

Afwegingskader Locatie Ontwikkelplan 1221

Ambities 1221	Onderdelen Spinnenweb- diagram	Opgenomen in LOP	Oordeel
<i>Identiteit</i>			
Erfgoed, werken en wonen	Functiemenging; wonen én werken én voorzieningen	In het plangebied is een gemengd programma met woon- en werkfuncties beoogd. De woonfunctie zal binnen het plan overheersen en worden aangevuld met een kleinschalige commerciële functie in de plint van circa 60 m2. De exacte invulling van de plint is nog niet voor handen, maar gedacht wordt aan een kleinschalige werkfunctie, dienstverlening, sport en/of horeca. Het woonprogramma bestaat uit 55 woningen, verdeeld over een drietal blokken.	De ontwikkelaar draagt bij aan een betaalbaar woonprogramma en behoud van werkgelegenheid. Oordeel: Streef niveau
	Gemeenschap; diversiteit met ruimte voor iedereen	De ontwikkeling biedt aan de ene kant ruimte voor een gemeenschappelijke binnenterrein voor bewoners en andere kant een buitenruimte welke openbaar toegankelijk is. In dit deel is ook ruimte voor een spelelement/speeltoestel voor bewoners en omwonenden. Daarnaast komen er zowel grondgebonden woningen als appartementen.	De openbare buitenruimte en de verschillende woningbouw typologieën dragen bij aan een divers woonmilieu en verbinding met de omgeving middels het wandelpad Lijsterweg-Zuiderweg. Oordeel: Streefniveau
	Open en toegankelijk; langzaam verkeer	Een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Lijster- en Zuiderweg is openbaar toegankelijk. Het binnengebied tussen de nieuwbouw is voornamelijk voor parkeren ingericht.	De wandelverbinding tussen Lijsterweg en Liebergerweg maakt het gebied na realisatie veel meer openbaar dan nu het geval is. Het binnengebied tussen de nieuwbouw is meer besloten en privaat, de inrichting is vooral op parkeren gericht. Door de vorm van het plangebied en de positie van de gebouwen ontstaan hier versnipperde restruimten. Oordeel: Streefniveau

	Geschiedenis Oog voor cultuurhistorie en erfgoed	Het plangebied heeft geen waardevolle bebouwing. De verkavelingsstructuur toont nog kenmerken van de agrarische verkaveling	De afwijkende verkavelingsrichtingen, de diepe kavels, een oude verbinding en bomen in de directe omgeving worden benut. Oordeel: Basisniveau
Wonen en Werken			
Slim en gericht mengen van programma	Woonprogramma	In totaal wordt een programma bestaande uit 19 sociale huurappartementen (tussen de 40 en 50 m2), 27 middeldure koop-/huurappartementen (tussen de 64 m2 en 78 m2), 7 rijwoningen en 2 twee-onder-één-kapwoningen (125/126 m2) beoogd. Met dit programma wordt een diversiteit aan doelgroepen aangesproken, zowel wat betreft leeftijd als portemonnee.	De woningbouwcategorysluit aan bij de uitgangspunten van de Gebiedsagenda. Bijna 35% sociaal (19 van de 55 woningen) en 50% middeldure (27 van 55 woningen) . Positief dat wordt ingezet op verschillende doelgroepen: starters, senioren en gezinnen. Oordeel: streefniveau
	Behoud werkgelegenheid	De woonfunctie zal binnen het plan overheersen en worden aangevuld met een kleinschalige commerciële functie in de plint van circa 60 m2. De exacte invulling van de plint is nog niet voor handen, maar gedacht wordt aan een kleinschalige werkfunctie, dienstverlening, sport en/of horeca.	Qua oppervlakte voor commerciële functie voldoet het aan uitgangspunten uit de Gebiedsagenda. Invulling met horeca/sport op voorhand terughoudend, meer een functie gericht op werk (kantoor/dienstverlening) Oordeel: Basisniveau
Leefbaarheid, Spelen en Ontmoeten			
	Menselijke maat; kleine korrel	Het planvoorstel is onder te verdelen in 3 bouwblokken; een langs de Zuiderweg, een haaks op de Lijsterweg en een 2- onder-1 kap-deel.	De ontwikkeling reageert op nabijgelegen ontwikkelingen; zowel de grotere panden langs de Zuiderweg als de lage bebouwing aan de Lijsterweg en het binnengebied. Dit sluit goed aan op de menselijke maat in relatie tot de 'buren'. Oordeel: Streefniveau

	Buitenruimte	De Zuiderweg/Lijsterweg krijgt een groene inrichting met een voetgangersverbinding tussen de 2 straten. Groen komt zowel horizontaal (maaiveld) als verticaal (gevels en daken) terug. Er is een duidelijke overgang van privaat naar publiek met veel voordeuren naar de buitenruimte.	Na de ontwikkeling is het gebied veel meer openbaar toegankelijk en wordt de hoeveelheid aan (openbaar) groen substantieel groter. Het parkeren op maaiveld op het binnenterrein beperkt en versnipperd echter de hoeveelheid aan openbaar groen. Ook rond blok is de ruimte versnipperd. Voor het percentage groen wordt gekeken naar het percentage groen op het perceel (prive en openbaar groen). Oordeel: basis/streefniveau
	Voorzieningen	Naast het kantoor- en woonprogramma zijn geen andere functies voorzien op deze locatie.	Het gemengd wonen en werken programma biedt vooral een voorzieningenniveau voor de nieuwe gebruikers: parkeren op een binnenterrein en (fiets)bergingen. Oordeel: basisniveau
	Ontmoeten	Op de locatie komt een openbaar toegankelijk wandelverbinding met ruimte voor ontmoeten en groen	Het inrichtingsplan laat voldoende aanleiding zien voor ontmoeten, door onder andere de zitelementen en verscheidend aan groen. Oordeel: streefniveau
Groen en Duurzaamheid			
	Circulair	Conform landelijke richtlijnen en wetgeving, vraagt verdere uitwerking in definitief ontwerp	Oordeel: basisniveau
	Klimaatadaptatie	Het inrichtingsvoorstel geeft allereerst inzicht in de inrichting van de buitenruimte. Daarnaast komen er meerdere aspecten aan bod zoals voorzieningen, groen, beheer en onderhoud, klimaatadaptatie en het soortenmanagementplan.	Verharding is geminimaliseerd en groen gemaximaliseerd. Open verharding wordt toegepast bij parkeerplaatsen. Openbare ruimte wordt beschaduwd door aantal grotere bomen. Op basis van het inrichtingsplan wordt ingeschat dat meer dan

			30% van de buitenruimte wordt beschaduwd. Ook parkeerplekken worden gedeeltelijk beschaduwd door begroeiing op vakwerkliggers. Plan biedt mogelijkheid tot verder vergroening bij afname autogebruik. Ook de schil van de woningen worden warmtewerend ingericht door groen daken en gevels te creëren. Bij blok 2 en 3 worden groene daken gerealiseerd. Op dit moment is nog onduidelijk welk percentage van alle horizontale en verticale oppervlakten warmtewerend wordt ingericht met behulp van groen. Oordeel: basis/streefniveau
	Energie	Het plan benoemt de oplossing voor de warmte- en energievoorziening niet. Aangezien bouwen volgens de BENG norm verplicht is, gaan we ervan uit dat hieraan voldoen wordt.	Oordeel: Basisniveau
	Groen in de wijk	Minder dan 50% van niet bebouwd oppervlak van het perceel (openbaar en prive ruimte) wordt groen ingericht. De soortkeuze past bij Hilversum en bij de plek, want gebiedseigen beplanting is leidend Op dit moment wordt nog onderzocht welke voorzieningen voor gebouwbewonende soorten gecreëerd kunnen worden. Lokaal wordt er een impuls aan de biodiversiteit gegeven door bestaande structuren te verbinden met dwarsverbindingen.	Op de ontwikkellocatie wordt een groene dwarsverbinding voor voetgangers gecreëerd tussen de Lijsterweg en Zuiderweg en draagt daarmee bij aan het creëren van aangesloten groen. De impuls zou verder versterkt kunnen worden door op een innovatieve wijze het uiteinde van de dwarsverbinding thv de zuiderweg te vergroenen. Oordeel: streefniveau
Verkeer, verbinding en parkeren			
	Parkeeroplossingen	Parkeren wordt op maaiveld opgelost, er komen 40 parkeerplaatsen. Hiervan komen er 31 op het binnenterrein en 9 aan de Zuiderweg.	Het oplossen van parkeren op maaiveld is niet de mooiste oplossing, vanuit ruimtelijk oogpunt. Het 'wegwerken' van parkeren middels een binnenterrein is een praktische oplossing, die

			sociale onveiligheid/overlast beperkt. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de uitgangspunten vanuit het nieuwe parkeerbeleid. Oordeel: Basisniveau
	Duurzame mobiliteit	In het LOP wordt hier niet specifiek iets over genoemd.	Vraagt in verdere uitwerking nog extra aandacht, gelet op de kansen nabij het spoor en beoogde doelgroep. Oordeel: Basisniveau
	Verbinding tussen buurten	Met het planvoorstel wordt een nieuwe verbinding gerealiseerd tussen de Lijsterweg en Zuiderweg. Hiermee kan een verbinding worden gemaakt met het beoogde spoorpark tussen de Oosterengweg en de Hunkemoller-locatie en het nog te renoveren Thijssplein.	De groene wandelverbinding die met het plan wordt gerealiseerd draagt bij aan de ambities van de Groene Loper. Verder is positief dat in de inrichting van de buitenruimte afstemming wordt gezocht met nabijgelegen ontwikkelingen zoals de Hunkemoller-locatie. Oordeel: Topniveau
<i>Samenwerken</i>		De ontwikkelaar heeft op basis van verschillende sessies de afgelopen twee jaren het plan op basis van input uit de buurt aangepast. Alle sessies en input vanuit de buurt zijn terug te vinden op de projectwebsite van het plan.	Input uit de buurt heeft geleid tot een andere situering en hoogte van de bebouwing, onder andere bij de grondgebonden woningen en het appartementencomplex aan de Zuiderweg. Daarnaast is de ontwikkelaar richting de omgeving transparant over de planvorming en wijzigingen in het plan. Oordeel: Streefniveau
<i>RO/beleid</i>	Provinciaal Beleid	De conclusie in 3.1.2.2 is niet juist. In dit geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling die afgestemd moet worden in de regio (zie artikel 6.3 Omgevingsverordening). In dit geval heeft deze afstemming al plaatsgevonden waardoor er geen sprake is van belemmeringen op grond van provinciaal beleid.	Tekst en conclusie over provinciaal beleid en regelgeving zijn aangepast.

	(Externe) Veiligheid	In hoeverre is nagedacht over laadpalen voor elektrische auto's in de parkeergarage en/of andere vormen van opwekking van elektriciteit. Hier zijn ook bepaalde veiligheidsaspecten relevant. Zie ook Visie Veilige Leefomgeving	<i>Externe veiligheid onderzoek wordt met de planologische procedure meegenomen en zal waarschijnlijk geen belemmering zijn voor het plan. Zelfde geldt voor geluid, luchtkwaliteit. Bodem, water en zonering vragen nog verdere uitwerking in volgende fase.</i>
Conclusie			Het LOP Lijsterweg biedt voldoende aanleiding voor een positief oordeel: het toevoegen van een betaalbaar woonprogramma, het behoud van werkgelegenheid, het toevoegen van openbaar groen en een langzame wandelverbinding. Aandachtspunten voor de verdere uitwerking naar een anterieure overeenkomst zijn: - Verdere toelichting duurzame mobiliteit - invulling programma werken