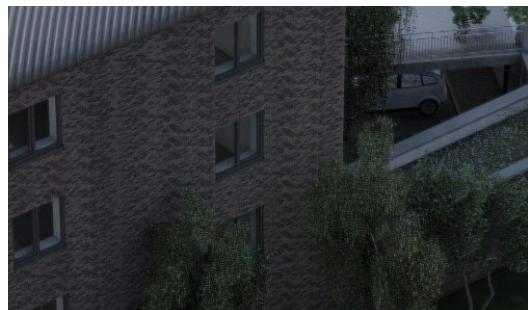
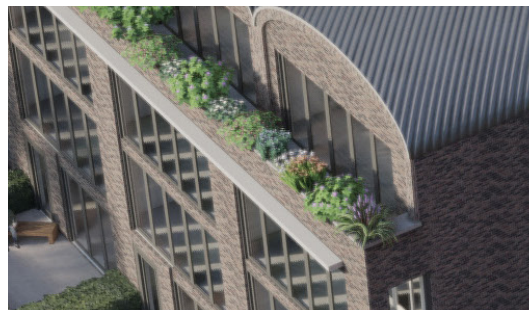
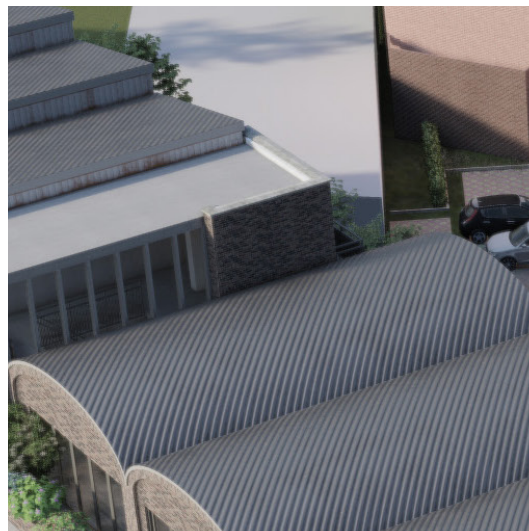
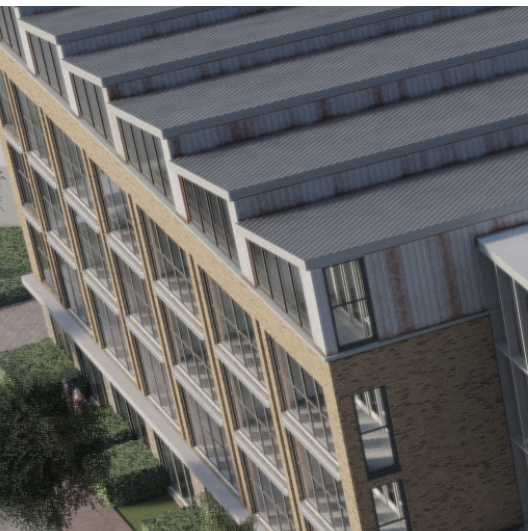
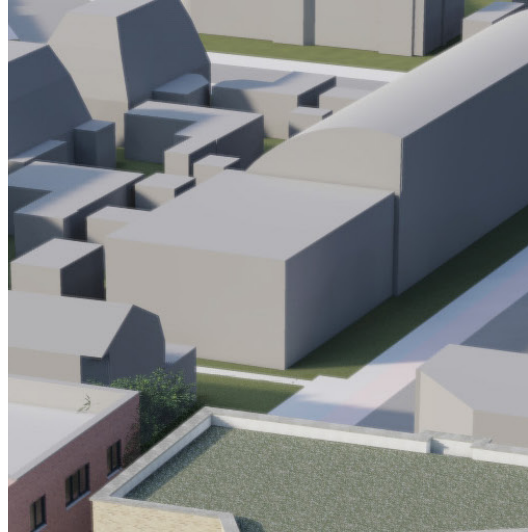
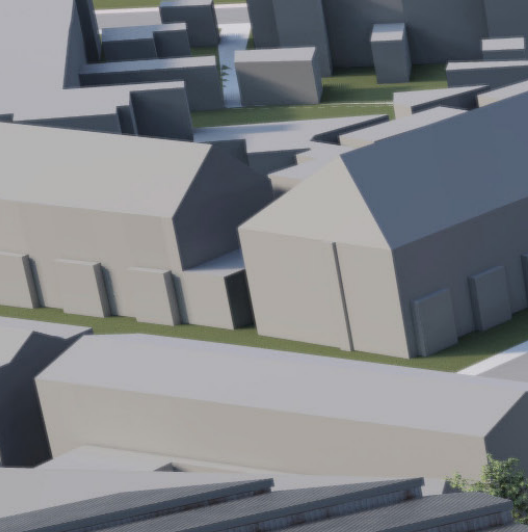
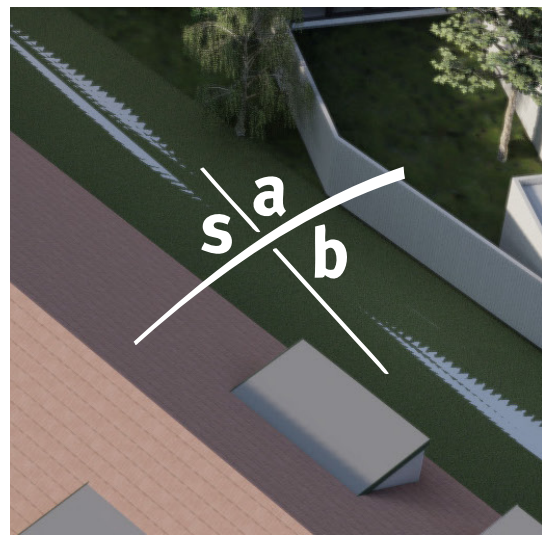




Locatieontwikkelplan
APC 1897
Hilversum, Lijsterweg/Zuiderweg



Colofon

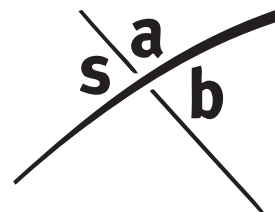
Titel: Locatieontwikkelpplan Hilversum, Lijsterweg/Zuiderweg

Opdrachtgever: MVM Ontwikkeling B.V.

In samenwerking met: a t e l i e r DUTCH & Buro Lubbers

Projectnummer: 190195

Datum: 16 september 2021



SAB

Frombergdwarsstraat 54

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911

I: www.sab.nl

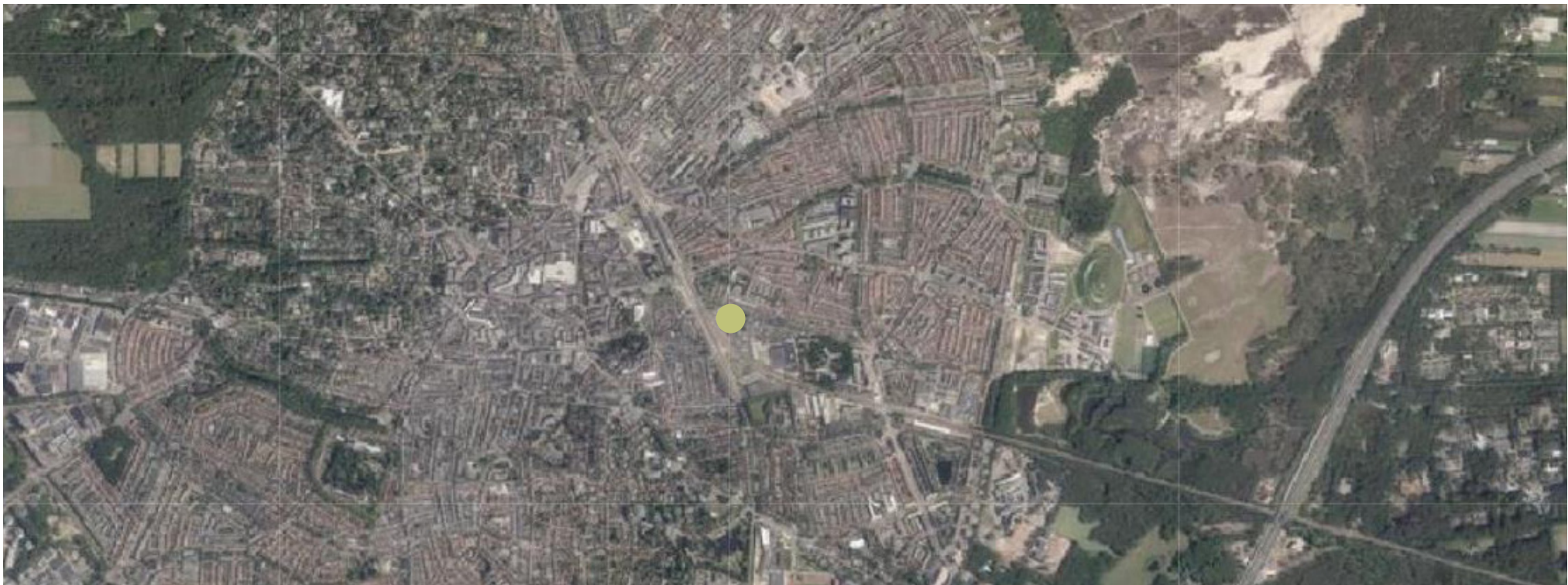
E: info@sab.nl

Locatieontwikkelplan
APC 1897
Hilversum, Lijsterweg/Zuiderweg
september 2021



Inhoud

1. INLEIDING	7
2. HET PLAN	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Planbeschrijving	19
3. UITVOERBAARHEID	20
3.1 Beleidskader	20
3.2 Mileu- en omgevingsaspecten	22
3.3 Economische uitvoerbaarheid	24
3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
BIJLAGEN	
Bijlage 1: stedenbouwkundig en inrichtingsplan	
Bijlage 2: onderzoek stikstofdepositie	
Bijlage 3: quickscan ecologie	
Bijlage 4: aanvullend ecologisch onderzoek	
Bijlage 5: bureaustudie planschade	



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 diverse bedrijfspanden tussen de Lijsterweg en Zuiderweg. De bebouwing is 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 heeft 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 woongebied met ruimte voor circa 55 woningen en een commerciële functie van circa 60 m².

In de gebiedsagenda is afgesproken dat initiatiefnemers in het gebied een zogenoemd 'locatieontwikkelplan' aanleveren. Voorliggend document betreft het locatieontwikkelplan voor de locatie Lijsterweg/Zuiderweg. Het locatieontwikkelplan is opgebouwd in een drietal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in het tweede hoofdstuk ingegaan op het plan. Hierin wordt eerst de huidige situatie beschreven. Daarna wordt er ingegaan op de planbeschrijving, waarin aandacht wordt 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 Lijsterweg en Zuiderweg, gelegen langs het spoor. De locatie heeft een oppervlakte van circa 4.150 m² en is vrijwel geheel verhard. De bedrijfspanden aan de Zuiderweg zijn gerealiseerd in de periode 1900-1930 en de bebouwing aan de Lijsterweg is gebouwd in de periode 1945-1960. De huidige bebouwing bestaat langs de Zuiderweg uit overwegend leegstaande bedrijfsgebouwen. De gebouwen hebben 1 bouwlaag met een flauw hellend zadeldak. De gevels zijn bekleed met stalen platen in verschillende kleuren (blauw, wit en grijs). Tussen de openbare stoep en de gebouwen staan auto's geparkeerd. Langs de Lijsterweg staat een bedrijfsgebouw van circa 5 meter hoog met een plat dak. Langs de stoep staat een circa 2 meter hoog stalen hekwerk. De ruimte tussen dit hekwerk en het bedrijfsgebouw is volledig bestraat. Met uitzondering van de zones tussen het gebouw en de stoep beslaat de bebouwing nagenoeg het gehele terrein. Er bevinden zich geen bedrijfswoningen in het plangebied. Verder heeft het plangebied een stenig karakter, een slechte ruimtelijke uitstraling en hebben de gebouwen een weinig duurzaam karakter. Enkel langs de Lijsterweg is sprake van een meer groene laanstructuur waarachter het plangebied deels ligt. De bedrijfsgebouwen staan midden in een woonbuurt, enkel aan de noordwestzijde langs de Zuiderweg staat nog 1 bedrijfsgebouw naast de historische boerderij. De woonbuurt bestaat uit grondgebonden woningen overwegend 2 bouwlagen hoog plus kap. Deze woningen zijn van verschillende periodes uiteenlopend van begin van de 20e eeuw tot begin 21e eeuw. De meest recente nieuwbouw (3 lagen hoog met plat dak) staat aan de Lijsterweg naast het te slopen bedrijfsgebouw.



Het plangebied gezien vanaf de Lijsterweg (Bron: Google Maps)

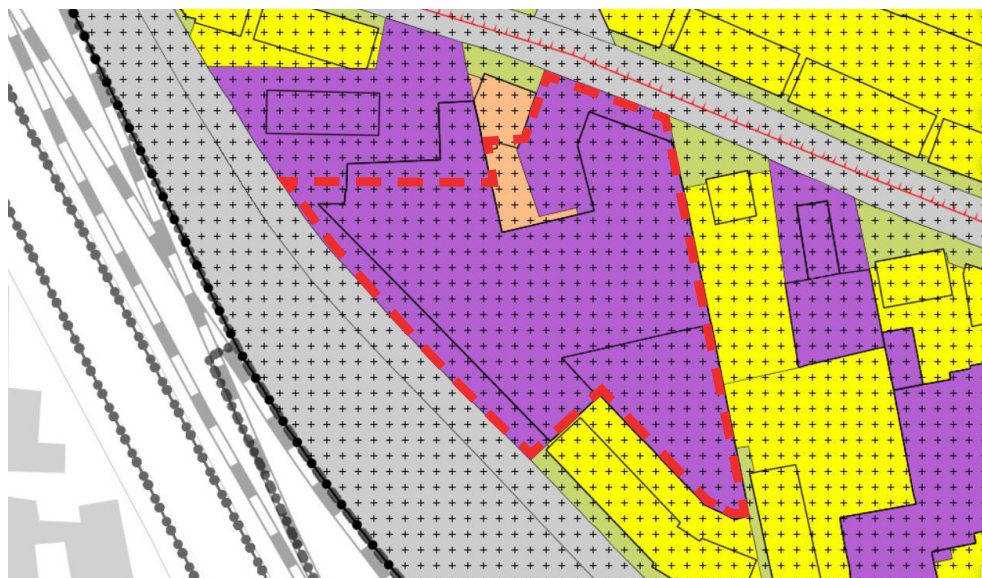


Het plangebied gezien vanaf de Zuiderweg (Bron: Google Maps)

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 grotendeels de bestemming 'Bedrijf' met diverse bouwaanduidingen. Voor een klein gedeelte van het terrein geldt de bestemming 'Gemengd-3'. 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 plangebied (globaal rood omlijnd) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gebruik

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, zoals vermeld in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het gaat om bedrijven met relatief weinig hinder voor de omgeving. De bestemming 'Gemend-3' voorziet ter plaatse in maatschappelijke activiteiten, (bedrijfsmatig) wonen en bedrijven behorende tot ten hoogste milieucategorie 2. Er zijn binnen het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden om woningbouw 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. De bouwhoogte mag in principe niet meer dan 4 meter bedragen. Voor een deel van het plangebied geldt daarentegen een maximum bouwhoogte van 9 meter. Op de gronden bestemd voor 'Gemengd-3' mogen bouwwerken eveneens uitsluitend binnen de bouwvlakken gebouwd worden. Het bouwvlak mag ook geheel bebouwd worden. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen.

De archeologische dubbelbestemming beperkt de genoemde bouw mogelijkheden 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 bestemmingen die zijn toegekend aan onderhavige gronden is woningbouw (alsmede een kleine commerciële plint) niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met voorliggend locatieontwikkelplan wordt voorzien in de start van de planontwikkeling.

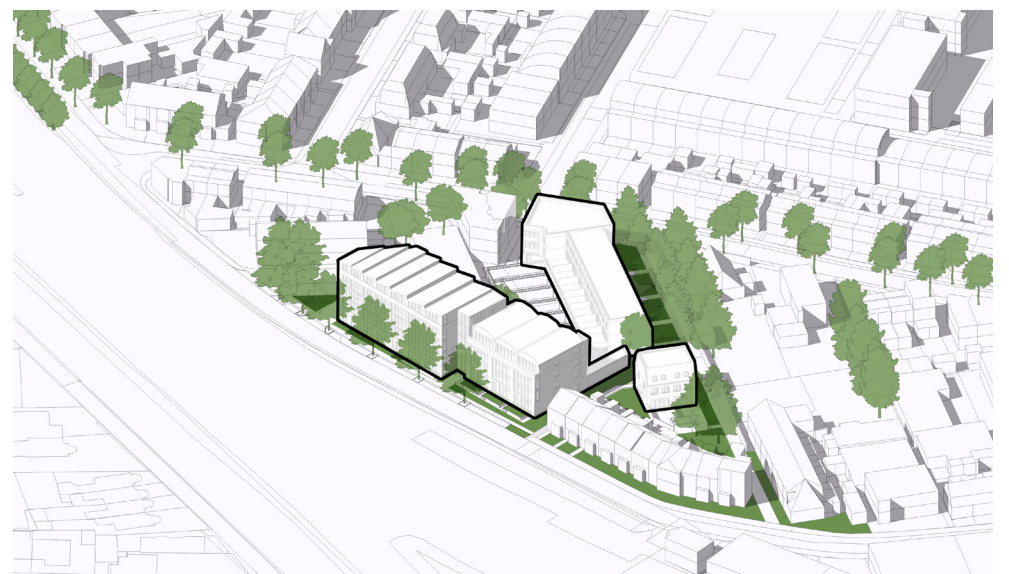
2.2 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om de bedrijfsgronden tussen de Lijsterweg en Zuiderweg 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

Na sloop van de bedrijfsgebouwen ontstaat langs de Zuiderweg een ontwikkellocatie met een lengte van circa 70 meter. Langs de Lijsterweg ontstaat een ontwikkellocatie met een lengte van circa 30 meter. Aangezien de Zuiderweg parallel aan het spoor Hilversum – Amersfoort met een bijbehorende geluidsbelasting ligt, is ervoor gekozen hier een doorgaande gevelwand te realiseren om zodoende meteen een geluidsvoorziening voor alle erachter gelegen woningen te creëren. Tevens reageert het hogere bouwvolume op de grote schaal van het spoorwegemplacement. Aan de Lijsterweg wordt een woongebouw met drie lagen gebouwd. In het verlengde van het drielaagse nieuwe woongebouw aan de Lijsterweg wordt naar het binnenterrein toe een zevental eengezinswoningen gebouwd. Deze woningen begeleiden de nieuwe wandelroute van de Lijsterweg naar de Zuiderweg. Er ontstaat hier een brede groene verbinding als onderdeel van een groen raamwerk dat ontstaat door het geheel aan herontwikkelingen in deze buurt. Halverwege deze route wordt als ruimtelijke onderbreking een dubbelwoonhuis dwars op de looprichting geplaatst. Hierdoor ontstaat een dwarsverbinding naar het binnenterrein. Afhankelijk van de uiteindelijke parkeerbehoefte wordt het binnenterrein voor het stallen van de auto's van de bewoners ingericht alsmede voorzien van aanvullend groen. Het binnenterrein wordt met een halfverharding bestraat en om de parkeervakken worden hagen geplaatst. Ook is er ruimte voor enkele grote bomen.

Dit stedenbouwkundig ontwerp zoekt aansluiting bij de bestaande structuur. De dwarsverbinding in de vorm van de groene route tussen de Lijsterweg en de Zuiderweg versterkt deze structuur en voegt een nieuw type openbare ruimte aan dit gebied toe. De parkeerfunctie wordt aan het zicht vanuit de openbare ruimte onttrokken door de positionering op het binnenterrein. Het binnenterrein kan bij afnemend autobezit een toenemend groen karakter krijgen en wordt hiervoor met het planten van hagen en bomen al voorbereid. Door de vervanging van de bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe woongebouwen krijgt deze buurt een meer eenduidig karakter als woongebied. In de typologie van de nieuwe bebouwing is gezocht naar een zo breed mogelijke mix. Er komen eengezinswoningen om gezinnen ook het wonen in de stad te kunnen bieden en sociale huurwoningen om onder andere ook starters op de woningmarkt op loopafstand van het station een passende woning te bieden. Daarnaast worden appartementen voor ouderen beoogd, die bij voorbeeld vanuit de bestaande eengezinswoningen in de buurt naar deze nieuwe, comfortabele en energiezuinige woningen kunnen verhuizen. Zij vinden zo passende woonruimte in de eigen, vertrouwde buurt en de doorstroming van het bestaande onroerend goed komt op gang. Met deze ontwikkeling ervaart de aangrenzende buurt een positieve impuls.





Stedenbouwkundig plan beoogde ontwikkeling (Bron: Atelier Dutch)



Gevelaanzicht Blok 1 (Bron: Atelier Dutch)



Gevelaanzicht Blok 2 (Bron: Atelier Dutch)

2.2.2 Wonen en werken

De gebiedsagenda spreekt over een diversiteit aan woningen zoals studio's, tweekamerappartementen, appartementen voor gezinnen en grondgebonden woningen. Zoals beschreven in de gebiedsagenda moet de minimale grootte van een woning 35 m² groot zijn, moet de woning de beschikking hebben over een eigen berging en/ of centrale fietsenvoorziening. Ook is de toegankelijkheid een aandachtspunt. Met deze uitgangspunten is in deze ontwikkeling rekening gehouden.

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.

In blok 1 is een 4/5-laags appartementengebouw met lift en met bergingen op de begane grond beoogd. Blok 2 bestaat uit een combinatie van appartementen met grondgebonden eengezinsrijwoningen met inpandige berging. Tot slot worden in blok 3 een tweetal twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. In totaal wordt een programma bestaande uit 19 sociale huurappartementen (tussen de 40 en 50 m²), 27 middeldure koop-/huurappartementen (tussen de 65 en 78 m²), 7 rijwoningen (125-126 m²) 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.

2.2.3 Leefbaarheid, spelen en ontmoeten

Voor voorliggend plan heeft Buro Lubbers een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is gecombineerd met het stedenbouwkundig plan als bijlage bij dit LOP gevoegd en vormt een verdere uitwerking van het landschappelijke raamwerk dat voor de gehele spoorzone is opgesteld. De Zuiderweg/Lijsterweg krijgt een groene,

duurzame en sociale inrichting. Groen door zijn rijke beplanting, ook op daken en gevels van gebouwen. Het afwisselende groen wordt zo gekozen dat het de seizoenen beleefbaar maakt, de biodiversiteit bevordert, de verschillende straten en openbare ruimtes definieert en een samenhangende identiteit voor de plek creëert. Duurzaamheid uit zich onder meer door klimaatadaptieve toepassingen, een integraal watersysteem en slim materiaalgebruik. De inrichting van de nieuwe Zuiderweg/ Lijsterweg-locatie is sociaal door het verbinden van mensen, niet alleen van hen die er wonen en werken, maar ook van de buurtbewoners. Nieuwe routes maken het terrein toegankelijk voor de aanliggende buurten. Het hof vormt het domein van de bewoners van de omliggende bebouwing. Sfeervolle verblijfsplekken en routes voor een ommetje nodigen de buurtbewoners uit de dwarsverbinding te gebruiken. Zo creëert de nieuwe Zuiderweg/ Lijsterweg-locatie niet alleen meerwaarde voor de nieuwe bewoners, maar zeker ook voor de aangrenzende buurt. Het leidmotief voor de inrichting is gebiedseigen beplanting afkomstig uit het omliggende landschap. Het middenterrein krijgt een privé karakter. Dit terrein zal door de VVE worden onderhouden. De groene corridor aan de voorkant van de grondgebonden woningen zal in onderhoud worden overgedragen aan de gemeente, waardoor het openbare karakter gewaarborgd blijft.

2.2.4 Groen en duurzaamheid

Het klimaat wordt extremer, natter, droger en heter. Deze situatie vraagt ontwerpmaatregelen die hittestress en wateroverlast voorkomen en een aangenaam verblijfsgebied garanderen voor de Zuiderweg/Lijsterweg-locatie. Klimaatadaptatie is een integraal onderdeel van het ontwerp van de Zuiderweg/Lijsterweg-locatie. Verharding is geminimaliseerd en groen gemaximaliseerd. Zo is voor een open verharding gekozen voor verblijf- en parkeerplekken waardoor het groen de ruimte krijgt, de hoeveelheid verharding beperkt blijft en het water kan worden vastgehouden. Bij de verdere uitwerking wordt uitgegaan van het op eigen terrein verwerken van een regenbui van 60 mm in een uur. Open verharding is zowel een aanwinst om hittestress te beperken als een maatregel om wateroverlast te voorkomen en het oppervlakte om te infiltreren te vergroten. Schaduwwrijke verblijfsplekken en routes in de zomer worden afgewisseld met plekken waar genoten kan worden van de voorjaarszon door het strategisch positioneren van bomen,



Inrichtingsplan (Bron: Buro Lubbers)

heesters en zitelementen.

Het Soortenmanagementplan stuurt aan op het aanbrengen van voorzieningen voor een zestal gebouwbewonende soorten (gierzwaluw, huismus, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger). Het betreft hier zowel het voorzien van nest- en rustplaatsen als het creëren van een passende leefomgeving, waarin voldoende voedsel en schuilgelegenheid wordt voorzien.

2.2.5 Verkeer, verbinding en parkeren

Verbindingen

De locatie kent uitstekende verbindingen met diverse ontsluitingswegen. Via de Oosterengweg zijn de N201 en de A27 te bereiken. Deze routes maken dat per auto goede verbindingen zijn richting bijvoorbeeld Utrecht 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. Momenteel zorgt de aanwezige bedrijvigheid reeds voor de nodige verkeersbewegingen. 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 Kleine Drift. De openbaar vervoersverbindingen zijn daarmee uitstekend te noemen. Verwacht wordt dat veel 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 (exclusief 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 op het bedrijventerrein bevinden zich in de huidige situatie onder andere een autoschadeherstelbedrijf (Lijsterweg 14), een bedrijf dat voorziet in audiovisuele ontzorging (Lijsterweg), een autobedrijf (Zuiderweg 131), een natuursteenhandel (Zuiderweg 167) en kleine loodsen ten behoeve van de opslag van auto’s (Zuiderweg 171). Het totale bedrijfsoppervlak beslaat circa 2.360 m² aan bedrijfspanden. Uit de kencijfers volgt de volgende verkeersgeneratie voor arbeidsintensieve bedrijvigheid:

Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief		Totaal
Minimaal	23,6 x 6,4 = 151,0	151,0
Maximaal	23,6 x 6,8 = 160,5	160,5

In de huidige situatie bestaat de hoeveelheid verkeersbewegingen uit minimaal 151 en maximaal 161 bewegingen per etmaal. Gemiddeld genomen zijn er circa 156 bewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling van 19 sociale huurappartementen, 27 middeldure huur-/koopappartementen, 7 grondgebonden rijwoningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en een kleinschalige commerciële plint, volgt uit de kencijfers de volgende verkeersgeneratie:

	Huur, app., sociaal	Huur, app., midden	Koop, app., midden	Koop, huis, tus-sen/hoek	Koop, huis, twee-on-der-één-kap	Wijk centrum klein	Totaal
Minimaal	19 x 1,8 = 34,2	13 x 1,8 = 23,4	14 x 3,7 = 51,8	7 x 5,4 = 37,8	2 x 5,9 = 11,8	0,6 x 31,6 = 18,96	177,96
Maximaal	19 x 2,6 = 49,4	13 x 2,6 = 33,8	14 x 4,5 = 63,0	7 x 6,2 = 43,4	2 x 6,7 = 13,4	0,6 x 58,6 = 35,16	238,16

In de toekomstige situatie bestaat de hoeveelheid verkeersbewegingen uit minimaal 178 en maximaal 238 bewegingen per etmaal. Gemiddeld genomen zijn er circa 208 bewegingen per etmaal. Gemiddeld gezien zullen maximaal circa 52 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. Een verkeersonderzoek in het kader van de planologische procedure zal dit nader moeten uitwijzen.

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
Koop, vrijstaand	1,9
Koop, twee-onder-één-kap	1,8
Koop, tussen/hoek	1,7
Koop, etage, duur	1,9
Koop, etage, midden	1,6
Koop, etage, goedkoop	1,4
Huurhuis, vrije sector	1,7
Huurhuis, sociale huur	1,4
Huur, etage, duur	1,6
Huur, etage, midden/goedkoop	1,2
Café/bar/cafetaria	5

Parkeernormen schil (Bron: Gemeente Hilversum)

In het stedenbouwkundig zijn 35 parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen voorzien niet in de parkeerbehoefte. In het kader van de verdere uitwerking van het plan ligt hier nog een opgave. Onderzocht wordt of een deel van de parkeerbehoefte kan worden beantwoord met de inzet van deelauto’s. Bovendien geeft Dudok Wonen aan geen parkeerplaatsen te willen bij hun sociale huurwoningen.

Functie	Programma	Parkeerbehoefte
Huur, etage, goedkoop	19	22,8 (1,2 x 19)
Huur, etage, midden	13	15,6 (1,2 x 13)
Koop, etage, midden	14	22,4 (1,6 x 14)
Koop, tussen/hoek	7	11,9 (1,7 x 7)
Koop, twee-onder-één-kap	2	3,6 (1,8 x 2)
Café/bar/cafetaria	60 m²	3,0 (5 x 0,6)
Totaal	55 / 60 m²	79,3 (=80)

In de gebiedsagenda wordt gesteld dat veel van de beoogde woningen op de verschillende ontwikkellocaties in het postcodegebied 1221 zullen voorzien in appartementen voor 1- en 2-persoonshuishouden. Het is bekend dat deze doelgroep zich kan vinden in het concept van deelmobiliteit. Hier ligt dan ook zeker een kans voor het gebied.

Voor (woningbouw)ontwikkelingen in de nabijheid van OV-knooppunten in Hilversum geldt dat de gemeente met de ‘Beleidsnotitie Parkeernormering OV-Knooppunten’ de mogelijkheid biedt om een reductie van de geldende parkeernorm toe te passen. Gelet op de nabije afstand tot het station van Hilversum doen zich dan ook kansen voor om met toepassing van deze beleidsnotitie een reductie van de parkeernorm toe te passen. Een reductie van de parkeernorm is mogelijk tot maximaal 50%.

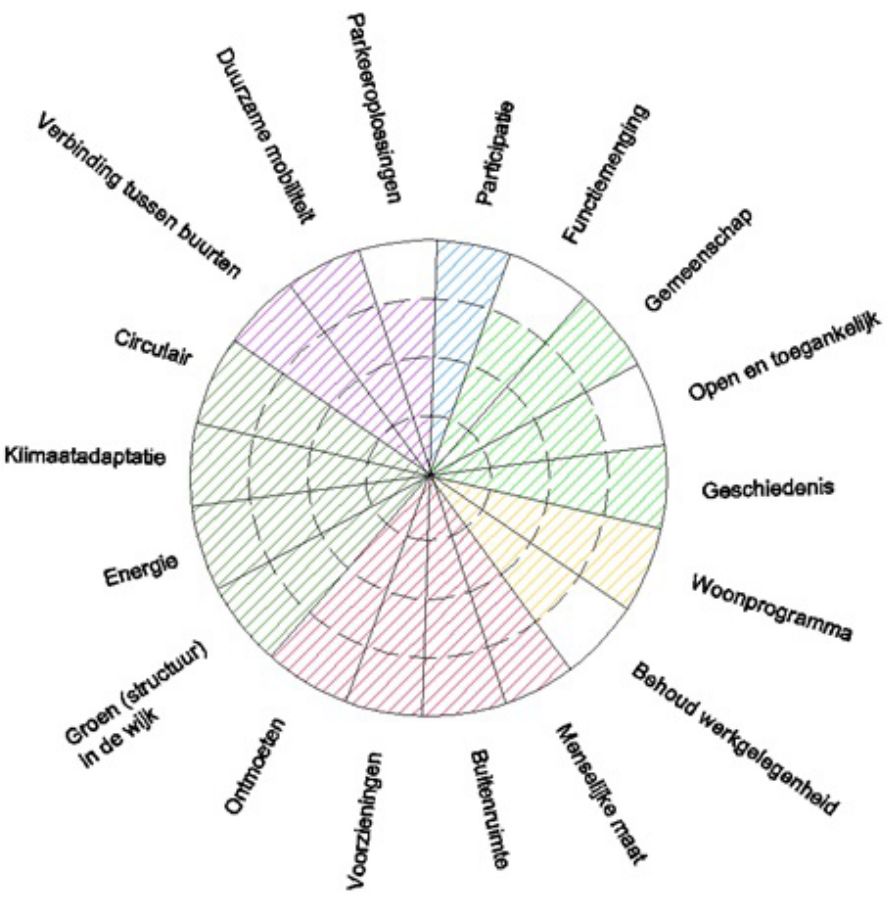
2.2.6 Samenwerken

In de spinnenwebdiagram worden de verhoudingen weergegeven van de aspecten van het project die van toepassing zijn. Er wordt zo veel 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 'groen (structuur) in de wijk'. Een gebied wordt aantrekkelijker om te wonen door groen voorzieningen in de leefomgeving toe te passen. Bomen en planten zorgen voor een aantrekkelijker leefomgeving. Behalve dat de buurt aantrekkelijker wordt is het ook gezonder om groen in je omgeving te hebben. Daarom bieden wij veel groen in projecten die wij uitvoeren.

Zo vinden we het bijvoorbeeld ook belangrijk dat er circulair gebouwd wordt. Een economie waar het draait om slim gebruik te maken van grondstoffen, producten en goederen waardoor deze oneindig hergebruikt kunnen worden. Het is niet meer dan een kringloop. Het idee is prachtig en zeer noodzakelijk, want we raken ons steeds meer bewust dat grondstoffen een keer opraken en onze aarde uitgeput raakt.

Onze leveranciers van bouwmaterialen onderzoeken manieren van circulair bouwen en zijn bezig met innovatie. Verder houden zij zich bezig met het hergebruik van materialen. Om op deze manier duurzamer te worden, maar ook om verspilling te verminderen of zelf te voorkomen.



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 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) legt in juridische zin regelt vast ten aanzien van nationale belangen als Rijkswaarwegen, 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. 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 nagestreefd. 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. Gezien het feit dat sprake is van de realisatie van 55 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.

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 de woningmarkt in Hilversum en omgeving zal dit logischerwijs geen belemmering opleveren.

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 hoofddambitie 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 wordt een aantal 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. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Een gebied met veel verharding en verouderde bebouwing wordt getransformeerd tot een aantrekkelijk woongebied. 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.

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 uitmaakt van de zachte plancapaciteit (in voorbereiding en potentieel) en dat er 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 (€710 - €850). Het beoogde programma voldoet hier momenteel aan. Door de realisatie van verschillende typen woningen in zowel de koop- als huursector (deels ook binnen de sociale huursector) en gedeeltelijk gericht op jongeren en senioren 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. 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.

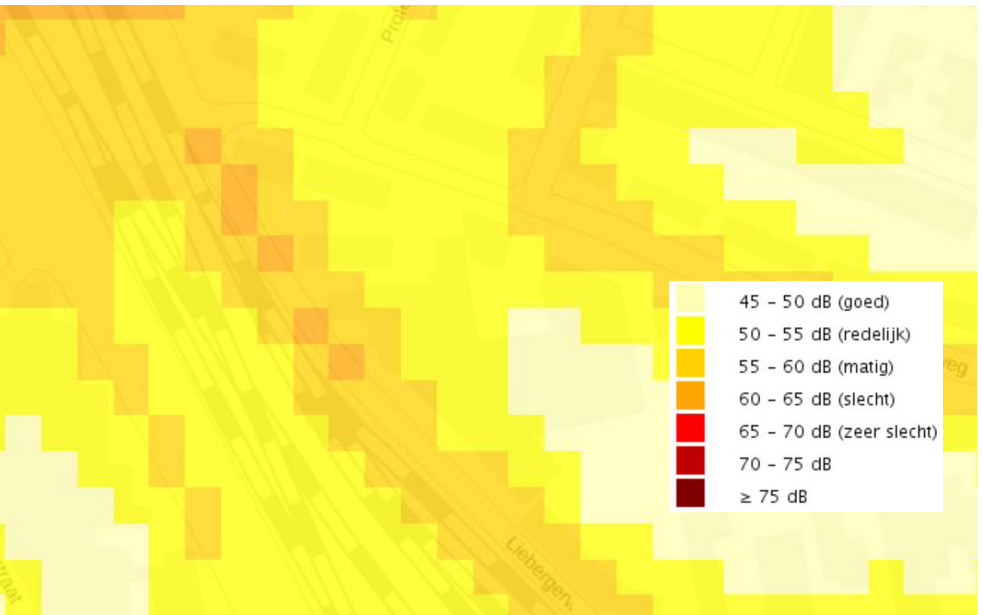
3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

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 een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse te kunnen bepalen.



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

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 Lijsterweg en de Zuiderweg zijn twee wegen waarbij de maximaal toegestane snelheid 30 kilometer per uur bedraagt. Feitelijk gezien hebben dergelijke wegen geen onderzoekszone en dient enkel in het kader van een goede ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek uit te worden gevoerd als sprake is van hoge verkeersintensiteiten en daarmee hoge geluidsbelastingen voor ontwikkelingen. De verwachting is dat de omliggende wegen een dusdanig hoge verkeersintensiteit hebben dat de verwachting gerechtvaardigd is dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ter plaatse van het plangebied zal worden overschreden en het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied kent grotendeels een geluidsbelasting van 50-55 dB. Kortom, er dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om de geluidsbelastingen als gevolg van deze wegen te kunnen bepalen. 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 als technische aard zijn en in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van dove gevels of de aanleg van een geluidwal. De ervaring leert dat de kans op een 'no-go' vanuit dit aspect niet groot is, omdat maatregelen vaak voldoende soelaas kunnen bieden.

Spoorwegen

De beoogde locatie bevindt zich binnen de onderzoekszone van een spoorweg. Akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd om de geluidsbelastingen als gevolg van het spoor te kunnen bepalen. 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 als technische aard zijn en in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van dove gevels of de aanleg van een geluidwal. De ervaring leert dat de kans op een 'no-go' vanuit dit aspect niet groot is, omdat maatregelen vaak voldoende soelaas kunnen bieden.

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 en spoorwegen te worden uitgevoerd om de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen te kunnen bepalen.
- De locatie ligt niet binnen een onderzoekszone van 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 2018, 2020 en 2030. Navolgende tabel geeft de hoogste concentraties weer ter hoogte van de Kleine Drift.

Zichtjaar	Concentraties ter hoogte van de Kleine Drift		
	Stikstofdioxide (NO ₂), jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2,5}), jaargem. concentratie
	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool	NSL-monitoringstool
2018	26,9 µg/m ³	21,2 µg/m ³	12,9 µg/m ³
2020	23,7 µg/m ³	19,4 µg/m ³	11,4 µg/m ³
2030	13,0 µg/m ³	16,5 µg/m ³	8,9 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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.

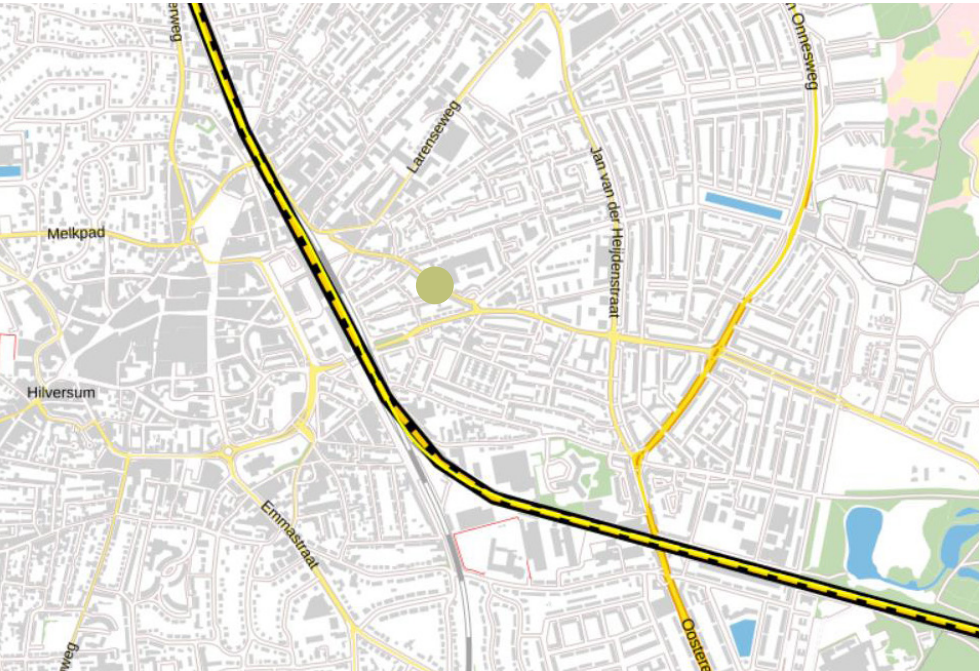
Verder geldt dat dit plan ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (gezien de aard en omvang van het project). Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

- De luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de wettelijk gestelde grenswaarden.
- De beoogde woningbouwontwikkeling 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 onbeschermd 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 gebruikgemaakt van de risicokaart Nederland. Een fragment van de risicokaart is in de navolgende afbeelding weergegeven.



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

Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen) op zeer nabije afstand (circa 20 meter) van de spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Daarom dient er een berekening van het groepsrisico te worden uitgevoerd. De verwachting is niet dat het groepsrisico dusdanig toeneemt dat sprake is van een veiligheidsprobleem.

De aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid verdienen daarentegen wel aandacht in de verdere uitwerking van het initiatief. Tevens dient de Veiligheidsregio een advies uit te brengen. Gezien het feit dat de locatie niet is gelegen binnen een PR 10-6 contour (ter plaatse 1 meter) is de inschatting in ieder geval dat externe veiligheid een woningbouwontwikkeling ter plaatse niet in de weg staat.

Conclusie

- Het plangebied ligt binnen de 200 meter onderzoekszone voor het groepsrisico. Nader onderzoek in het kader van de planologische procedure dient uit te wijzen of sprake is van een substantiële toename van het groepsrisico.

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?*

Vraag 1

Uitgangspunt bij het beantwoorden van deze vraag is dat alle bedrijvigheid binnen het plangebied zal worden beëindigd en hier ruimte ontstaat voor een woningbouwontwikkeling. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse ligt de beoogde woningbouwlocatie in een gebied waar alsnog een aantal bedrijfsactiviteiten in de omgeving aanwezig zijn. Deze bevinden zich zowel ten westen als ten oosten van onderhavig plangebied. Daarom wordt de omgeving van de onderzoekslocatie 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 zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1).

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 niet overal worden gerespecteerd. Dit geldt ook voor de bedrijvigheid ten zuidoosten van het plangebied (milieucategorie 3). Ook hier zal de afstand niet overal voldoende groot zijn richting het plangebied. 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. Maatregelen kunnen zowel van ruimtelijke als technische aard zijn en in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van dove gevels of de aanleg van een geluidwal. Tevens kunnen bestaande functies maatwerkvoorschriften opgelegd krijgen, bijvoorbeeld regels op het gebied van laden en lossen. De ervaring leert dat de kans op een 'no-go' vanuit dit aspect niet groot is, omdat maatregelen vaak voldoende soelaas kunnen bieden.

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 een kleinschalige commerciële functie, een hinderveroorzakende functie, behoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd. Een dergelijke functie kent in een gemengd gebied in algemene zin een richtafstand van o meter, waardoor een nadere afweging niet noodzakelijk lijkt te zijn.

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 kleinschalige commerciële functie. Zoals gesteld kent een kleinschalige commerciële functie normaliter geen richtafstand binnen een gemengd gebied en een dergelijke functie staat een goed woon- en leefklimaat dan ook niet in de weg.

Conclusie

- Rondom het plangebied zijn een aantal hinderveroorzakende functies aanwezig.
- In het kader van de planologische procedure dient nader geïnventariseerd te worden of voldaan kan worden aan de richtafstanden. Indien dat niet het geval is, dient nader onderzoek 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 gebruikgemaakt 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.

Watercompensatie

Ter plaatse van het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het is derhalve

niet nodig om watercompensatie door te voeren.

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 het plangebied 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.

Waterkwaliteit

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

Waterwingebied / grondwaterbescherming

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

Conclusie

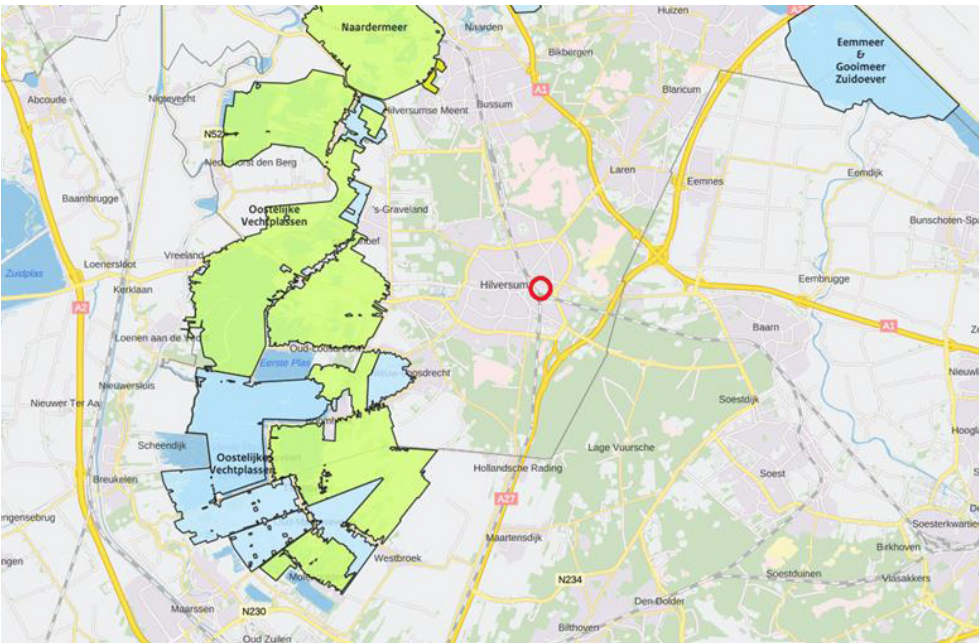
- Bij de herontwikkeling van het plangebied spelen geen specifieke waterbelangen waar rekening mee moet worden gehouden.
- De kans op een toename aan verhard oppervlak wordt als nihil ingeschat. Grote watercompenserende maatregelen worden dan ook niet direct noodzakelijk geacht.
- Een watertoets dient 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 Zuidoever’. In navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden weergegeven. Door SAB is reeds een onderzoek naar de stikstofdepositie voor de gebruiksfase uitgevoerd . Geconcludeerd wordt dat voor de



Ligging Natura 2000-gebieden in relatie tot het bedrijventerrein (globaal rood omcirkeld)
(Bron: Aerius Calculator)

gebruiksfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor de gebruiksfase. Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natura 2000 is er geen directe aanleiding om voor de aanlegfase stikstofonderzoek uit te voeren. 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 woningbouwontwikkeling 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 een woningbouwontwikkeling 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 ruimtelijke ontwikkeling waarmee 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 bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van sloopwerkzaamheden, het 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 een herontwikkeling van het bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie dient geïnventariseerd te worden of mogelijk sprake is van de aanwezigheid van beschermde soorten.

Door Hopman en Peters is reeds een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan. De ecologische onderzoeken zijn als bijlagen bij dit LOP gevoegd.

Houtopstanden

Op het terrein bevinden zich geen houtopstanden.

Conclusie

- Ten aanzien van gebiedsbescherming worden geen belemmeringen gezien voor de herontwikkeling.
- Ten aanzien van soortenbescherming is onderzoek uitgevoerd waaruit volgt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn.
- Ten aanzien van beschermde houtopstanden doen zich geen beperkingen voor.
- Nader onderzoek naar het aspect natuur is niet noodzakelijk.

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.

3.2.1.8 Archeologie

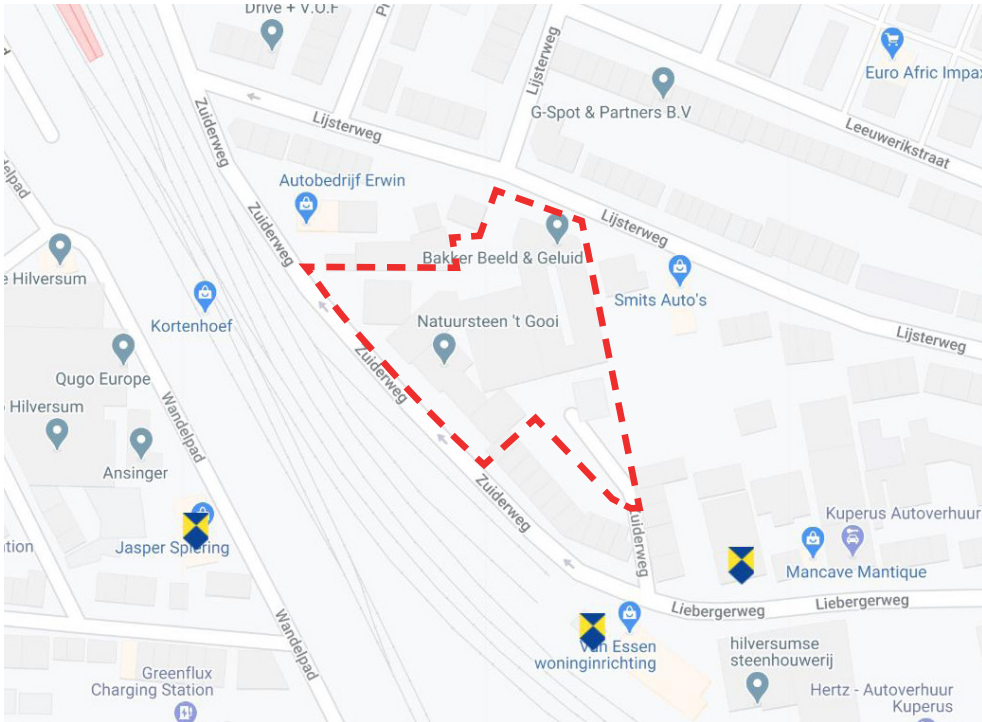
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige 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 vigerende 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.

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.

De bebouwing op de locatie heeft geen monumentale status en/of vertegenwoordigt geen bepaalde cultuurhistorische waarde. 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 of nabij het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.



Uitsnede cultuurhistorische inventarisatie Hilversum met globale ligging plangebied (rood omlijnd) (Bron: Gemeente Hilversum)

Conclusie

- Bij de herontwikkeling hoeft geen rekening te worden gehouden met specifieke monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle kenmerken.

3.2.1.10 Trillingen

Het plangebied ligt ten noordoosten van de spoorbanen Hilversum - Amersfoort en Hilversum - Utrecht. De gevel van de dichtstbijzijnde beoogde woningen bevindt zich op circa 25 meter afstand van de spoorbaan Hilversum - Amersfoort. Op 23 februari 2015 is het RIVM rapport 2014-0096 'Wonen langs het spoor - gezondheidseffecten trillingen van treinen' verschenen. In dit rapport wordt geconcludeerd dat in bestaande

situaties sprake is van (ernstige) hinder en slaapverstoring bij een significant aandeel van de bevolking die woonachtig is binnen 300 meter van het spoor. Om hinder en slaapverstoring te voorkomen is het gewenst om Vmax niet hoger dan 0,1 uit te laten komen. Bij een Vmax die niet hoger is dan 0,1 worden trillingen in het algemeen namelijk niet als voelbaar ervaren. Inzicht in de optredende trillingen als gevolg van passerende treinen is derhalve in voorliggende situatie wenselijk, daar de afstand tot de dichtstbijzijnde spoorbaan circa 25 meter bedraagt. Dit kan worden onderzocht in de vorm van een trillinghinderonderzoek. De kans is aanwezig dat uit het onderzoek volgt dat op woningniveau specifieke maatregelen getroffen moeten worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Het kan onder meer gaan om het realiseren van een specifieke fundering die geschikt is voor trillingen.

Conclusie

- In het kader van de planologische procedure dient onderzoek te worden verricht naar het aspect trillinghinder.

3.2.1.11 Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein. 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.

3.2.1.12 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 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 het begrip 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en dat een herontwikkeling wordt beschouwd als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r..

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de omvang van het bestaande plangebied blijft de beoogde woningbouwontwikkeling met commerciële plint 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 Eigendomssituatie

MVM Ontwikkeling B.V. bestaat uit drie aandeelhouders: Madero BV, Martin Hagen en Vitus Ontwikkeling. Vanuit het kantoor in Bussum worden de dagelijkse werkzaamheden rondom de ontwikkeling op de Lijsterweg/ Zuiderweg uitgevoerd. Alle drie de aandeelhouders bezitten op het plot een gedeelte van de grond. Doordat we bezit hebben zal de grond pas bij uitvoering overgedragen worden aan de nieuwe eigenaren (kopers en woningbouwvereniging). Hierdoor zijn de kosten voor MVM Ontwikkeling B.V. beperkt tot de onderzoeks- en aanloopkosten. Meer dan 40% van de te bouwen woningen zijn al in optie genomen door diverse kopers. Het sociale gedeelte van het appartementencomplex wil DUDOK graag kopen. Een aantal midden huurappartementen zijn in optie genomen door particuliere beleggers.

3.3.2 Planning

De intentie van MVM Ontwikkeling B.V. is om in het tweede kwartaal van 2022 te beginnen met het slopen en de nieuwbouw van het plot.

Hiertoe is de volgende globale planning opgesteld:

- Maart 2020: intentieovereenkomst
- 2020-2021: Locatieontwikkelplan
- 2021: anterieure overeenkomst
- 2022: doorlopen wijziging bestemmingsplan
- 2022: doorlopen omgevingsvergunning
- 2022-2023: start bouw, doorlooptijd 18 maanden

3.3.3 Planschade

In het kader van dit LOP is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Het gaat om een zogenoemde bureaustudie planschade, waarin een vergelijking is gemaakt tussen het vigerende planologische regime en het planologische regime dat wordt beoogd (in dit geval gebaseerd op het voorliggend LOP). De vergelijking is op basis van een aantal

criteria, waaronder milieu, uitzicht, privacy, verkeerssituatie, dag- en zonlichttoetreding uitgevoerd. De conclusie van de bureaustudie beperkt zich tot het eventueel aanwijzen van percelen waar planschade te verwachten is. Vanuit een paar aspecten is voor enkele percelen sprake van een zeker planologisch nadeel. In het kader van het vervolgproces kan door een erkend taxateur een taxatie worden uitgevoerd waarin een planschadebedrag wordt bepaald. De bureaustudie is als bijlage bij dit LOP gevoegd.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2018 is gestart met de eerste overleggen in de buurt. Op de projectwebsite www.wonenaandezuiderweg.nl wordt de laatste stand van zaken rondom buurtbetrokkenheid besproken. Hier is het participatieplan terug te vinden, maar ook verslagen van de verschillende bijeenkomsten. Tijdens de bijeenkomsten zorgen wij ervoor dat de woonwensen, zover het kan, van de buurt opgenomen worden in het project. Deze bijeenkomsten lopen door tot het project voltooid is.

4. Conclusie

Het voorliggende Locatieontwikkelplan (LOP) heeft betrekking op de gronden tussen de Lijsterweg en Zuiderweg. 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.

De bebouwing is 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. Met het plan wordt het gebied herontwikkeld naar een duurzaam en aantrekkelijk gemengd woongebied met ruimte voor circa 55 woningen en een commerciële functie van circa 60 m². Het gaat om een divers woonprogramma met ruimte voor verschillende doelgroepen wat betreft leeftijd en portemonnee. 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, ook op daken en gevels van gebouwen. Het afwisselende groen wordt zo gekozen dat het de seizoenen beleefbaar maakt, de biodiversiteit bevordert, de verschillende straten en openbare 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, stenige en leegstaande 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 inmiddels al een tijd participatie in de buurt heeft plaatsgevonden. Ook richting de toekomst is er met een participatieplan ruim 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 trillingen, geluid, bodem en externe veiligheid. Er worden geen 'no go's' gezien. Dit tezamen maakt dat de planologische procedure opgestart kan worden.

