

Afwegingskader Locatie Ontwikkelplan 1221

Ambities 1221	Onderdelen Spinnenweb-diagram	Opgenomen in LOP	Oordeel
Identiteit			
Erfgoed, werken en wonen	Func tiemenging; wonen én werken én voorzieningen	1100 m2 bedrijfsverzamelgebouw, 56 woningen (27 sociale koop, 25 middelduur en 4 vrije sector). Speciale aandacht voor 1-2 persoons huishoudens.	De ontwikkelaar draagt bij aan het behoud van een Hilversums bedrijf met een grote hoeveelheid aan (praktisch geschoolde) werkgelegenheid. Het aandeel sociale en middeldure woningbouw bedraagt 91% en ligt daarmee hoger dan de uitgangspunten van de Woonvisie. Oordeel: Topniveau
	Gemeenschap; diversiteit met ruimte voor iedereen	De ontwikkeling biedt ruimte aan een gemeenschappelijke binnentuin, met zowel grondgebonden woningen als appartementen. Daarnaast wordt ruimtelijk de verbinding gezocht met de naastgelegen school.	Een binnentuin draagt bij aan ruimte voor ontmoeten en sociale cohesie onder nieuwe bewoners. Oordeel: Streefniveau
	Open en toegankelijk; langzaam verkeer	Binnenterrein voor is alleen voor langzaam verkeer toegankelijk, een voetgangersverbinding naar de Geuzenweg wordt nog onderzocht maar lijkt onwaarschijnlijk gezien privaat eigenaarschap.	Het terrein wordt na realisatie grotendeels openbaar en bereikbaar voor bewoners en omwonenden. Oordeel: Streefniveau
	Geschiedenis Oog voor cultuurhistorie en erfgoed	Het monumentale Expeditiegebouw van de Wybertjesfabriek is zorgvuldig gerestaureerd en getransformeerd tot kantoren waarbij monumentale onderdelen bewaard zijn gebleven. Het pand is in gebruik genomen door Westerveld, een Hilversums schoonmaakbedrijf.	Het oorspronkelijke industriële karakter van het Expeditiegebouw is opnieuw afleesbaar. Positief dat voor de restauratieplannen van het Expeditiegebouw een historische verkenning is opgesteld.

		De nieuwbouw sluit in karakter en architectuur aan bij het monument. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de maat schaal van overige bebouwing langs de Larenseweg, zowel de vml. industriële bebouwing als nieuwbouw.	De ontwikkelingsgeschiedenis en uitstraling van het fabrieksdeel heeft geen handvaten geboden voor de nieuwe planvorming. Een eigentijdse invulling op het perceel is dan een denkbaar model, juist ook vanwege de nieuwe functie. Met het gerestaureerde expeditiegebouw –als identiteitsdrager- blijft er wel voldoende herinneringswaarde behouden. De nieuwe woonbebouwing zoekt in de architectonische uitstraling aansluiting bij het Expeditiegebouw, wel met een eigen identiteit, kloek en zonder te willen concurreren met het monument. De woonblokken zijn dusdanig gepositioneerd dat het monument zich ruimtelijk voldoende kan manifesteren in het ensemble. Wel is de vraag of de woning op de begane grond direct naast het expeditiegebouw conflicteert met de bedrijvenfunctie, zowel in uitstraling als gebruik. De invulling van de buitenruimte sluit in zijn weelderigheid aan bij het gevoel van een industrieel verleden. Oordeel: Topniveau
Wonen en Werken			
Slim en gericht mengen van programma	Woonprogramma	56 woningen (27 sociale koop, 25 middelduur en 4 vrije sector. Speciale aandacht voor 1-2 persoons huishoudens	Voldoet ruim aan verdeling 33% sociaal en 50% middelduur. Het deel sociaal zijn koopwoningen, een goede aanvulling naast sociale huur. Hiermee zijn koopwoningen ook bereikbaar voor een doelgroep met een lager inkomen, zeker omdat met 250.000 per woning ruim onder de NHG wordt gebouwd. De eigenaar/ontwikkelaar wil de betaalbaarheid hiervan borgen door het opnemen van kettingbedingen en een zelfbewoningsplicht.

			Oordeel: Topniveau
	Behoud werkgelegenheid	1100 m2 bedrijfsverzamelgebouw	Met de ontwikkeling wordt een Hilversums bedrijf met ruim 600 werknemers, waarvan een groot deel praktisch geschoold, behouden voor de stad. Oordeel: Streefniveau
Leefbaarheid, Spelen en Ontmoeten			
	Menselijke maat; kleine korrel	De opzet van een groter gebouw aan straatzijde en een lager woongebouw dieper op het terrein sluit aan bij het beeld dat aan dit deel van de Larenseweg in de loop van tijd door vroegere bedrijfsontwikkelingen en recentere nieuwbouw (Lucent, de Opmaat) is ontstaan. Enige ruimte links en rechts van het grotere volume past ook in het straatbeeld van de Larenseweg.	De ontwikkeling reageert op nabijgelegen ontwikkelingen; zowel de grotere panden aan de Larenseweg als de lage bebouwing aan de achtergelegen Geuzenweg. Dit sluit goed aan op de menselijke maat in relatie tot de 'buren'. Oordeel: Streefniveau
	Buitenruimte	Er is sprake van een gemeenschappelijke binnentuin, met (semi) openbare ruimte en ondergronds parkeren	Na de ontwikkeling is het gebied veelal openbaar toegankelijk en wordt de hoeveelheid aan (openbaar) groen substantieel groter. Het inrichtingsplan laat een kwalitatief hoogwaardige inrichting zien. Oordeel: Topniveau
	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: ondergronds parkeren, binnentuin en (fiets)bergingen. Oordeel: basisniveau
	Ontmoeten	Op de locatie komt een openbaar toegankelijk binnenterrein met ruimte voor ontmoeten en groen. Een voetgangersdoorsteek naar de Geuzenweg blijft in potentie aanwezig.	Het inrichtingsplan laat voldoende aanleiding zien voor ontmoeten, door onder andere de zitelementen en verscheidend aan groen.

			Oordeel: streefniveau
Groen en Duurzaamheid			
	Circulair	Groot deel van de bouwmaterialen van het monument zijn behouden gebleven.	Oordeel: streefniveau
	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.	Door het planten van bomen zal de semi-openbare ruimte beschaduwd zijn. Onduidelijk is hoeveel % van de ruimte beschaduwd wordt. Een waterelement in combinatie met waterberging wordt genoemd, maar het is onduidelijk of dit in de vorm van een wadi is. De hoeveelheid verharding is geminimaliseerd en daarmee is de warmte werend. Uit het plan komt niet duidelijk naar voren of ook de schil van de woningen warmte werend wordt ingericht met groene daken en/of gevels. Oordeel: basisniveau
	Energie	Het monument is extra verduurzaamd, onder andere door extra isolatie binnen, HR+++ glas voor de monumentale beglazing en een dak voor zonnepanelen. Voor de nieuwbouw vraagt dit onderdeel verdere uitwerking richting de volgende fase.	Oordeel: Streefniveau
	Groen in de wijk		Op basis van het inrichtingsplan wordt ingeschat dat 60% van de openbare ruimte groen inrichting. Soortkeuzen is overwegend passend bij Hilversum en draagt bij de biodiversiteit. Het inrichtingsplan geeft aan dat er ruimte is voor ingebouwde voorzieningen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. De groene inrichting voorziet in voedsel en veiligheid van deze soorten.

			Door de ligging van deze ontwikkellocaties is het niet mogelijk om bestaande boomstructuren en kruidenvegetaties te verbinden of om aan een gesloten openbaar groen te creëren. Wel is het groen semi-openbaar. Oordeel: topniveau
Verkeer, verbinding en parkeren			
	Parkeeroplossingen	In de parkeergarage komen 56 parkeerplaatsen en 2 op maaiveld.	Het oplossen van parkeren ondergronds wordt als positief gezien. Ook zijn er voldoende parkeerplaatsen op basis van het huidige beleid en de reductie mogelijkheden en biedt zelfs nog (beperkte) ruimte voor overloop vanuit de omgeving. Oordeel: Topniveau
	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	Er is geen (langzaam verkeer) verbinding aanwezig tussen Larenseweg en Geuzenweg. Dit werd in het eerdere voorstel nog wel als kans benoemd.	Ondanks dat de kans klein is om een verbinding te maken tussen de Geuzenweg en Larenseweg ter hoogte van de Wybertjesfabriek, is het interessant dit verder te onderzoeken. Mogelijk alternatief is het aantakken op de verbinding bij de het Lucent College. Oordeel: Basisniveau
<i>Samenwerken</i>		De ontwikkelaar heeft een extern participatiebureau in de arm genomen en op basis van verschillende sessie de afgelopen	Input uit de buurt heeft geleid tot een andere situering en hoogte van de bebouwing, onder

		anderhalf jaar 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.	andere bij de grondgebonden woningen en het appartementencomplex richting de Geuzenweg. 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 aanpassen
	(Externe) Veiligheid/milieu	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>Veiligheid, Luchtkwaliteit, geluid vormen waarschijnlijk geen belemmering voor plan. Milieuzonering, water en bodem vragen verdere uitwerking in volgende fase.</i>
Conclusie			Het LOP Wybertjesfabriek laat een planvoorstel zien met daarin een groot aantal positieve ingrediënten: het toevoegen van een betaalbaar woonprogramma, het behoud van werkgelegenheid in combinatie met de transformatie van een gemeentelijk monument, het toevoegen van openbaar groen en verminderen van verharding/bestrating. Daarnaast komt er een ondergrondse parkeergarage en een ontmoetingsplek in de vorm van een binnentuin. Deze optelsom leidt tot een positief oordeel vanuit de gemeente. Aandachtspunten voor de verdere uitwerking naar een anterieure overeenkomst zijn:

			- Inrichtingsplan openbare ruimte in relatie tot de ondergrondse parkeergarage - onderzoeken dwarsverbindingen Larenseweg/Geuzenweg - Verdere toelichting duurzame mobiliteit
--	--	--	---