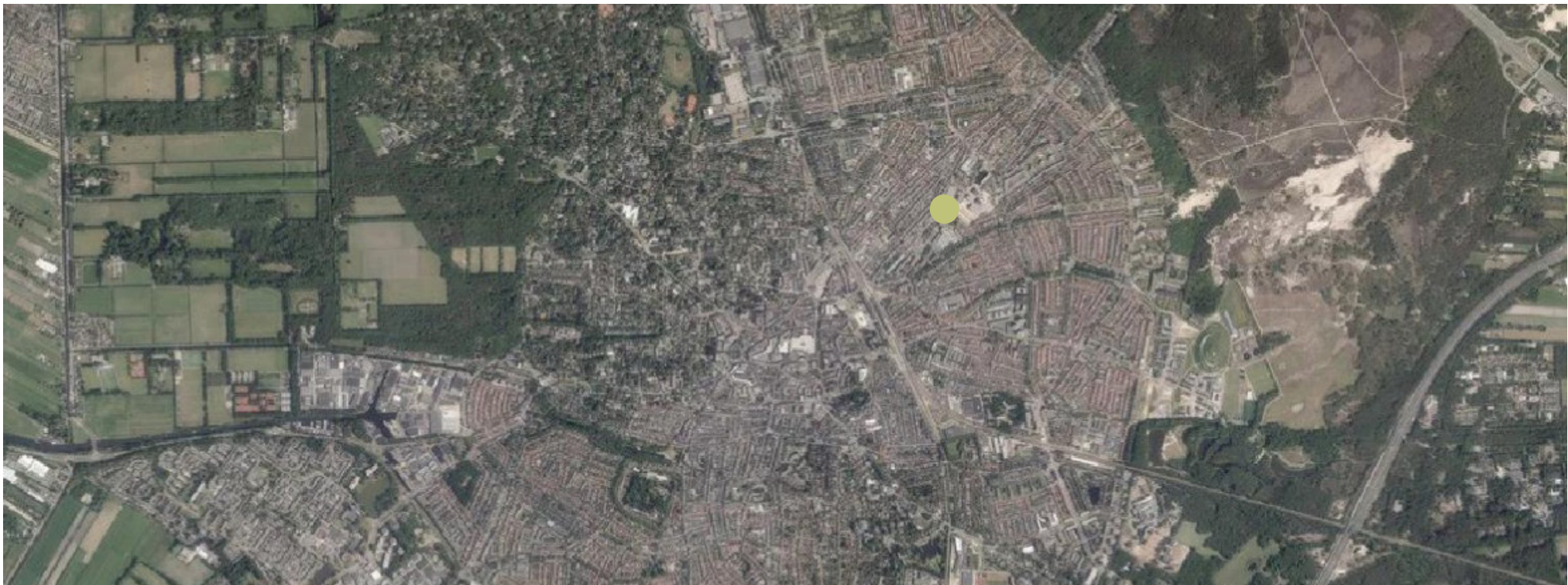
augustus 2021



Inrichtingsvoorstel voor de Wybertjesfabriek

Inhoud

1. INLEIDING	7
2. HET PLAN	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Planbeschrijving	10
3. UITVOERBAARHEID	15
3.1 Beleidskader	15
3.2 Mileu- en omgevingsaspecten	20
3.3 Economische uitvoerbaarheid	28
3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
4. CONCLUSIE	29
BIJLAGEN	
Bijlage 1: stedenbouwkundig plan	
Bijlage 2: inrichtingsplan	



Globale ligging locatie (groene stip) ten opzichte van Hilversum (Bron: PDOK Viewer)



Globale begrenzing locatie (groen omlijnd) bij benadering (Bron: PDOK Viewer)

1. Inleiding

Inleiding

De komende jaren bestaat de ambitie om verschillende opgaven in de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt, samen postcodegebied 1221, in de gemeente Hilversum aan te pakken. Hiertoe heeft de gemeente Hilversum op basis van een breed en intensief werkproces samen met bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen en maatschappelijke organisaties een gebiedsagenda opgesteld voor het postcodegebied. De gebiedsagenda vormt een uitnodiging voor initiatiefnemers om in het gebied aan de slag te gaan.

Eén van de initiatieven binnen het postcodegebied heeft betrekking op de voormalige Wybertjesfabriek aan de Larenseweg 123 en 125. De bebouwing is deels verouderd, staat deels leeg en sluit niet aan op de huidige wensen en eisen voor bedrijven. Daarbij komt dat het gebied een stenig karakter heeft, een slechte ruimtelijke uitstraling en de gebouwen een weinig duurzaam karakter hebben. Het gebied is dan ook niet duurzaam en toekomstbestendig te noemen. Het voornemen bestaat om het gebied te herontwikkelen naar een duurzaam en aantrekkelijk gemengd woonwerkgebied met ruimte voor 56 woningen en een kantoorfunctie.

In de gebiedsagenda is afgesproken dat initiatiefnemers in het gebied een zogenoemd 'locatieontwikkelplan' aanleveren. Voorliggend document betreft het locatieontwikkelplan voor de locatie Wybertjesfabriek. Het locatieontwikkelplan is opgebouwd in een drietal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in het tweede hoofdstuk ingegaan op het plan. In deze planbeschrijving wordt aandacht besteed aan de verschillende thema's van de gebiedsagenda. Het derde en laatste hoofdstuk besteedt aandacht aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat om de planologische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Gebiedsagenda 1221

De gemeente Hilversum heeft op basis van een breed en intensief werkproces samen met bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen en maatschappelijke organisaties een Gebiedsagenda opgesteld voor het postcodegebied 1221. Dit postcodegebied bestaat uit de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt. De Gebiedsagenda vormt het toetsingskader voor alle plannen die in dit gebied plaats gaan vinden en nodigt initiatiefnemers uit om voor een ontwikkellocatie in het gebied een zogenoemd Locatieontwikkelplan op te stellen. De Gebiedsagenda is op 19 maart 2019 vastgesteld door het college van B&W. Op 10 april 2019 heeft de Commissie RO en Wonen positief geadviseerd. Dat betekent dat aan de slag kan worden gegaan met de realisatie.

In de Gebiedsagenda zijn de opgaven die van belang zijn voor de wijk beschreven. Het versterken van de identiteit is een centrale opgave. De identiteit is ook het vertrekpunt voor de ambities op vijf andere opgaven. Deze gaan over:

- wonen en werken;
- leefbaarheid, ontmoeten en spelen;
- groen en duurzaamheid;
- verkeer, verbinding en parkeren;
- samenwerken.

De Spoorzone kent een forse dynamiek met planvorming op tal van locaties. In totaal ligt hier circa 10 hectare aan ontwikkelgebied. Het streven is dat ontwikkeling van deze locaties meerwaarde heeft voor de straat, de buurt en de stad. Het gebied zal naar verwachting intensiever benut en bebouwd gaan worden. De gemeente zet in op een kwalitatief hoogwaardig, centrum stedelijk milieu, dat profiteert van de ligging nabij station en stadscentrum.

Het beoogde programma, zoals beschreven in de Gebiedsagenda, omvat een mix van wonen (500 tot 1.000 woningen, waarvan een derde sociaal en minimaal 50 procent middelduur), werken (van de huidige 3.500 arbeidsplaatsen naar 4.000 arbeidsplaatsen) en voorzieningen (commercieel en maatschappelijk). De kansen liggen vooral in de koppeling van opgaven als energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheid, net als de meerwaarde van de ontwikkelgebieden voor de straat, de buurtkernwaarden en de stad.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 De locatie

Het plangebied bevindt zich tussen de Larenseweg en de bebouwing langs de Geuzenweg. De locatie heeft een oppervlakte van circa 2.905 m2 en is vrijwel geheel verhard. De bedrijfspanden zijn gerealiseerd in de eerste helft van de twintigste eeuw. Aan de Larenseweg 125 was de Wybertjesfabriek gevestigd. Het oorspronkelijke fabrieksgebouw is in 2006 verbouwd. Het gebouw is destijds vergaand gewijzigd, zowel qua afwerking, gevelarchitectuur, gevelopeningen als interieur. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een gebouw bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak. Ook zijn hier parkeerplaatsen gesitueerd. Aan de achterzijde van het perceel staat meer lage bebouwing, overwegend bestaande uit één bouwlaag met een kap.

Aan de Larenseweg 123 bevindt zich het magazijn/expeditiegebouw van de oorspronkelijke Wybertjesfabriek. Het magazijn/expeditiegebouw is, ondanks kleurwijziging, vrijwel gaaf bewaard gebleven en heeft een monumentale status. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een kelderverdieping. Op het gebouw zit een plat dak. De voorgevel beschikt over een bordes die bereikbaar is via een stenen trap aan de zijkant van het gebouw. Op de eerste verdieping zit een grote betonnen luifel. De luifel loopt door langs de rechter zijgevel en verbreed zich met een ronde bocht boven de ingang naar de kelder. Aan de voorzijde van het gebouw zijn dubbele deuren gesitueerd die toegang geven tot de entree van het gebouw. Verschillende architectonische toepassingen refereren aan de oorspronkelijke Wybertjesfabriek. Zo bestaat de gevel deels uit metselwerk in Wybertjes patroon.

De percelen aan de Larenseweg 123 en 125 hebben een stenig karakter, een slechte ruimtelijke uitstraling en de gebouwen hebben een weinig duurzaam karakter. De bedrijfsgebouwen staan midden in een gemengd gebied, bestaande uit woningbouw, maatschappelijke functies en bedrijfsfuncties. De gebouwen aan de Larenseweg



Een kaart met daarop de verscheidenheid aan functies rondom het plangebied (rood)
(Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).



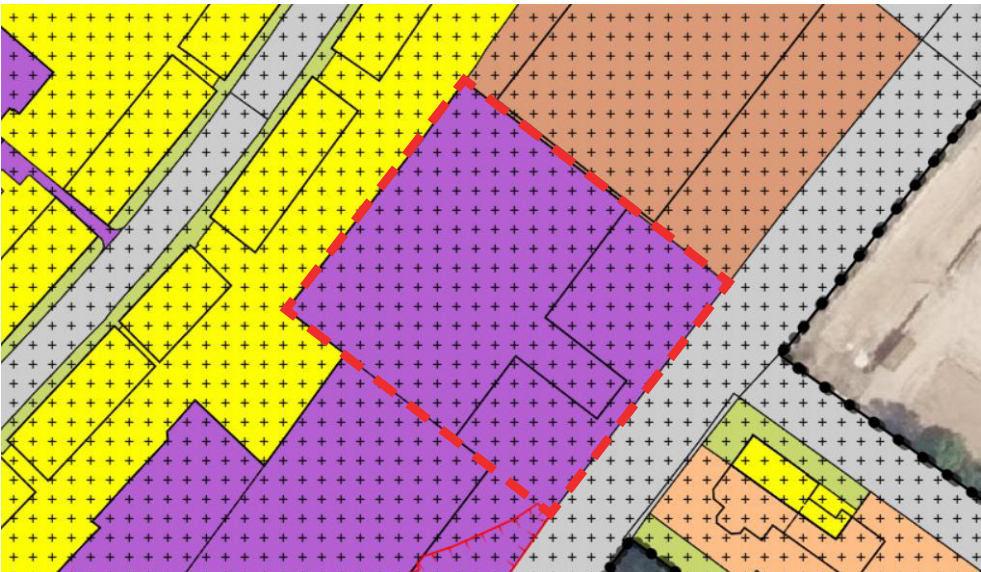
Het plangebied gezien vanaf de Larenseweg (Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).

kenmerken zich door drie tot vijf bouwlagen met een plat dak. De bebouwing in de buurt is veelal gerealiseerd in de eerste helft van de twintigste eeuw. Ten oosten en ten noorden van het plangebied bevindt zich nieuwbouw. De meest recente nieuwbouw staat aan de Larenseweg, schuin tegenover het plangebied. Recentelijk zijn hier meerdere rijwoningen gerealiseerd.

2.1.2 Geldend bestemmingsplan

Algemeen

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Over t Spoor' van kracht, zoals vastgesteld op 12 januari 2011. Op basis van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming 'Bedrijf'. Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op de navolgende afbeelding is de geldende juridisch-planologische situatie weergegeven. Het plangebied is hierop globaal rood omlijnd.



Juridisch-planologische situatie bedrijventerrein (rood omlijnd) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gebruik

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, zoals vermeld in de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het gaat om bedrijven met relatief weinig hinder voor de omgeving. Er zijn binnen het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden om woningbouw en/of een kantoorfunctie ter plaatse toe te staan.

Bebouwing

Op de gronden bestemd voor 'Bedrijf' mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Deze mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden. Het bouwvlak mag geheel bebouwd worden, maar de bouwhoogte mag in principe niet meer dan 15 meter bedragen.

De archeologische dubbelbestemming beperkt de genoemde bouwmogelijkheden en staat enkel onder voorwaarden nieuwe bebouwing toe. Indien niet voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden (bouwwerken die een groter oppervlak beslaan dan 100 m² en waarvoor de bodemingrepen dieper reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld) dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gelet op de bestemming die is toegekend aan onderhavige gronden is woningbouw niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met voorliggend locatieontwikkelplan wordt voorzien in de start van de planontwikkeling. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de transformatie van de Larenseweg 123 tot kantoorgebouw reeds een omgevingsvergunning is verkregen.

2.2 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om de bedrijfsgroonden aan de Larenseweg 123 en 125 te herontwikkelen. Het beoogde plan wordt in de navolgende paragrafen nader toegelicht. Dit gebeurt op basis van de diverse opgaven uit de Gebiedsagenda 1221.

2.2.1 Identiteit

Het gebouw van de oude Wybertjesfabriek heeft het karakter van industriële complexen uit het midden van de 20^e eeuw. Het betreft een rechthoekig gebouw met een plat dak. Het heeft een ranke betonnen constructie en een gevel van rode baksteen. Een betonnen luifel geeft een horizontale lijn over de gehele lengte en breedte van het gebouw. Het industriële karakter wordt versterkt door het duidelijke ritme van grote stalen ramen. De roedeverdeling geeft karakter aan de gevelopeningen. De identiteit wordt verder bepaald door de decoraties in het metselwerk, de ranke detaillering en de slanke kozijnprofielen.

Het project De Wybert gaat bestaan uit vier gebouwen die gezamenlijk een identiteit vormen. Het is de ambitie om van het geheel een mooie woon en werklocatie te maken. Het monument van de oude Wybertjesfabriek staat aan de rand van een grotere locatie en zal worden gerenoveerd tot kantoor. Deze zal komen te liggen aan een hof waar omheen drie woongebouwen komen van verschillende omvang. Het hof is de centrale ruimte waar alle gebouwen op georiënteerd zijn. Het creëert daarmee een sociale en ruimtelijke verbinding. Het hof maakt deel uit van vier tuinen met ieder hun eigen identiteit.

De karaktereigenschappen van het monument zijn de basis ingrediënten van de nieuwbouw. De rechthoekige vorm, de kleur van de steen, de ritmes in de gevel, de horizontale lijn en de decoraties zijn vertaald naar een contemporair ontwerp waarin ieder gebouw zijn individuele expressie heeft. Gezamenlijk vormen de tuinen en gebouwen een familie van objecten met een gedeelde identiteit van vorm, ritme, ruimte en materiaal. De Wybert als stedelijk complex van wonen en werken, en van oud en nieuw.

2.2.2 Wonen en werken

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op het realiseren van een aangenaam woon- en werkgebied, waarin nieuwe woningen aan de stad worden toegevoegd, industrieel erfgoed in ere wordt hersteld en sociale cohesie tussen bewoners wordt gestimuleerd. In het plangebied is een gemengd programma met woon- en werkfuncties beoogd. Het werken krijgt een plek in het monumentale pand aan de Larenseweg 123 en het wonen in de nieuwbouw ter plaatse van de Larenseweg 125.

Larenseweg 123

Het monumentale gebouw (het voormalige magazijn) aan de Larenseweg 123 met een oppervlakte van circa 1.100 m² wordt compleet gerenoveerd en verduurzaamd en krijgt een nieuwe toekomst als bedrijfsverzamelgebouw. Daarbij wordt het industriële karakter versterkt, zowel aan de binnenzijde als buitenzijde. Zo wordt alle witte verf verwijderd, waardoor de oorspronkelijke bakstenen en de decoraties weer zichtbaar worden. Door het toevoegen van een verdiept liggende tuin kan ook de kelder verdieping in gebruik worden genomen. Voor deze transformatie is reeds een omgevingsvergunning verkregen.



Toekomstige situatie Larenseweg 123 (Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).

Lareneweg 125

Het voormalige fabrieksgebouw aan de Lareneweg 125 wordt gesloopt en hier worden 3 woonblokken teruggebouwd. Het woonprogramma bestaat uit 4 grondgebonden hofwoningen en 52 appartementen (verdeeld over twee gebouwen). De 27 appartementen aan de straatzijde behoren tot de sociale koopsector. De resterende woningen zijn midden-huur. Met dit programma wordt een diverse doelgroep aangesproken, zowel wat betreft leeftijd als portemonnee. Wel geldt dat met het beoogde programma speciale aandacht uitgaat naar de (jongere) kleinere huishoudens (1 en 2 personen).

De woningen worden verdeeld over drie woongebouwen, in hoogte variërend van 2 tot 5 lagen. De gebouwen kennen een plat dak, zoals dat veelal voorkomt langs de Lareneweg. Tussen de gebouwen komen 4 tuinen, sommigen duidelijk zichtbaar vanaf de weg, anderen meer besloten. Hiervoor ontstaat ruimte doordat het parkeren grotendeels ondergronds gebeurt. Alle gebouwen en de parkeergarage vinden hun toegang via de middelste tuin. Zo ontmoeten de bewoners elkaar en ontstaat de sociale cohesie waar naar gestreefd wordt.

De gebouwen hebben elk hun eigen identiteit, maar zijn wel duidelijk familie van elkaar, onder andere door het materiaalgebruik. Als eerbetoon aan de historie van de plek zal worden gebouwd met een speciaal geproduceerde baksteen.

2.2.3 Leefbaarheid, spelen en ontmoeten

In het voorlopig inrichtingsvoorstel¹ worden meerdere aspecten van het locatieontwikkelplan behandeld. Het inrichtingsvoorstel geeft allereest inzicht in de inrichting van de buitenruimte. Daarnaast komen er meerdere aspecten aan bod zoals voorzieningen, groen, beheer en onderhoud, klimaatadaptatie en het soortenmanagementplan. Het voorlopig inrichtingsvoorstel is toegevoegd in de bijlage.

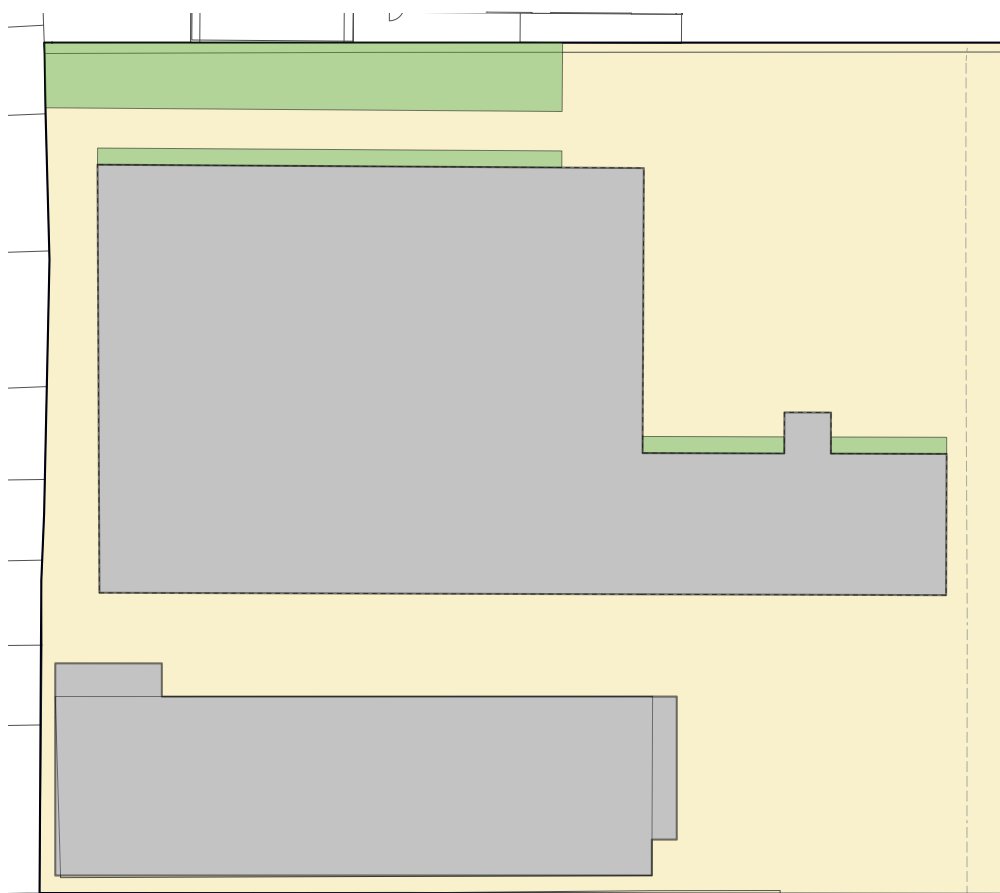


Toekomstige situatie plangebied (Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).

2.2.4 Groen en duurzaamheid

In het voorlopig inrichtingsvoorstel worden meerdere aspecten van het locatieontwikkelplan behandeld. Het inrichtingsvoorstel geeft allereest inzicht in de inrichting van de buitenruimte. Daarnaast komen er meerdere aspecten aan bod zoals voorzieningen, groen, beheer en onderhoud, klimaatadaptatie en het soortenmanagementplan. De hofwoningen in het plan worden daarbij voorzien van een vegetatiedak. Verder wordt nog onderzocht in hoeverre bodemwarmte in combinatie met zonnepanelen er voor kunnen zorgen dat de nieuwbouw voldoet aan BENG. In de parkeervoorziening wordt ruimte gemaakt voor elektrische laadvoorzieningen. Het voorlopig inrichtingsvoorstel is toegevoegd in de bijlage. Daarnaast laat de volgende pagina zien dat er procentueel nauwelijks wijzigingen ontstaan wat betreft de hoeveelheid bebouwing, maar wel dat de hoeveelheid groen flink zal toenemen (van 5% naar 25%). De verharding zal van 47% dalen naar 29%.

¹ SAB (2021). Voorlopig inrichtingsvoorstel Wybertjesfabriek. Lareneweg 123, Hilversum. Projectnummer: 200537. 26 augustus 2021.



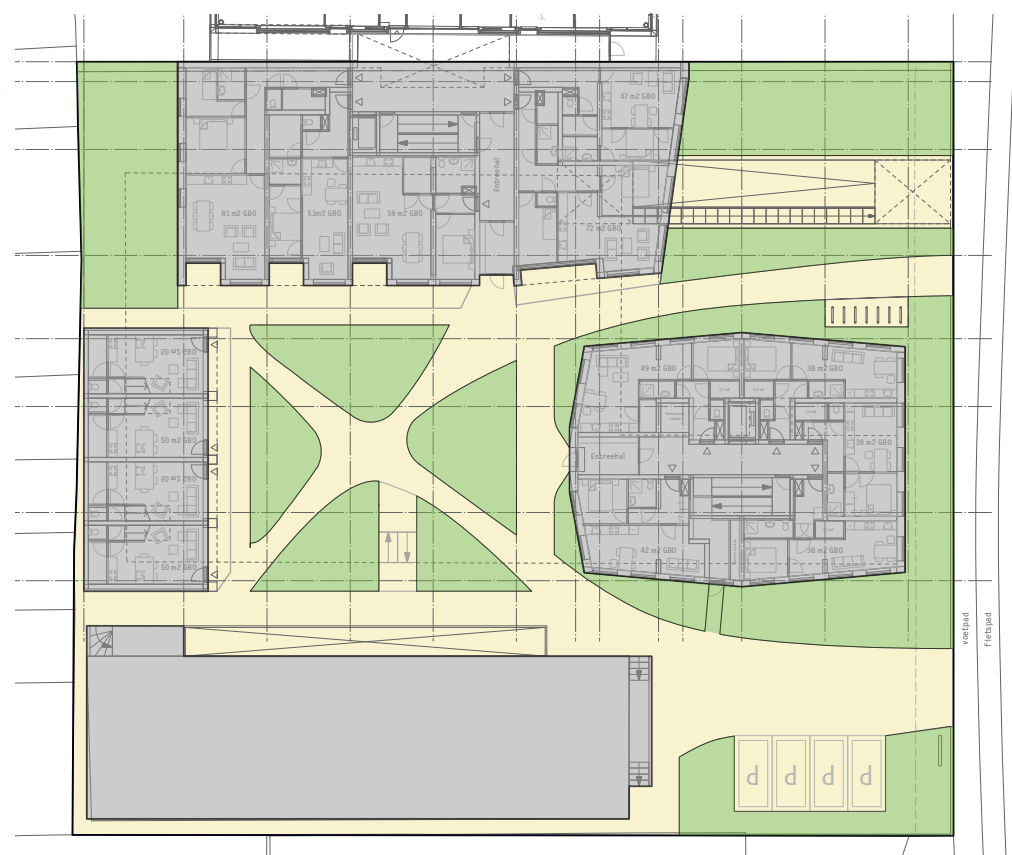
Oppervlakten Huidige situatie

Bebouwd	1414 m ²	48%
Verhard	1391 m ²	47%
Groen	160 m ²	5%
Totaal	2965 m ²	

Verhardingssituatie huidige situatie (Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).

Oppervlakten

Bebouwd	1368 m ²	46%
Verhard	867 m ²	29%
Groen	730 m ²	25%
Totaal	2965 m ²	



Verhardingssituatie toekomstige situatie (Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).

2.2.5 Verkeer, verbinding en parkeren

Verbindingen

De locatie kent uitstekende verbindingen met diverse ontsluitingswegen. Via de Larenseweg zijn onder meer de N525 en de A1 snel te bereiken. Deze routes maken dat per auto goede verbindingen zijn richting bijvoorbeeld Amsterdam en Amersfoort. In het kader van de planologische procedure zal worden nagegaan of de aanwezige verkeersstructuur binnen Hilversum de toekomstige verkeersbewegingen vanuit het plan aan kan. Daarbij wordt uiteraard ook meegewogen dat de in het verleden aanwezige bedrijvigheid uiteraard ook altijd voor de nodige verkeersbewegingen heeft gezorgd. Deze verkeersbewegingen zullen echter zeer waarschijnlijk op andere momenten plaatsvinden (overdag) in vergelijking tot de woningen (ochtend en avond).

Het plangebied bevindt zich op loopafstand (500 meter) van het treinstation van Hilversum. Daarnaast bevinden zich in de nabijheid (loopafstand) diverse bushaltes, bijvoorbeeld langs de Jan van der Heijdenstraat. De openbaar vervoersverbindingen zijn daarmee uitstekend te noemen. Gelet op het beoogde woonprogramma wordt verwacht dat veel toekomstige bewoners gebruik zullen maken van het openbaar vervoer.

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. In de Gebiedsagenda 1221 wordt gesteld dat voor de beoogde locatie de kencijfers voor ‘schil centrum’ aangehouden kunnen worden. De gemeente Hilversum wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een ‘zeer sterk stedelijk’ gebied.

Huidige situatie

In de panden aan de Larenseweg 125 bevindt zich op dit moment een schoonmaakbedrijf. Het totale bedrijfsoppervlak beslaat circa 1.430 m² aan bedrijfspanden. Uit de kencijfers volgt de volgende verkeersgeneratie voor commerciële dienstverlening:

	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	Totaal
Minimaal	14,3 × 5,1 = 72,9	72,9
Maximaal	14,3 × 7,5 = 107,3	107,3

In de huidige situatie bestaat de hoeveelheid verkeersbewegingen uit minimaal 73 en maximaal 107 bewegingen per etmaal. Gemiddeld genomen zijn er circa 90 bewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling van 27 sociale koopappartementen, 25 (midden) huurappartementen, 4 grondgebonden (midden) huurwoningen en een bedrijfsverzamelgebouw van circa 1.100 m² volgt uit de kencijfers de volgende verkeersgeneratie:

	Koop, appartement, goedkoop	Huur, appartement, midden	Huur, huis, vrije sector	Bedrijfs-verzamel-gebouw	Totaal
Minimaal	27 × 2,8 = 75,6	25 × 1,8 = 45,0	4 × 5,4 = 21,6	11 × 4,0 = 44,0	186,2
Maximaal	27 × 3,6 = 97,2	25 × 2,6 = 65,0	4 × 6,2 = 24,8	11 × 5,7 = 62,7	249,7

In de toekomstige situatie bestaat de hoeveelheid verkeersbewegingen uit minimaal 190 en maximaal 250 bewegingen per etmaal. Gemiddeld genomen zijn er circa 220 bewegingen per etmaal. Gemiddeld gezien zullen maximaal circa 130 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Dergelijke verkeersintensiteiten zijn dusdanig laag dat er normaliter geen hinder zal ontstaan in het kader van de capaciteit op de omliggende wegen.

Parkeren

De Parkeernormen Hilversum 2017 zijn een afgeleide van de parkeerkencijfers van het CROW van 2012, zoals te lezen in de ‘Parkeernota Hilversum 2017’. Deze parkeernota richt zich op het parkeren van auto’s. De opgave op het gebied van fietsparkeren worden in het nog vast te stellen Fietsparkeerplan behandeld. Per woning / 100 m2 aan overige functies, worden binnen de schil de volgende parkeernormen voor auto’s aangehouden:

Functie	Norm	Aandeel bezoekers
Koop, etage, duur	1,9	0,3
Koop, etage, midden	1,6	0,3
Koop, etage, goedkoop	1,4	0,3
Huur, etage, duur	1,6	0,3
Huur, etage, midden/goedkoop	1,2	0,3
Huurhuis, vrije sector	1,7	0,3
Bedrijfsverzamelgebouw	1,55	5%

Parkeernormen schil (Bron: Gemeente Hilversum)

De wens bestaat om de bewoners van de woningen en de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw te laten parkeren in de parkeergarage. Het bezoek zal buiten de parkeergarage parkeren. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages is de combinatie van bewoners en gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw het hoogst tijdens de nachten op werkdagen, als het aanwezigheidspercentage van bewoners 100% is. Op dat moment is er een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen (exclusief bezoek). Dit betekent dat in totaal 58 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In de parkeergarage zijn 56 parkeerplaatsen beoogd en aan de voorzijde van het monument (Larenseweg 123) zijn 2 parkeerplaatsen op het maaiveld beoogd. Door het tekort aan parkeerplaatsen in de parkeergarage in de nachtperiode op te vangen middels de 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het monument wordt voorzien in de parkeerbehoefte. In de nacht hebben bewoners 58 parkeerplaatsen tot hun beschikking. Hiermee is sprake van een sluitende parkeerbalans.

De bezoekers van de woningen zullen parkeren in het openbaar gebied. De parkeerbehoefte van de bezoekers van de woningen bestaat uit 17 parkeerplaatsen. De bezoekers van het bedrijfsverzamelgebouw zullen parkeren aan de voorzijde van het bedrijfsverzamelgebouw. De parkeerbehoefte van de bezoekers van het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit 1 parkeerplaats.

Parkeren					
	aantal/ m² bvo	norm excl. bezoekers	totaal bewoners/ bedrijf	norm bezoek	Totaal bezoek
Sociale koop	27	1,1	29,7	0,3	8,1
Middenhuur	25	0,9	22,5	0,3	7,5
Vrije sector huur	4	1,4	5,6	0,3	1,2
Bedrijfsverzamelgebouw	1.100	1,55	17,05	5%	0,85
Totaal			74,85		17,65

Parkeerbalans exclusief aanwezigheidspercentages (Bron: SAB).

Aanwezighedspercentages							
Aanwezighedspercentages wonen							
Aantal p.p	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
100%	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
57,8	28,9	28,9	52,02	57,8	34,68	46,24	40,46
Aanwezighedspercentages bedrijfsverzamelgebouw							
100%	100%	100%	5%	0%	0%	0%	0%
17,05	17,05	17,05	0,85	0	0	0	0
Totaal							
74,85	45,95	45,95	52,87	57,8	34,68	46,24	40,46

Parkeerbalans parkeerkelder (Bron: SAB).

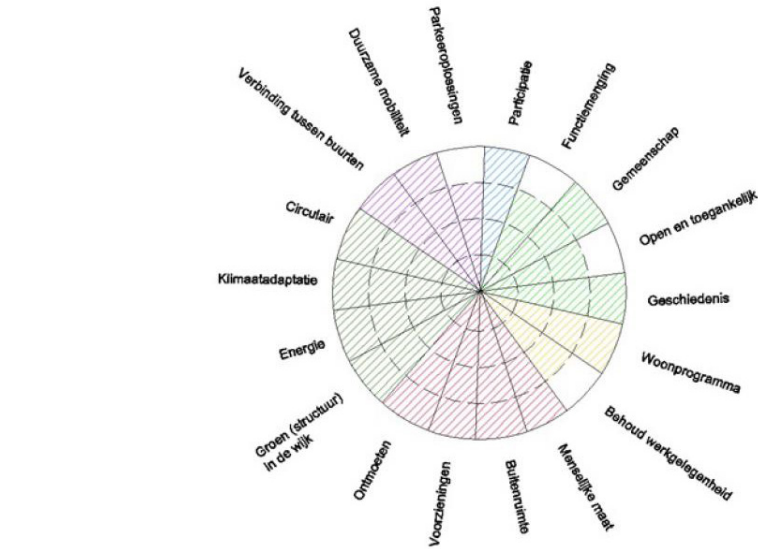
2.2.6 Samenwerken

In de spinnenwebdiagram worden de verhoudingen weergegeven van de aspecten van het project die van toepassing zijn. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met diverse factoren die essentieel zijn voor het realiseren van het project.

Eén van de aspecten uit de spinnendiagram waar wij belangstelling in tonen is 'participatie'. Het bouwen of verbouwen van een pand heeft impact op de bestaande woonomgeving. Eliza wil rekening houden met de belangen van onder meer omwonenden. Transparantie en open communicatie met omwonenden horen daarbij.

Voor de planontwikkeling van de Wybertjesfabriek hebben we een participatietraject ingericht, dat wordt begeleid door Newman in Town. Dit ziet er ongeveer als volgt uit:

Het ontwerp wordt stapsgewijs preciezer gemaakt. We zijn begonnen met een ruimtelijke opzet. Deze wordt vervolgens uitgewerkt tot een schetsontwerp, dat we in oktober 2020 met de omgeving hebben besproken. In maart 2021 is een tweede bijeenkomst georganiseerd waarin de aanpassingen na oktober verder zijn toegelicht. De opgehaalde inzichten zijn verwerkt in voorliggend Locatieontwikkelplan. Bij de uitwerking tot definitief ontwerp zullen we nogmaals het gesprek met de buurt aangaan. Zodra de bestemmingsplanprocedure gestart is, rond oktober 2021, is er voor iedereen ook nog een formele inspraakmogelijkheid. We hopen in 2022 te kunnen starten met bouwen. In paragraaf 3.4 van dit Locatieplan zijn de verslagen van de overleggen opgenomen. Verder is inmiddels de projectwebsite <https://wybertjesfabriek.nl/> online gekomen waarop iedereen de laatste informatie over de ontwikkeling terug kan vinden.



Spinnenwebdiagram Gebiedsagenda 1221 (Bron: gemeente Hilversum).

	2020	OKT	NOV	2021	FEB	APR	JUNI	OKT	2022
PARTICIPATIE	BIJENKOMST OMWONENDEN		TERUGKOPPELING OMWONENDEN	BREDE PARTICIPATIE-BIJENKOMST		BREDE PARTICIPATIE-BIJENKOMST		FORMELE INSPRAAK	
ONTWERP	RUIMTELIJKE OPZET	BIJGESTELDE OPZET	SCHETSONTWERP		LOCATIE-ONTWIKKELPLAN		DEFINITIEF ONTWERP	UITVOERING	
GEMEENTE	ONTWIKKEL-OVEREENKOMST			ANTERIEURE OVEREENKOMST			START BESTEMMINGSPLAN-PROCEDURE		

Participatietraject (Bron: Newman in Town).

3. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van de beoogde herontwikkeling in het plangebied op hoofdlijnen besproken. Dit gebeurt door de ontwikkeling op hoofdlijnen te toetsen aan de meest relevante beleidskaders vanuit het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio Gooi- en Vechtstreek en de gemeente Hilversum. Verder wordt het initiatief ook op quick scan niveau getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot wordt op hoofdlijnen ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3.1 Beleidskader

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de spoorzone centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Deels verouderde en leegstaande bebouwing wordt herontwikkeld naar een meer duurzame en toekomstbestendige invulling door middel van het combineren van woon- en werkfuncties in het gebied. Binnen het plan is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.1.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De NOVI bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans 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.

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten na-gestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Relevant is of een ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uitspraken van de Afdeling hebben uitgewezen dat ontwikkelingen met een woningbouwprogramma van 12 of meer woningen zijn aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook een kantoor met een oppervlakte van meer dan 500 m² kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Woningbouwontwikkeling

Gezien het feit dat sprake is van de realisatie van 56 woningen wordt de beoogde ontwikkeling aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Dit betekent concreet dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte van deze ontwikkeling moet aantonen. Aangezien er in de regio Hilversum sprake is van een hoge druk op de woningmarkt, is de verwachting dat het plan in een woningbehoefte voorziet en in lijn is met het gestelde in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kantoorfunctie

Ten aanzien van het beoogde kantoor geldt deze reeds op basis van een verkregen omgevingsvergunning kan worden uitgeoefend. Op basis hiervan hoeft het plan wat betreft de kantoorfunctie niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie rijksbeleid

- Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.
- Vanuit het rijksbeleid is de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant. Om aan te tonen dat sprake is van een woningbehoefte dient het plan in het kader van de planologische procedure te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gelet op de druk op woningmarkt in Hilversum en omgeving zal dit logischerwijs geen belemmering opleveren. Het plan behoeft ten aanzien van de kantoorfunctie geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

3.1.2 Provinciaal beleid

3.1.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. In het plan worden enkele bedrijfspanden gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Hiermee wordt aangesloten bij het streven naar stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Tevens wordt een bestaand monumentaal pand voorzien van een kwaliteitsimpuls en een nieuwe toekomstbestendige invulling. In algemene zin is sprake van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Een gebied met veel verharding en deels verouderde bebouwing wordt immers getransformeerd tot een aantrekkelijk woonwerkgebied. Het initiatief is daarom in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Noord-Holland.

3.1.2.2 Provinciale omgevingsverordening 2020

Op donderdag 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De borging van de provinciale belangen

vindt plaats in de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

In de Omgevingsverordening (artikel 6.3) is vastgelegd dat ontwikkelingen die worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming moeten zijn met de in de regio gemaakte afspraken. In voorliggende situatie is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dient dus aangesloten te worden bij de regionale afspraken. Daar is in voorliggende situatie sprake van. Dat maakt dat de ontwikkeling in lijn is met de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie provinciaal beleid

- Het plangebied behoort tot het stedelijk gebied waardoor het provinciaal beleid stedelijke functies ter plaatse in principe toestaat. Zeker omdat in dit plan nadrukkelijk aandacht is voor aspecten als duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



Toekomstige situatie plangebied (Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).

3.1.3 Regionaal beleid

3.1.3.1 Regionaal Actie Programma regio Gooi en Vechtstreek

Conform het gestelde in de provinciale verordening zijn op regionaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. In een Regionaal Actie Programma (RAP) maken de regio's afspraken over de woningbouwproductie, de kwantitatieve opgave op basis van de (provinciale) prognoses. Ook worden er in de RAP's kwalitatieve afspraken gemaakt, zoals op het gebied van betaalbaarheid en duurzaamheid. Het nu geldende RAP voor de regio Gooi en Vechtstreek richt zich op de periode 2016-2020.

Kwantitatieve woningvraag

Kwantitatief gezien is voor de regio Gooi en Vechtstreek afgesproken dat er tot 2030 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 transformatiewoningen kunnen worden toegevoegd. Dit programma is noodzakelijk om in te kunnen spelen op de huishoudensprognose. Voor de periode 2020-2030 zijn er gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar beoogd. Tot 2020 waren er 750 nieuwbouwwoningen per jaar beoogd.

Het RAP geeft aan dat deze woningbouwproductie tot 2030 kan worden gerealiseerd binnen de nu al bekende planvoorraad. Het gaat hierbij om het totaal aan harde (onherroepelijke en vastgestelde bestemmingsplannen) en zachte plannen (in voorbereiding en potentieel). Daarbij wordt aangegeven dat een groot deel van de plannen nog een zachte planstatus heeft en de regio nog een forse inspanningsopgave heeft om deze plannen daadwerkelijk tot productie te brengen.

Kwalitatieve woningvraag

Ook in het RAP is de ambitie om 1.000 middensegment huurwoningen in 2030 aan de woningvoorraad toe te voegen opgenomen, evenals de ambitie om één derde van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment (koop en huur) te realiseren. Daarnaast bestaat de ambitie om de helft van het woningbouwprogramma in het nultreden segment te realiseren. Via deze weg wil de regio een toegankelijk

woonaanbod waarborgen en onder andere inspelen op de behoefte van bewoners met een fysieke beperking en/of zorgvraag. Tevens draagt het realiseren van toegankelijke appartementen bij aan het stimuleren van een zekere doorstroming waarbij betaalbare eengezinswoningen en appartementen in de bestaande voorraad vrijkomen voor andere huishoudens.

De regio heeft kwantitatief gezien tot 2040 vooralsnog voldoende plannen in haar programma, maar daarbij geldt dat bijna de helft van deze plannen nog onderdeel van de zachte plancapaciteit (in voorbereiding en potentieel) uitmaakt en nog moet worden bepaald of zij straks naar de harde plancapaciteit zullen verschuiven. In algemene zin geldt dat de Noord-Hollandse gemeenten in de voorgaande jaren de voorgenomen productie niet hebben gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling kan dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de regionale beleidsambities ten aanzien van het thema wonen. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte geldt dat de woningen met name moeten voorzien in de vraag naar het betaalbare segment (koop en huur) en middeldure huurwoningen. Het beoogde programma voldoet hier aan. Door de realisatie van verschillende typen woningen in zowel de koop- als huursector (deels ook binnen de sociale koopsector) en gedeeltelijk gericht op jongeren en senioren (de kleinere huishoudens) maakt dat het plan eveneens tegemoet komt aan de kwalitatieve woningbehoefte.

Conclusie regionaal beleid

- Met het plan wordt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin tegemoet gekomen aan de woningbehoefte, zoals besproken in het RAP.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

3.1.4.1 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.

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.

Het plangebied is binnen de structuurvisie aangewezen als 'binnenstedelijk wonen'. Met de realisatie van de woningen in het plangebied wordt de woonfunctie in het binnenstedelijk deel van Hilversum versterkt. Het optimaal benutten en versterken van het stedelijk gebied en het verbeteren van het woningaanbod in en rondom het centrum zorgt dat de gemeente een aantrekkelijke woongemeente is en blijft. Tevens zet de structuurvisie in op een perspectief dat de voormalige kansenzone Larenseweg en omgeving in 2030 een gebied is met een mix van functies: wonen, voorzieningen en creatieve bedrijvigheid, waarbij de gerealiseerde nieuwbouw refereert aan het industriële verleden van de wijk. Met dit plan wordt bijgedragen aan dat beoogde eindprofiel

van een gemengd gebied met een mix van woningen en bedrijvigheid. Daarnaast wordt met dit plan de toekomstbestendigheid van het magazijn/expeditiegebouw van de oorspronkelijke Wybertjesfabriek versterkt en wordt in de toekomstige situatie met behulp van verschillende architectonische toepassingen gerefereerd aan de oorspronkelijke Wybertjesfabriek. De beoogde ontwikkeling kan dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de beleidsambities zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie.

3.1.4.2 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.

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

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

De ontwikkeling betreft een herstructureringsopgave en past qua maat en schaal binnen het stedelijk weefsel van Hilversum. Daarbij komt dat het woonprogramma aansluit bij

de ambitie om het tekort aan (huur)woningen, bedoeld voor bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen, op te lossen.

Conclusie gemeentelijk beleid

- Het plangebied is aangewezen voor 'binnenstedelijk wonen'. Met het plan wordt het stedelijk gebied versterkt en beter benut, in lijn met de beleidsambities uit de structuurvisie.
- Het woonprogramma biedt ruimte aan de doelgroepen uit de woonvisie.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.1.1 Bodem

Bodemonderzoek is noodzakelijk in het geval op het perceel een gevoeligere functie wordt gerealiseerd dan de huidige functie. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld maatschappelijke functies en wonen. Ook indien er sprake is van bouwen is een bodemonderzoek noodzakelijk. In het geval er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, zal de vervuilde grond gesaneerd moeten worden. Dit betreft een worstcasescenario, maar is niet ondenkbaar bij bedrijfsgronden.

Conclusie

- In het kader van de planologische procedure dient verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse te kunnen bepalen.

3.2.1.2 Geluid

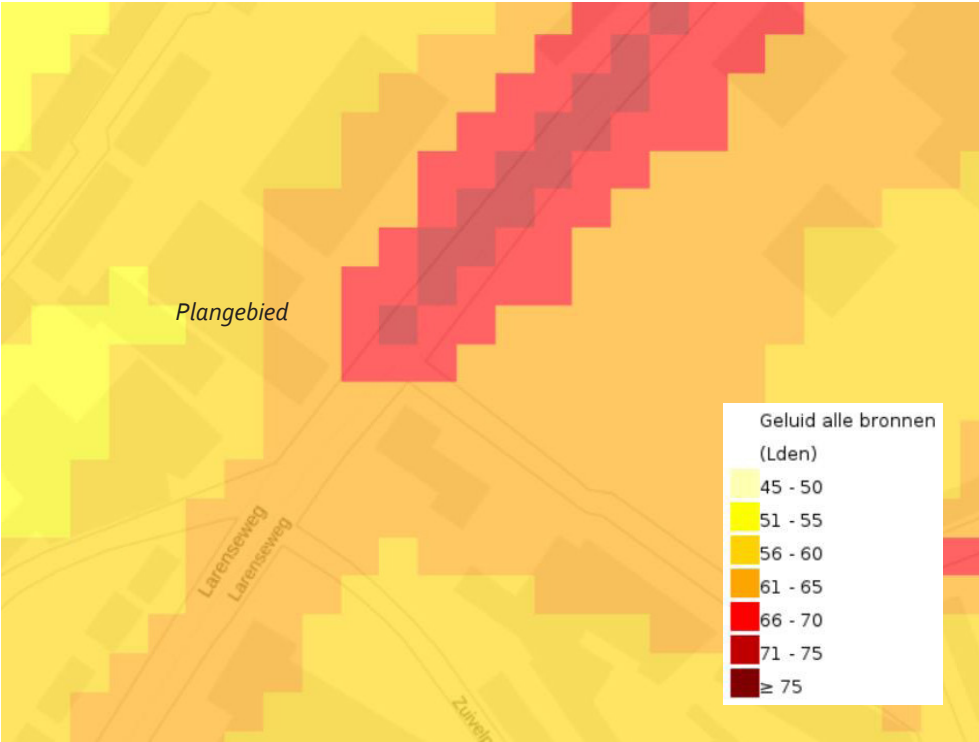
De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij het oprichting van gevoelige functies, zoals een woning, moet volgens de Wgh worden aangetoond dat deze functies een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Wegverkeer

De Larenseweg betreft een weg waarbij de maximaal toegestane snelheid 50 kilometer per uur bedraagt. Dergelijke wegen kennen een onderzoekszone voor het aspect geluid. Ook dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd naar omliggende 30 kilometer per uur wegen.

De verwachting is dat de omliggende wegen een dusdanig hoge verkeersintensiteit hebben dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van het plangebied wordt overschreden. Een eerste inschatting bevestigt dit beeld en laat zien dat het plangebied naar verwachting grotendeels een geluidsbelasting van 50-65 dB kent. In een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï dient de exacte geluidsbelasting als gevolg van de omliggende wegen bepaald te worden.

In een worstcasescenario volgt uit het onderzoek dat er maatregelen genomen moeten worden om de beoogde woningen te beschermen tegen geluidhinder. Maatregelen kunnen zowel van ruimtelijke of technische aard zijn en zullen in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van dove gevels of geluidwerende voorzieningen op bijvoorbeeld balkonniveau. De ervaring leert dat de kans op een 'no-go' vanuit dit aspect niet groot is, omdat maatregelen vaak voldoende soelaas kunnen bieden. Wel kan dit van invloed zijn op de exacte indeling en vormgeving van de woningen en hun buitenruimtes.



Geluid wegverkeer (Lden) (Bron: Atlas Leefomgeving).

Spoorwegen

De beoogde locatie bevindt zich buiten de onderzoekszone van een spoorweg.

Gezoneerd industrieterrein

Verder geldt dat de locatie niet gelegen is binnen een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

- Er dient in het kader van de planologische procedure akoestisch onderzoek naar omliggende wegen te worden uitgevoerd om de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen te kunnen bepalen.
- De beoogde locatie bevindt zich buiten de onderzoekszone van een spoorweg en een gezoneerd industrieterrein.

3.2.1.3 Luchtkwaliteit

Om te kunnen beoordelen of het aspect luchtkwaliteit een belemmering kan vormen voor bepaalde functies is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 & PM 2,5) in het gebied voor de jaren 2019, 2020 en 2030. Navolgende tabel geeft de hoogste concentraties weer ter hoogte van de Larenseweg.

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van de Larenseweg		
	Stikstofdioxide (NO2), jaargem. concentratie	fijn stof (PM10), jaargem. concentratie	fijn stof (PM2,5), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2020	21,6 µg/m3	19,0 µg/m3	11,0 µg/m3
2020	21,5 µg/m3	18,8 µg/m3	11,3 µg/m3
2030	14,3 µg/m3	16,5 µg/m3	9,2 µg/m3
Grenswaarden	40,0 µg/m3	16,5 µg/m3	25 µg/m3

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse bevinden zich onder de grenswaarden. In de toekomst zal de luchtkwaliteit verbeteren. Omdat er geen overschrijding is, kunnen ook gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaardenhuizen en verzorgingshuizen worden gevestigd op de locatie. Verder geldt dat dit project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de ver-slechtering van de luchtkwaliteit (gezien de aard en omvang van het project). Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

- De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de wettelijk gestelde grenswaarden.
- De beoogde ontwikkeling is als NIBM te noemen.
- Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

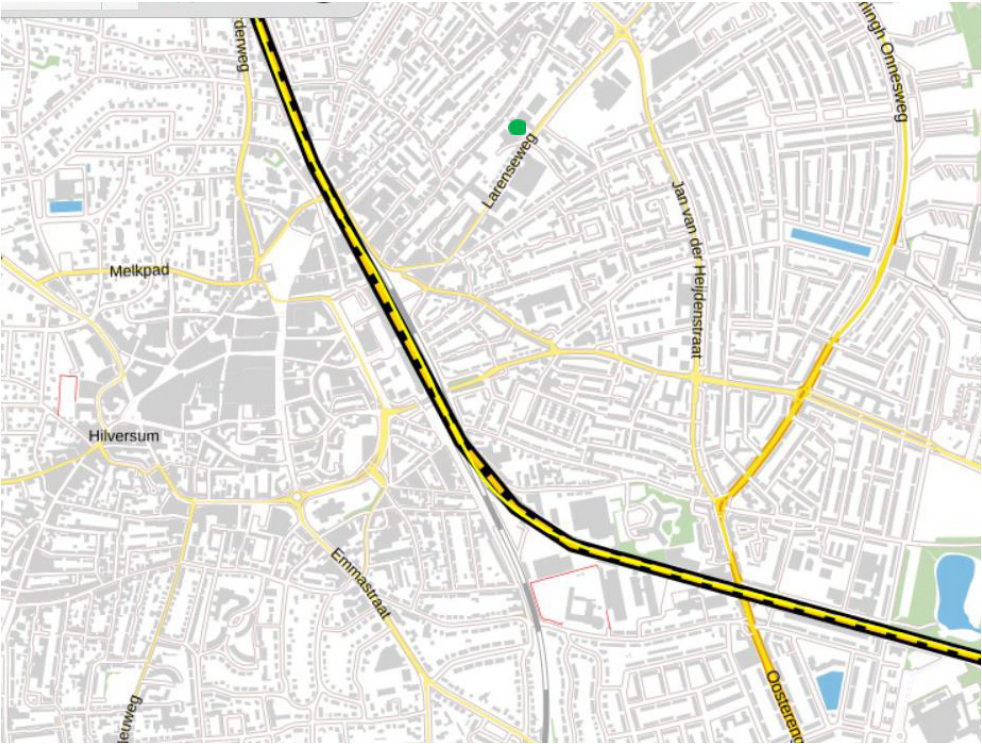
3.2.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermde persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het in kaart brengen van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de risicokaart Nederland. Een fragment van de risicokaart is in de navolgende afbeelding weergegeven.

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen) en beperkt kwetsbare objecten (kantoorfunctie) op circa 500 meter afstand van een spoorlijn waarover conform de 'Regeling basisnet' gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 995 meter. Het gebied ligt dus binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn en daarom is verantwoording van het groepsrisico verplicht (artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes betekent dit dat ingegaan moet worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van het spoor zodat het plangebied buiten de meest relevante zones van het groepsrisico (de 200 meter zone), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone ligt.

Conclusie

- In het kader van de planologische procedure moet het groepsrisico verantwoord worden en de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om een advies over het aspect externe veiligheid uit te brengen.



Uitsnede risicokaart met daarop de locatie (groene stip) (Bron: www.risicokaart.nl).

3.2.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar van milieubelastende activiteiten. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen die voorzien in milieugevoelige functies voldoende afstand in acht moet worden genomen met bestaande bedrijven. Daarnaast biedt het zekerheid aan omliggende bedrijven die zo hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen.

- Om in te kunnen schatten of een bepaalde ontwikkeling mogelijk is, moeten er drie vragen beantwoord worden:
1. Zijn er bestaande bedrijven die een beperking kunnen vormen voor nieuwe gevoelige functies op de locatie?
 2. Zijn er in de omgeving gevoelige functies die gehinderd kunnen worden door nieuwe functies op de locatie?

3. Worden er nieuwe functies op de locatie zelf voorgesteld die niet verenigbaar zijn met elkaar?

Het plangebied ligt in een gebied waar relatief veel bedrijfsactiviteiten in de omgeving aanwezig zijn, maar ook woningen. Daarom wordt de omgeving op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) getypeerd als 'gemengd gebied'. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1).

Vraag 1

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich bedrijven tot en met milieucategorie 2. In een 'gemengd gebied' geldt in feite een richtafstand van 10 meter. Naar verwachting zal deze richtafstand worden gerespecteerd tussen de woningen en het perceel aan de Larenseweg 121. De afstand tussen de beoogde woningen en de onderwijsinstelling aan de Larenseweg 127 is naar verwachting echter kleiner dan de richtafstand van 10 meter. Er kan dan ook niet zonder meer gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek zal dit uit moeten gaan wijzen.

De onderzoeksresultaten kunnen mogelijk aanleiding geven tot het treffen van maatregelen om de beoogde woningen te beschermen tegen geluidhinder. Maatregelen kunnen zowel van ruimtelijke of technische aard zijn en zullen in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van dove gevels of geluidwerende voorzieningen op bijvoorbeeld balkonniveau. De ervaring leert dat de kans op een 'no-go' vanuit dit aspect niet groot is, omdat maatregelen vaak voldoende soelaas kunnen bieden. Wel kan dit van invloed zijn op de exacte indeling en vormgeving van de woningen en hun buitenruimtes.

Vraag 2

Voor onderhavige locatie is een transformatie naar woningen beoogd. Woningen zijn

geen hinderveroorzakende functie, waardoor er geen nader onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Ook voor de kantoorfunctie, een hinderveroorzakende functie, behoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Een dergelijke functie kent in een gemengd gebied in algemene zin een richtafstand van 0 meter, waardoor een nadere afweging niet noodzakelijk is.

Vraag 3

In het geval dat hindergevoelige functies worden gecombineerd met hinderveroorzakende functies moet eveneens rekening worden gehouden met het feit dat deze functies elkaar niet mogen belemmeren. Het planvoornemen bestaat uit woningbouw alsmede een kantoorfunctie. Zoals gesteld is een dergelijke functie normaliter geen richtafstand binnen een gemengd gebied en staat dat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

Conclusie

- Rondom het plangebied zijn zowel hindergevoelige- als hinderveroorzakende functies aanwezig. Ook het plan voorziet in beide type functies.
- In het kader van de planologische procedure dient naar verwachting naar onderzoek naar de hinder van de naastgelegen onderwijsinstelling uitgevoerd te worden.

3.2.1.6 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. Voor deze verkenning is onder andere gebruik gemaakt van het provinciaal beleid en de legger van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Bij de te volgen ruimtelijke procedure zal een complete watertoets moeten worden doorlopen.

Waterveiligheid

Raadpleging van de legger van het waterschap heeft uitgewezen dat er zich geen watergangen of -keringen in de omgeving van het plangebied bevinden. Ook behoort het terrein niet tot 'overstroombaar gebied'.

Waterberging

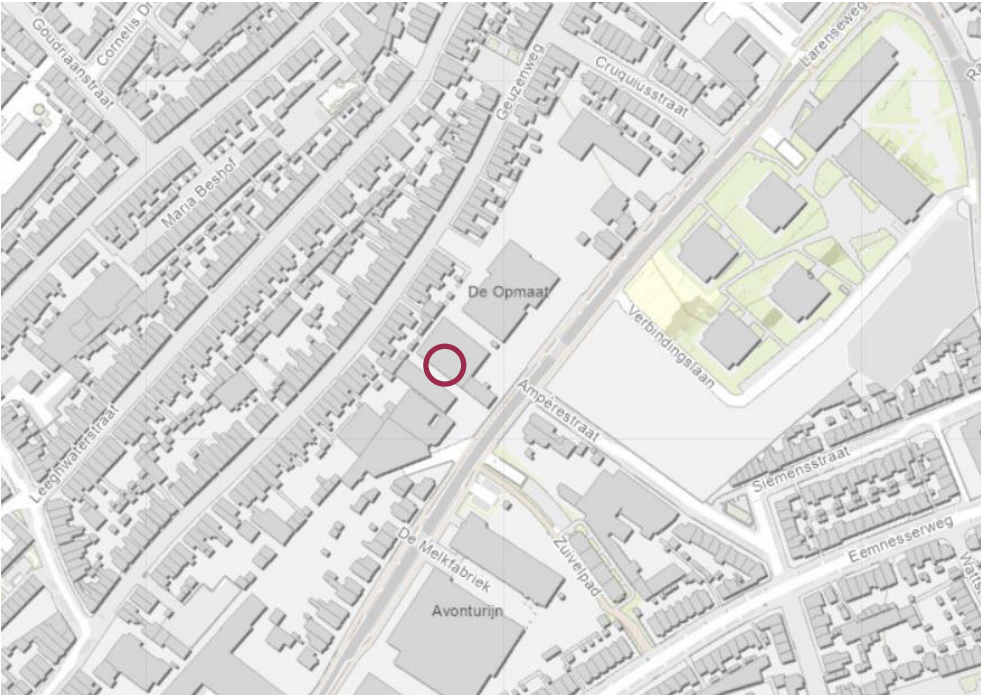
De locatie is reeds nagenoeg geheel verhard. Bij de herontwikkeling van de onderzoekslocatie geldt dat er zich kansen voordoen om de omstandigheden ten aanzien van (hemel)waterinfiltratie en/of waterberging in het gebied te verbeteren. De kans is vrijwel nihil dat het verhard oppervlak bij de herontwikkeling zal toenemen.

Watercompensatie

Ter plaatse van het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het is derhalve niet nodig om watercompensatie door te voeren.

Waterkwaliteit

De beoogde nieuwbouw dient te worden aangesloten op de bestaande rioolvoorziening. Het gebruik van uitlogende materialen is niet toegestaan. De locatie ligt niet binnen een gebied dat door de provincie Noord-Holland is aangewezen als 'kwetsbare drinkwatervoorraad'. In algemene zin geldt dat de beoogde functies niet zullen leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit ter plaatse. Op voorhand wordt daarom op dit punt geen belemmering verwacht.



Legger Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, met daarop het plangebied weergegeven (rode cirkel) (Bron: Waterschap AGV).

Waterwingebied / grondwaterbescherming

Raadpleging van de provinciale viewer wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Conclusie

- Bij de herontwikkeling van het plangebied spelen geen specifieke waterbelangen waar rekening mee moet worden gehouden.
- De kans op een toename aan verhard oppervlak wordt als nihil ingeschat. Grote watercompenserende maatregelen worden dan ook niet direct noodzakelijk geacht.
- Een watertoets dient te worden doorlopen in het kader van de planologische procedure.

3.2.1.7 Natuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de ontwikkellocatie. De Wet natuurbescherming beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

De locatie waar de nieuwe bebouwing is gepland ligt op ongeveer 4 kilometer nabij Natura 2000-gebied ‘Oostelijke Vechtplassen’, 7 kilometer nabij Natura 2000-gebied ‘Naardermeer’ en 10 kilometer nabij Natura 2000-gebied ‘Eemmeer & Gooimeer Zuid-oever’. In navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven. Gezien de nabijheid van de Natura 2000-gebieden en de omvang van de beoogde ontwikkeling dient een onderzoek stikstofdepositie te worden uitgevoerd.

Rondom Hilversum bevinden zich gronden die onder het Natuur Netwerk Nederland vallen. De locatie zelf kent deze beschermde status niet. Ook hebben deze gronden geen externe werking. De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het natuurnetwerk hebben. De bescherming van deze gebieden staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming geldt te allen tijde een zorgplicht ten aanzien van natuur, planten en dieren. Bovendien geldt dat bij planvorming waarbij de bestemming in een gebied verandert middels een flora- en fauna-inventarisatie de huidige natuurwaarden moeten worden onderzocht en er inzicht gegeven moet worden in het voorkomen van aantasting van beschermde plant- en diersoorten. Daarnaast geldt dat



Ligging Natura 2000-gebieden in relatie tot het plangebied (rood) (Bron: Aeries Calculator).

bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van sloopwerkzaamheden, dempen van sloten en/of het kappen van bomen onderzocht dient te worden of dit mogelijk leidt tot negatieve effecten op strikt beschermde soorten. Kortom, bij de herontwikkeling van het plangebied naar een woonwerkgebied dient geïnventariseerd te worden of mogelijk sprake is van de aanwezigheid van beschermde soorten.

Beschermde houtopstanden

Op het terrein bevinden zich geen beschermde houtopstanden.

Conclusie

- Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat een onderzoek stikstofdepositie moet worden uitgevoerd.
- Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat een onderzoek soortenbescherming moet worden uitgevoerd.
- Ten aanzien van beschermde houtopstanden doen zich geen beperkingen voor.

3.2.1.8 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Het vigerend bestemmingsplan wijst uit dat ter plaatse een archeologische dubbelbestemming geldt. Dit beperkt de genoemde bouwmogelijkheden en staat enkel onder voorwaarden nieuwe bebouwing toe, bijvoorbeeld indien de bouwwerken een oppervlakte hebben van 100 m2 of minder. Ook wanneer de bodemingrepen minder dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld behelzen, is geen sprake van een beperking in het realiseren van nieuwe bebouwing. Indien niet voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd en dient een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders verkregen te worden.

Aangezien onderhavige ontwikkeling gepaard zal gaan met bouwingrepen groter dan 100 m2 en/of dieper dan 40 centimeter dient een archeologisch onderzoek aan te tonen dat archeologische waarden niet worden aangetast.

Conclusie

- Als gevolg van de aard en omvang van de ontwikkeling dient in het kader van de planologische procedure archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

3.2.1.9 Cultuurhistorie

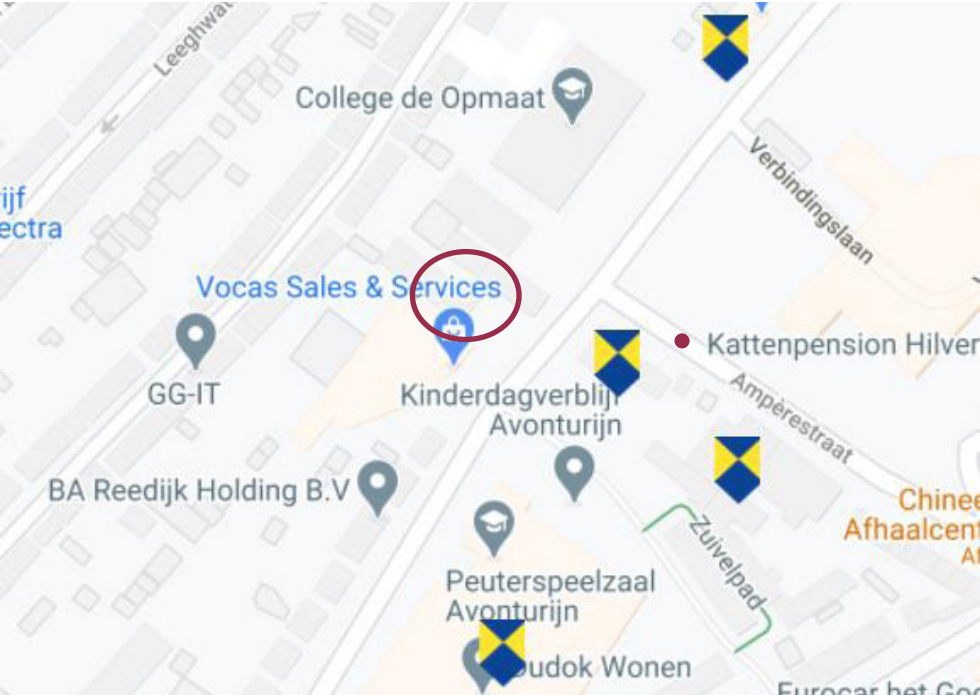
Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen.

Raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Hilversum (zie navolgende afbeelding) wijst uit dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig plan. In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden, ondanks het feit dat het voormalige expeditiegebouw aan de Larenseweg 123 weldegelijk een monument betreft. In paragraaf 2.2. is reeds toegelicht hoe in de beoogde herontwikkeling rekening is gehouden met deze monumentale status.

Aan de overzijde van het plangebied, aan de Larenseweg 38, bevindt zich een gemeentelijk monument. Het betreft een woning die gebouwd is in 1909. De woning is onder meer van architectuurhistorisch belang vanwege de kwaliteit van het ontwerp en vanwege de voor de bouwtijd kenmerkende detaillering en materiaalgebruik. Doordat onderhavig plan rekening houdt met de cultuurhistorische waarden op zowel de schaal van de stad/wijk, als de ontwikkellocatie en de gebouwen, wordt gesteld dat cultuurhistorische waarden voldoende worden gewaarborgd, zoals eveneens vermeld in paragraaf 2.2.

Conclusie

- Doordat onderhavig plan rekening houdt met de cultuurhistorische waarden op zowel de schaal van de stad/wijk, als de ontwikkellocatie en de gebouwen, wordt gesteld dat cultuurhistorische waarden voldoende worden gewaarborgd.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatie Hilversum met globale ligging locatie (rode cirkel)
(Bron: Gemeente Hilversum).

3.2.1.10 Kabels en leidingen

Er zijn binnen het gebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, zoals gasleidingen of hoogspanningsverbindingen, die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van het plangebied. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) noodzakelijk in geval van bodemingrepen.

Conclusie

- Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een beperking vormen voor de herontwikkeling van het plangebied.

3.2.1.11 Milieueffectrapportage

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een woningbouwontwikkeling met tevens een kleinschalige kantoorfunctie kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat ‘stedelijke ontwikkelingsprojecten’ breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd. Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

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

Gezien de omvang van het bestaande plangebied blijft de beoogde woningbouwontwikkeling met kantoorfunctie ver onder de indicatieve drempelwaarden. Daarom kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet bepaald worden of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uit te sluiten. Indien dat niet het geval is, dient een m.e.r.-(beoordelings-) procedure te worden doorlopen.

Conclusie

- Een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd om te kunnen bepalen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

3.3.1 Financieel-economisch

Eliza Vastgoed is eigenaar van de gronden van het plangebied en zal in eigen risico de ontwikkeling ter hand nemen. Een deel van de woningen zal verkocht, een ander deel zal bij Eliza in de vastgoedportefeuille blijven. Naar verwachting zal voor het beheer en onderhoud van de publiek toegankelijke ruimtes in het plangebied een constructie van Vereniging en Eigenaren worden opgericht.

3.3.2 Planning

We zijn begonnen met een ruimtelijke opzet. Deze wordt vervolgens uitgewerkt tot een schetsontwerp, dat we rond begin 2021 met de omgeving zullen bespreken. De hier opgehaalde inzichten worden verwerkt in voorliggend Locatieontwikkelplan. We verwachten dat we hier ongeveer in april 2021 mee gereed zijn. Hierin moeten de plannen al zover zijn uitgewerkt dat de gemeente kan bepalen of zij groen licht geven voor de plannen. Bij de uitwerking tot definitief ontwerp zullen we nogmaals het gesprek met de buurt aangaan. Zodra de bestemmingsplanprocedure gestart is, rond oktober 2021, is er voor iedereen ook nog een formele inspraakmogelijkheid. We hopen in 2022 te kunnen starten met bouwen.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.4.1 Overleg met de buurt

De eerste bijeenkomst met de direct omwonenden heeft plaatsgevonden op 7 oktober. Doel van de avond was om de eerste ideeën voor de herontwikkeling te delen en de aanwezigen de mogelijkheid te geven te reageren en te vertellen wat zij belangrijk vinden. Er is onder andere gesproken over de hoogte van de bouwblokken, de afstand tot de achtertuinen, privacy en parkeren. De reacties zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen en teruggekoppeld in maart 2021.



Inrichtingsvoorstel voor de Wybertjesfabriek

4. Conclusie

Het voorliggende Locatieontwikkelplan (LOP) heeft betrekking op de gronden aan de Larenseweg 123 en 125. Deze gronden maken onderdeel uit van het postcodegebied 1221 in de gemeente Hilversum, waarvoor een Gebiedsagenda is opgesteld. In deze agenda is afgesproken dat initiatieven in het postcodegebied in een LOP verder worden uitgewerkt. Voorliggend LOP geeft hier invulling aan en laat op hoofdlijnen de planologische, economisch en maatschappelijke uitvoerbaarheid zien.

Het gebied heeft een stenig karakter, een slechte ruimtelijke uitstraling en de gebouwen hebben een weinig duurzaam karakter. Het gebied is dan ook niet duurzaam en toekomstbestendig te noemen. Met dit plan wordt het gebied herontwikkeld naar een duurzaam en aantrekkelijk gemengd woongebied met ruimte voor 56 woningen en een bedrijfsverzamelgebouw van circa 1.100 m². Het gaat om een divers woonprogramma met ruimte voor verschillende doelgroepen wat betreft leeftijd en portemonnee. In het stedenbouwkundig plan vormt de historie van de plek een belangrijk onderdeel voor de beoogde identiteit van de ontwikkeling. Verder maken aspecten als groen, ontmoeten, duurzaamheid en biodiversiteit onderdeel uit van de ontwikkeling. Deze aspecten zijn verder uitgewerkt in een inrichtingsplan waarin ingezet wordt op een groene, duurzame en sociale inrichting. Groen door zijn rijke beplanting, die de biodiversiteit bevordert, de ruimtes definieert en een samenhangende identiteit voor de plek creëert. Duurzaamheid uit zich onder meer door klimaatadaptieve toepassingen, een integraal watersysteem en slim materiaalgebruik. Zo wordt het niet-toekomstbestendige en stenige karakter op een passende wijze opgepakt!

Tot slot is op hoofdlijnen gekeken naar de haalbaarheid van de ontwikkeling. Daaruit volgt dat de ontwikkeling in lijn is met de geldende beleidskaders en dat er in middels al participatie in de buurt heeft plaatsgevonden. Ook richting de toekomst is er aandacht voor het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak. Verder zullen in het kader van de planologische procedure enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden, bijvoorbeeld op het gebied van natuur, geluid en bodem. Er worden geen 'no go's' gezien. Dit tezamen maakt dat de planologische procedure opgestart kan worden.



Toekomstige situatie plangebied (Bron: Van Bergen Kolpa Architecten).