Chw-bestemmingsplan 1221
Gemeente Hilversum

Ontwerp, 11 februari 2022

Colofon

Projectnaam	Chw-bestemmingsplan 1221
Projectnummer	372380
Status	Ontwerp
Datum	11 februari 2022
Locatie	Postcodegebied 1221, Hilversum
Identificatienummer	NL.IMRO.0402.ChwBp1221-on01
Projectleiding	Gemeente Hilversum
Projectteam	Gemeente Hilversum
	Sweco Nederland B.V.
Auteur	Sweco Nederland B.V.

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Doelstelling 6
1.3 Functie van het bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen 9
2.1 Begrenzing plangebied 9
2.2 Vigerende bestemmingsplannen 10

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied 12
3.1 Identiteit en bestaande structuren 12
3.2 Geuzenbuurt 13
3.3 Elektrobuurt 13
3.4 Villa Industria 13
3.5 Kleine Driftbuurt 14

Hoofdstuk 4 Relevant beleidskader 15
4.1 Rijk 15
4.2 Provincie Noord-Holland 15
4.3 Regio Gooi en Vechtstreek 18
4.4 Gemeente Hilversum 21

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan 1221 36
5.1 Identiteit 36
5.2 Wonen en werken 37
5.3 Leefbaarheid, ontmoeten en spelen 41
5.4 Groen en duurzaamheid 42
5.5 Verkeer, verbinding en parkeren 44
5.6 Manier van samenwerken 45

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten 46
6.1 Gebiedsanalyse 46
6.2 Omgevingsaspecten identiteit 47
6.3 Omgevingsaspecten wonen en werken 49
6.4 Omgevingsaspecten leefbaarheid, ontmoeten en spelen 53
6.5 Omgevingsaspecten groen en duurzaamheid 58
6.6 Omgevingsaspecten verkeer, verbinding en parkeren 61
6.7 M.e.r.-beoordeling 62

Hoofdstuk 7 Activiteiten en regelingen 65
7.1 Planmethodiek 65
7.2 Omgevingsdoelen 66
7.3 Activiteiten en werkingsgebieden 67
7.4 Procesregels omgevingsvergunningen 74

Hoofdstuk 8 Monitoring 76
8.1 Monitoring omgevingswaarde groene pleinen 76
8.2 Monitoring omgevingswaarde speelvoorzieningen 76
8.3 Handhaving 78

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid en evaluatie 80
9.1 Financieel 80
9.2 Participatie 80
9.3 Wettelijk vooroverleg en ter inzage legging 81
9.4 Evaluatie pilot 81

Bijlagen bij toelichting (separaat)

Bijlage 1	Externe veiligheid
Bijlage 2	Geluid
Bijlage 3	Hogere waardenbesluit
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Verkeerseffecten
Bijlage 6	Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
Bijlage 7	Gebiedsagenda 1221

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een algemene introductie van het Chw-bestemmingsplan 1221 gegeven. De aanleiding voor het plan (paragraaf 1.1), de doelen van het plan (paragraaf 1.2) en de functie van het plan in het kader van de crisis-en herstelwet (paragraaf 1.3) zijn toegelicht. In de paragraaf 1.41.4 is de leeswijzer te vinden.

1.1 Aanleiding

Het plangebied 1221 staat aan de vooravond van een transformatie. Het gebied, wat haar identiteit ontleent aan het industriële verleden, de kleinschaligheid van buurten, functiemenging en diversiteit, wordt op diverse locaties ontwikkeld tot een meer centrum stedelijk milieu met een hoge omgevingskwaliteit, passend in de omgeving. Middels een open planproces met alle stakeholders, is een programma zoals bedoeld in de Omgevingswet opgesteld; de Gebiedsagenda 1221. De Structuurvisie Hilversum 2030, het coalitieakkoord en verschillende sectorale beleidsdocumenten vormen hiervoor de onderlegger.

In de gebiedsagenda zijn korte en lange termijn opgaven opgenomen die het gebied de komende jaren veiliger, gezonder, duurzamer en leefbaarder zullen maken. De opgaven worden opgepakt via prachtprojecten, ontwikkellocaties en diverse activiteiten om een kwaliteitsimpuls te geven aan de bestaande wijk. Om de opgaven juridisch te borgen is een nieuw, innoverend bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied is op grond van de Crisis- en herstelwet aangemerkt als innovatief experiment én als ontwikkelingsgebied, waardoor geëxperimenteerd kan worden met een bredere reikwijdte van het bestemmingsplan. Dit wordt een Chw-bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte (hierna: Chw-bestemmingsplan) genoemd. Op deze manier heeft het bestemmingsplan al meer het karakter van een omgevingsplan, een meer integraal plan voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving.

Naast de concrete opgaven, zijn ook drie resterende dilemma's in beeld gebracht in de gebiedsagenda. Het gaat om de dilemma's 'bouwhoogte versus inpassing', 'bebouwingsdichtheid versus parkeernormen' en 'vergroenen/spelen/ontmoeten versus ruimte voor de auto'. Om deze dilemma's op te lossen is, parallel aan het proces van dit bestemmingsplan, het 'Beeldkwaliteitsplan+ Ontwikkellocaties 1221' opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met de gebiedsagenda en dit Chw-bestemmingsplan de belangrijkste kaders voor ontwikkeling van het postcodegebied 1221 in Hilversum.

1.2 Doelstelling

Hoofddoel van het Chw-bestemmingsplan is om de omgevingskwaliteit van het postcodegebied 1221 te versterken. Het gebied moet veiliger, gezonder, duurzamer en leefbaarder worden. Het Chw-bestemmingsplan is daarom met het oog op de doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet opgesteld. Deze doelen zijn opgenomen in artikel 6 van de regels. Het Chw-bestemmingsplan richt zich zowel op het behoud van de bestaande functies en bebouwing en maakt daarnaast vernieuwing mogelijk. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in consolidatiegebieden, moderniseringsgebieden en ontwikkellocaties. De consolidatiegebieden binnen 1221 zijn gebieden waar consolidatie van het bestaande primair het uitgangspunt is. De huidige inrichting en de bestaande structureren worden in stand gehouden en er zijn geen ingrijpende vernieuwingen voorzien. De consolidatiegebieden bestaan uit de bestaande woonwijken Geuzenbuurt, Elektrobuurt, Kleine Driftbuurt en Villa Industria.

De moderniseringsgebieden zijn gebieden waar vernieuwing en menging van functies centraal staat. Veranderingen zijn mogelijk, met het oog op het behoud van de kwaliteit. Wonen, werken en leven moeten naast elkaar bestaan. De moderniseringsgebieden bevinden zich met name langs de toegangswegen en bestaan uit de Larenseweg, de Minckelersstraat en de Spoorzone. Binnen de moderniseringsgebieden liggen ontwikkellocaties. Dit zijn gebieden waar een ingrijpende verandering in hoofdfuncties gewenst is en ook al plannen voor ontwikkeld worden. De gebieden worden volledig herontwikkeld tot (hoog)stedelijk woon- en werkgebieden met een hoge omgevingskwaliteit. De reeds bekende ontwikkellocaties zijn het Hunkemöllerterrein, het Venetapark, Van Son, de Wybertjesfabriek, de Grote Sigarenfabriek en de Zuiderweg/Lijsterweg.

Uitnodigingsplanologie is het uitgangspunt; het Chw-bestemmingsplan vormt het kader waarbinnen initiatiefnemers plannen kunnen ontwikkelen die bijdragen aan de ambities van de Gebiedsagenda. Daarnaast is het Chw-bestemmingsplan een pilot om te oefenen met het opstellen van een plan in de geest van de Omgevingswet. Alle omgevingsdoelen van het Chw-bestemmingsplan zijn terug te vinden in artikel 6 van de regels van het Chw-bestemmingsplan.

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Voorliggend Chw-bestemmingsplan is opgesteld op basis van de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet biedt. Het plangebied is aangemerkt als innovatief experiment én als ontwikkelingsgebied. Middels het Chw-bestemmingsplan experimenteert de gemeente op het gebied van flexibiliteit, integraliteit en samenwerking en brengt de gemeente een organische gebiedsontwikkeling tot stand. Het Chw-bestemmingsplan moet dienen als integraal kader voor alle ontwikkelingen en tegelijkertijd regels bevatten voor het behoud van de bestaande gebouwen. De komende jaren wordt plangebied 1221 op geleidelijke en organische wijze verder ontwikkeld met als doel om het woon,- werk,- en leefklimaat te versterken.

1.3.1 Innovatief experiment

Op basis van artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet is het mogelijk om af te wijken van bepaalde (belemmerende) wet- en regelgeving om duurzame, innovatieve ontwikkelingen toch mogelijk te maken. Artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet benoemt onderdelen waar in dit plan gebruik van gemaakt mag worden. Niet alle onderdelen worden gebruikt. De in dit Chw-bestemmingsplan toegepaste onderdelen van artikel 7c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zijn:

- lid 1: regels die strekken ten behoeve van het:
  1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
  2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies;
- lid 2: een planhorizon van twintig jaar in plaats van tien jaar;
- lid 4: het bestemmingsplan bevat regels uit gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving;
- lid 6 en 7: regels waarvan de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels die door de raad danwel het college worden vastgesteld;
- lid 9: het plan wijkt af van de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen en het akoestisch onderzoek is afgestemd op het detailniveau en de fase van voorbereiding van het bestemmingsplan;
- lid 10 en 11: het verplichte kostenverhaal wordt vooruitgeschoven naar de omgevingsvergunning voor het bouwen (anterieure overeenkomst of exploitatieplan);
- lid 14 en 16: het Chw-bestemmingsplan bevat een omgevingsvergunningplicht voor een bestemmingsplanactiviteit;
- lid 15: het Chw-bestemmingsplan bevat indieningsvereisten voor de aanvraag omgevingsvergunning over de gevolgen van het beoogde gebruik voor de fysieke leefomgeving (vooruitschuiven onderzoeksverplichting naar omgevingsvergunning).

Vernieuwende thema's, zoals energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en gezondheid hebben in het Chw-bestemmingsplan daarmee de nodige aandacht kunnen krijgen. Bovendien biedt het Chw-bestemmingsplan een kader voor ontwikkelingen die op dit moment nog niet concreet zijn. De afweging voor deze ontwikkelingen vindt voor een deel plaats ten tijde van de beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.3.2 Ontwikkelingsgebied

Op basis van artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet kan een gebied voor maximaal tien jaar worden aangewezen als ontwikkelingsgebied. In een dergelijk gebied speelt de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling een belangrijke rol, evenals het tot stand brengen van een goede milieukwaliteit. Het gaat hierbij concreet om het tijdelijk kunnen afwijken van grenswaarden (Wet geluidhinder/Activiteitenbesluit) om de organische ontwikkeling mogelijk te maken. Er moet hierbij wel zekerheid worden verkregen dat de milieunormen in de toekomst wel kunnen worden gehaald. Dit kan bijvoorbeeld door het wegbestemmen van de bedrijfsfuncties in het Chw-bestemmingsplan. De gemeente kiest expliciet voor uitnodigingsplanologie en laat de keuze over aan de initiatiefnemers. Er wordt reeds een groot aantal ontwikkellocaties ontwikkeld, worden de doelen van de gemeente voor 1221 al voortvarend opgepakt. Op deze locaties is het niet nodig om met de mogelijkheden van ontwikkelingsgebied te werken. Het wegbestemmen van andere bedrijfsfuncties is niet nodig om de ambities te realiseren en sluit ook niet goed aan op deze werkwijze van toelatingsplanologie. Bovendien kan dat leiden tot hogere maatschappelijke kosten omdat sprake kan zijn van planschade. Deze overwegingen hebben er toe geleid dat geen gebruik is gemaakt van artikel 2.2. van de Crisis en herstelwet.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding is de toelichting als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de begrenzing van het plangebied beschreven en komen de vigerende bestemmingsplannen aan bod. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het postcodegebied 1221 toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de belangrijkste beleidskaders. Hoofdstuk 5 beschrijft het ruimtelijk plan aan de hand van de ambities vanuit de gebiedsagenda en de ruimtelijke kaders van het beeldkwaliteitsplan. In hoofdstuk 6 wordt getoetst of het planvoornemen past binnen de kaders van een gezonde en veilige leefomgeving. In hoofdstuk 7 worden de activiteiten in het plangebied en daaraan verbonden regelingen omschreven. In hoofdstuk 8 wordt het monitoringsplan voor de omgevingswaarden en de meldingsplichten omschreven. In het laatste hoofdstuk 9 wordt de uitvoerbaarheid en evaluatie van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van Hilversum en wordt globaal begrensd door de Huygensstraat/Hoge Larenseweg, de Jan van der Heydenstraat en de twee spoorlijnen Amsterdam - Zutphen (vanaf Hilversum takt deze af richting Baarn en Amersfoort) en Hilversum - Utrecht (figuur 1.1). De wijk 1221 bestaat uit vier buurten: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt, de Kleine Driftbuurt en Villa Industria. Elke buurt heeft haar eigen karakter en opgaven, welke in hoofdstuk 3 wordt toegelicht. Het Bruisend hart, het gebied rond de Oosterspoorplein, is geen onderdeel van het plangebied. Voor dit gebied is namelijk eerst een (ontwerp) structuurvisie opgesteld om de plannen, samen met de bewoners, concreter uit te werken.

Figuur 1.1 Plangebied 1221

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

In deze paragraaf worden de vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied 1221 kort beschreven. Het Chw-bestemmingsplan zal de bestemmingsplannen vervangen. Het Chw-bestemmingsplan houdt de richtlijnen vanuit het vigerende bestemmingsplannen aan, maar bouwt deze verder uit door meer flexibiliteit en mogelijkheden voor ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. In hoofdstuk 7 wordt dit nader toegelicht.

Bestemmingsplan Over het Spoor

Het bestemmingsplan Over het Spoor is vastgesteld op 12 januari 2011. In het bestemmingsplan worden de doelstellingen voor de wijk 'Over 't Spoor' - nu bekend als 1221 - omschreven en juridisch geborgd. De doelstellingen zijn: de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden van de wijk versterken en het juridisch-planologisch inpassen van een wijkschets, beeldkwaliteitsplan en masterplan. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Enkel binnen de bedrijventerreinen zijn mogelijkheden voor ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid, wonen en voorzieningen opgenomen. Het noordelijk deel van het vigerende bestemmingsplan Over 't Spoor maakt geen onderdeel uit van het plangebied 1221.

Bestemmingsplan Villa Industria

Het bestemmingsplan Villa Industria is vastgesteld op 2 juli 2008. Met het bestemmingsplan is de herstructurering van het REGEV-terrein, een voormalige gasfabriek met nuts- en openbare voorzieningen, tot nieuwe woonwijk planologisch mogelijk gemaakt. Villa Industria maakt onderdeel uit van 1221 en vormt binnen deze wijk een woongebied met commerciële en vrijetijdsvoorzieningen in een industrieel vormgegeven omgeving. Langs de Jan van der Heijdestraat zijn bouwwerken gerealiseerd met een afwijkende bouwhoogte (tot 42 m).

Hoek Villa Industria

Het bestemmingsplan Hoek Villa Industria is vastgesteld op 19 april 2014. Met het bestemmingsplan is de kantoorbestemming omgezet naar een woonbestemming om woningen ter plaatse mogelijk te maken.

Lucentterrein

Het Met het bestemmingsplan Lucentterrein (2018) maakt de herinrichting van het Lucentterein mogelijk, waarbij de grootschalige en hoge (kantoor)gebouwen plaats hebben gemaakt voor een gemengd woon- en werkgebied met een breed scala aan woningtypen.

Bestemmingsplan De Melkfabriek

Het bestemmingsplan De Melkfabriek is vastgesteld op 11 januari 2011 vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is een multifunctioneel gebouw ontwikkeld ter plaatse van een voormalige (monumentale) melkfabriek, een kantoorvilla met bedrijfshal. Het multifunctionele gebouw bestaat uit woningen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.

Bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (2016)

In het paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning is een eenduidige regeling opgenomen voor het gebruik en verbouwen van gebouwen (panden) voor meervoudige bewoning. Het paraplubestemmingsplan gaat over 21 bestaande bestemmingsplannen, waaronder het vigerende bestemmingsplan Over 't Spoor. Het vigerende bestemmingsplan Villa Industria maakt geen onderdeel uit van dit paraplubestemmingsplan.

Bestemmingsplan Beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 mei 2013 vastgesteld. Een smalle rand aan de oostzijde van het plangebied valt binnen dit bestemmingsplan en kent hiermee de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd gezicht', waarmee de bescherming van cultuurhistorische waarden zijn geborgd.

Provinciaal Inpassingsplan (PIP) Hoogwaardig Openbaar vervoer in het Gooi

Het PIP is vastgesteld op 3 oktober 2016 om de bereikbaarheid van 't Gooi te verbeteren door een Hoogwaardige Openbaar Vervoer verbinding aan te leggen tussen Huizen en Hilversum. Op 10 april 2017 is het PIP herzien op onderdelen voor het tracédeel Hilversum/Laren. Het PIP wordt niet overgenomen in het Chw-bestemmingsplan, omdat het plan een provinciale bevoegdheid kent.

Omgevingsvergunningen

De verkregen rechten vanuit de omgevingsvergunningen voor de Huygensstraat 74 - 80 en Villa Industria KPN-terrein worden overgenomen in voorliggend Chw-bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk is de huidige situatie van het plangebied 1221 beschreven en wordt ingegaan op de verschillende buurten binnen 1221 met elk hun eigen identiteit.

3.1 Identiteit en bestaande structuren

Het gebied 1221 is eind van de 19e eeuw ontstaan door de aanleg van de eerste industrie- en arbeiderswijken. Een groot deel van 1221 kan worden gezien als het 'gegroeide dorp' van Hilversum en bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een kleinstedelijk karakter en bebouwing van rond 1900. Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw zijn enkele volkswoningbouwcomplexen bijgekomen, geïnspireerd op de tuinstadgedachte om zelfvoorzienende wijken met elk eigen functies te creëren, de zogenoemde vooroorlogse en naoorlogse tuinsteden. Stedenbouwkundig gezien is de wijk dan ook in te delen in drie woonzones, met elk een eigen structuur: de 'Tuinwijk' met royale woningen, veelal twee- en drie woningen onder één kap, de 'Lintbebouwing' met veelal kleinschalige rijen woningen langs langgerekte radialen met weinig dwarsstraten, en het 'Tuindorp' met kleinschalige tuindorpbebouwing met een afwisseling van straatjes en pleinen (figuur 2.1). Naast deze woonzones zijn er kenmerkende bedrijventerreinen: het bedrijventerrein aan de Korte Noorderweg, de Liebergerweg en de bedrijfszone aan de Larenseweg.

Figuur 2.1 Stedenbouwkundige opzet 1221

De verkeersstructuur van de wijk kent een waaiervorm van radiale straten. Het hoofdverkeerswegennet wordt gevormd door de de Minckelersstraat/Professor Kochstraat, de Larenseweg en de Jan van der Heijdenstraat. Tussen deze hoofdwegen bevinden zich weinig dwarsverbindingen. Dit maakt de afstanden soms onnodig lang. Daarmee zijn achterburen soms ver weg en ontstaat te veel druk op de enkele verbindingen die er wel zijn. Ook worden op verschillende plekken kruisingen als onvoldoende veilig ervaren. Door de smalle straten en de hoge parkeerdruk is er weinig ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten. Het station is daarnaast belangrijk voor de bereikbaarheid van het gebied. Slim omgaan met de mobiliteit betreft een groot aandachtspunt, met name als het gaat om verkeersveiligheid, verbinden en parkeren.

De openbare ruimte wordt vooral gekenmerkt door de wegen, straten en pleinen, waarin openbaar groen vrijwel geen rol speelt. Het gebied kent slechts enkele grotere "groene" plekken, die hoofdzakelijk een kijkfunctie in plaats van verblijfsfunctie hebben. De behoefte naar meer groen is groot in alle buurten. Het tekort aan groen kan er mede voor zorgen dat bewoners te weinig bewegen en kampen met gezondheidsklachten. Ook ervaren bewoners een gebrek aan sociaal contact, door het missen van voldoende ontmoetingsplaatsen.

De wijk 1221 is ingedeeld in vier buurten met elk een eigen karakter: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt, de Kleine Driftbuurt en Villa Industria. In de volgende paragrafen zijn de kenmerken van de buurt beschreven.

3.2 Geuzenbuurt

Kenmerkend voor de Geuzenbuurt is de kleinschalige menging van wonen en werken. De buurt wordt gezien als 'een leuke, levendige en eigenzinnige buurt'. Deze menging maakt slim gebruik van het beperkt aantal parkeerplaatsen en creëert werk en leven op straat. De woningen kennen met name één of twee bouwlagen en zijn eventueel uitgevoerd met een kap. De woningen zijn in korte rijen geplaatst langs de lange, enigszins gebogen wegen. De openbare ruimte is veelal verhard en op sommige onderdelen is een kwaliteitsimpuls gewenst.

3.3 Elektrobuurt

Kenmerkend voor de Electrobuurt is de grote diversiteit aan functies in de wijk: wonen en werken wordt afgewisseld met kleine winkels en voorzieningen. Elektrobuurt kent een kleinschalige structuur van hoven en korte woonstraten, afgewisseld met grootschalige (bedrijfs)terreinen en lange lanen. Historische gebouwen als het oude tramstation bij de busremise, de Wybertjesfabriek en de (grote) Sigarenfabriek aan de Ampèrestraat maken de historie herkenbaar en beleefbaar in de buurt.

3.4 Villa Industria

Op een voormalig gasfabriekterrein is vanaf 2008 de woonbuurt Villa Industria ontwikkelt, waar het aanbod aan woningen divers is en uiteenloopt van stadswoningen, dekwoningen, loftwoningen tot appartementen in verschillende prijsklasse. Het meest in het oog springt het appartementencomplex dat uit drie halve cirkelvormige torens bestaat en refereert aan de vroegere gashouders en het culturele verleden. De buurt kent een afwijkende, hogere bouwhoogte dan de rest van 1221. De parkeervoorziening voor de woningen is halfverdiept aangelegd en is vanaf meerdere punten rondom het plangebied bereikbaar. Dat maakt de wijk extra vriendelijk voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen. In het gebied zijn ook sportfuncties en horeca aanwezig en is er relatief veel groene openbare ruimte.

3.5 Kleine Driftbuurt

De Kleine Driftbuurt heeft twee gezichten. Een deel van de buurt bestaat vooral uit woningen met richting het Oosterspoorplein diverse voorzieningen. Het andere deel bestaat uit de omgeving rondom de Liebergerweg, een lange gebogen weg welke typerend is voor de buurt.

In het eerste deel wordt het karakter vooral bepaald door cultuurhistorie en de combinatie van wonen en voorzieningen / ontmoetingsplekken. De woningbouw is overwegend in twee lagen met kap uitgevoerd. Het Oosterspoorplein en omgeving wordt als centrale plek in de wijk gezien en wordt ook wel het Bruisend hart genoemd. Het Bruisend hart is geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan. Voor dit gebied is een ontwerp structuurvisie opgesteld en wordt apart een planologische regeling gemaakt. In het tweede deel (rondom de Liebergerweg) is, naast cultuurhistorie, de menging van wonen en werken kenmerkend. Hier zien we een combinatie van grote(re) bedrijven met veel vrachtverkeer, direct naast kleinschalig wonen. Dit vraagt aandacht. Net als het hergebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Naast de (kleine) Sigarenfabriek aan de Lijsterweg gaat het ook om andere bijzondere gebouwen uit het verleden. Straten en pleinen in de buurt zijn niet altijd even veilig en faciliteren weinig sociale ontmoeting en veiligheid.

Hoofdstuk 4 Relevant beleidskader

Onder de Omgevingswet wordt een groot aantal wetten opnieuw geformuleerd en gebundeld. Vooruit sorterend op de Omgevingswet hebben we geëxperimenteerd met dit Chw-bestemmingsplan. Ook enkele verordeningen en het beleid omtrent de fysieke leefomgeving vormen belangrijke kaders voor het Chw-bestemmingsplan. Hieronder zijn enkele belangrijke kaders van het Rijk (paragraaf 4.1), de provincie (paragraaf 4.2), de regio (paragraaf 4.3) en de gemeente (paragraaf 4.4) nader toegelicht.

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving. Hiermee wil het Rijk inspelen op de grote uitdagingen zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI geeft weer wat bij deze grote uitdagingen de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk maakt en welke richting het Rijk meegeeft aan decentrale keuzes. Deze keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan sluit goed aan op de prioriteiten die zijn genoemd in de NOVI, met name inzetten op sterke en gezonde steden en ruimte voor klimaatadaptatie.

4.2 Provincie Noord-Holland

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. De leidende hoofdambitie 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. De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities.

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

- Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst.
- Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging.
- Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem.
- Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal.
- Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan sluit aan bij het uitgangspunt van de provincie om woningbouw in verstedelijkte gebieden te plannen. Het Chw-bestemmingsplan beoogd bovendien om woon- en werklocaties middels ontwikkellocaties beter op elkaar af te stemmen en een economische transitie in gang te brengen. In dit bestemmingsplan is een beleidsregel Natuurinclusief bouwen opgenomen en is een Omgevingswaarde 'groene pleinen' geïntroduceerd, waarmee wordt aangesloten bij de provinciale ambities ten aanzien van duurzaamheid.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels voor de fysieke leefomgeving samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening NH2020 op 22 oktober 2020 vastgesteld. Op 26 april 2021 hebben Gedeputeerde Staten ingestemd met de Ontwerp Omgevingsverordening NH2022. Deze zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet.

De provincie Noord-Holland wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (artikel 6.3). Daarnaast moet een ruimtelijk plan rekening houden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming, hitte en droogte) (artikel 6.62).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2020. Zo worden de woningen binnenstedelijk gebouwd, afgestemd op de lokale en regionale vraag (zie laddertoets in paragraaf 6.3.1) wordt actief ingezet op klimaatadaptatie (paragraaf 6.5.3). Specifiek voor 1221 gelden er verder hoogtebeperkingen vanuit de luchthaven Hilversum (artikel 4.88) en gelden er regels t.a.v. eventueel watertekort middels de regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht (artikel 6.83).

4.2.3 Woonakkoord Gooi en Vechtstreek

Het woonakkoord is een beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. De provincie wil ook stimuleren dat de regio Gooi en Vechtstreek inzet op het verduurzamen van de woningvoorraad en rekening houdt met het veranderende klimaat. De regio Gooi en Vechtstreek ziet een woonakkoord als een goede kans om vorm en inhoud te geven aan de regionale wensen voor extra ambities ten aanzien van bouwen en betaalbaarheid. Mede om die reden heeft de regio Gooi en Vechtstreek ervoor gekozen een akkoord te sluiten tussen provincie, regiogemeenten én woningcorporaties.

De woningbouw-, verstedelijkings- en transformatieopgave zijn verbonden met de opgaven voor klimaatadaptatie, leefbaarheid en leefomgeving. Deze verstrengeling en stapeling van opgaven vraagt om een hecht en effectief regionaal samenspel. Regio Gooi en Vechtstreek wil waarmaken dat er voldoende, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen komen, zodat haar huidige en toekomstige inwoners een fijne woonplek hebben in de regio Gooi en Vechtstreek.

Om de gestelde doelen te behalen heeft de Regio Gooi en Vechtstreek vier ambities opgesteld:

1. De vitale en toegankelijke regio: meer (betaalbare) woningen bouwen en de kloof tussen huur en koop dichten.
2. De juiste woning op de juiste plek: in relatie tot de integrale opgave (o.a. milieu, werkgelegenheid, leefbaarheid en landschap.
3. Integraliteit en stapeling van opgaven: keuzes maken, consequenties afwegen & leren door experimenteren.
4. Waarmaken: het regionale samenspel.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. De 1.150 woningen tot 2030 zijn bekend bij de regio en behoren tot de harde plancapaciteit van de gemeente Hilversum tot aan 2030. Tot 2040 worden met het Chw-bestemmingsplan maximaal 1.800 woningen (inclusief de 1.150 woningen tot 2030) toegestaan. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. De focus in 1221 ligt op binnenstedelijk bouwen en transformatie en er wordt ingezet op differentiatie en investeringen rondom het spoor. Daarbij geldt dat minimaal 33% sociale woningbouw is en minimaal 50% middeldure huur, zodat wordt ingespeeld op voldoende betaalbare woningen. Om de woningen te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig, waarbij een integrale afweging plaatsvindt ten aanzien van het milieu, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

4.2.4 Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt de Woonagenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda heeft acht actiepunten die jaarlijks bijgewerkt kunnen worden om de ambities van de provincie te realiseren:

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden.
2. Aanbieden van kennis, meedenkkracht en hulp.
3. Versnellen woningbouwproductie.
4. Samenwerking stimuleren.
5. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen.
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt.
7. Stimuleren circulair bouwen.
8. Leveren van informatie en monitoring.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. De 1.150 woningen tot 2030 zijn bekend bij de regio en behoren tot de harde plancapaciteit van de gemeente Hilversum tot aan 2030. Tot 2040 worden met het Chw-bestemmingsplan maximaal 1.800 woningen (inclusief de 1.150 woningen tot 2030) toegestaan. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. De focus in 1221 ligt op binnenstedelijk bouwen en transformatie en er wordt ingezet op differentiatie en investeringen rondom het spoor. Het Chw-bestemmingsplan sluit aan bij de actiepunten van de woonagenda van de provincie, omdat het plan inzet op een woningbouwontwikkeling , het woningbouwprogramma aansluit bij de afspraken vanuit het woonakkoord en het Regionale Actieprogramma Gooi en Vechtstreek en wordt ingezet op gezond, natuurinclusief, klimaatadaptief, duurzaam en circulair bouwen.

4.3 Regio Gooi en Vechtstreek

4.3.1 Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek

De visie op de ontwikkeling van de Regio Gooi en Vechtstreek is vastgelegd in de regionale woonvisie. De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. De 1.150 woningen tot 2030 zijn bekend bij de regio en behoren tot de harde plancapaciteit van de gemeente Hilversum tot aan 2030. Tot 2040 worden met het Chw-bestemmingsplan maximaal 1.800 woningen (inclusief de 1.150 woningen tot 2030) toegestaan. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. De focus in 1221 ligt op binnenstedelijk bouwen en transformatie en er wordt ingezet op differentiatie en investeringen rondom het spoor. Regel hierbij is dat minimaal 33% bestaat uit sociale woningbouw en 50% middeldure huur om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Tot slot worden door binnenstedelijk te bouwen natuurwaarden in stand gehouden en wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van enkele monumenten en waardevolle panden binnen 1221 en wordt gebouwd volgens de identiteit van de buurt.

4.3.2 Regionale Energiestrategie

In de Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 van Energieregio Noord-Holland Zuid staan de plannen ten aanzien van grootschalige wind- en zonne-energie die overheden, netbeheerders, maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners hiervoor hebben gemaakt. Daarnaast worden er mogelijkheden verkend om met behulp van duurzame warmtebronnen en -technieken gebouwen te verwarmen in plaats van met aardgas.

De ambitie van Gooi en Vechtstreek is een energieneutrale regio. Alle in de regio benodigde energie wordt dan duurzaam opgewekt. Het is de stip op de horizon waarbij de gemeente zich in eerste instantie richt op de gebouwde omgeving. Een enorme en complexe opgave: het betekent dat de gehele gebouwde omgeving, inclusief ondergrond, moet worden getransformeerd. Het gaat hierbij om duizenden woningen per jaar.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan draagt bij aan de ambitie van Gooi en Vechtstreek om een energieneutrale regio te zijn, door in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om duurzame energie op te wekken.

4.3.3 Koersdocument Regio Gooi en Vechtstreek

De Omgevingswet vraagt aan gemeenten om een toekomstvisie te maken die over alle onderdelen van de leefomgeving gaat: een omgevingsvisie. De vraagstukken die spelen in de leefomgeving stoppen niet bij gemeentegrenzen. Ook inwoners van gemeenten in Gooi en Vechtstreek bewegen zich voor werk, voorzieningen en ontspanning door de hele regio. Wat er op regionaal niveau speelt is ook belangrijk voor de regiogemeenten, want in de lokale omgevingsvisies geven de gemeenten ook een visie over de toekomst van de regio.

Dit is aanleiding waarom de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren, Weesp en Wijdemeren en Regio Gooi en Vechtstreek in 2018 een samenwerking op de omgevingsvisie zijn gestart. Het eindresultaat van deze samenwerking is het Koersdocument Gooi en Vechtstreek. Het project kende drie fasen: verkenningsfase , analysefase en koersfase. In de verkenningsfase en analysefase zijn de regionale opgaven benoemd.

In de koersfase zijn regionale ambities voor de lange termijn over de regionale opgaven benoemd en principes voor oplossingen beschreven. Dit biedt de gemeenten inzicht in de regionale context bij het formuleren van de eigen omgevingsvisie. Het resultaat hiervan is het Koersdocument Gooi en Vechtstreek.

Het koersdocument is in een aantal stappen tot stand gekomen. Er zijn drie tussenstanden geweest, waar gebiedspartijen en gemeenteraden op konden reflecteren en reageren. Bij de derde tussenstand zijn alle gemeenteraden in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten. In het regionale portefeuillehoudersoverleg van 4 maart 2021 is het koersdocument vastgesteld. Tijdens de raadsvergadering van 21 april 2021 is in Hilversum besloten om kennis te nemen van het aangepaste koersdocument van de regio Gooi en Vechtstreek en hier, in het kader van de Omgevingsvisie, geen specifieke betekenis aan te ontlenen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In de analysefase is regionaal nader onderzoek gedaan naar de volgende onderwerpen:

- water;
- bodem en ondergrond;
- ruimtebehoefte wonen en werken;
- biodiversiteit, veenoxidatie en bodemdaling;
- openbaar vervoer en knooppunten; en
- energiewinning en cultuurhistorie.

Met name het onderzoek naar wonen en werken en het onderzoek openbaar vervoer en knooppunten bevatten elementen die ook van belang zijn voor voorliggend bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de onderbouwing van de behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen, voldoende werkgelegenheid en ontwikkeling van OV-knooppunten en inzet op andere vormen van vervoer. De overige onderzoeken zijn minder direct van belang voor het voorliggend bestemmingsplan, maar kunnen wel als bouwsteen voor de Omgevingsvisie gebruikt worden.

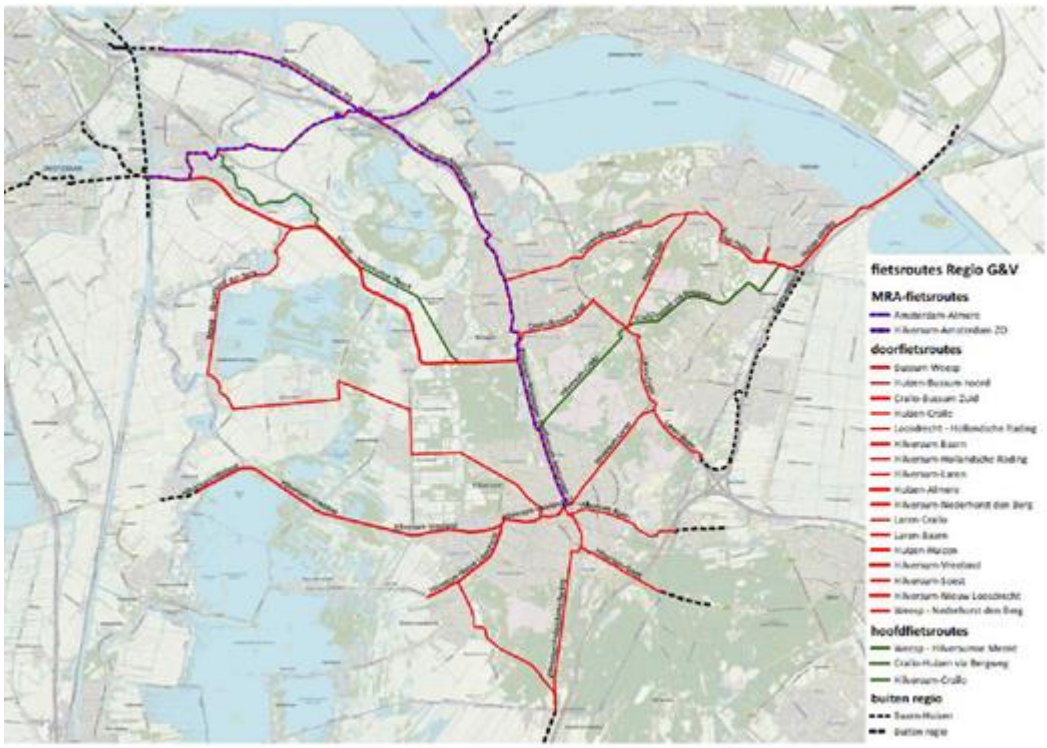
4.3.4 Doorfietsroutes Gooi en Vechtstreek

De gemeenten in Gooi en Vechtstreek en provincie Noord-Holland werken samen om het fietsgebruik te stimuleren. Hiervoor heeft ook de fietsinfrastructuur aandacht nodig. De gemeenten in de regio en provincie werken samen aan een verbeterplan voor het fietsnetwerk. Belangrijke routes die woonkernen, werk- en winkelgebieden, onderwijslocaties, OV-knooppunten en recreatiegebieden met elkaar verbinden moeten zó verbeterd worden dat fietsen voor meer inwoners aantrekkelijk en veilig wordt.

Fietsroutes

De verschillende routes worden zo uitgewerkt dat ze goed aansluiten bij het landschap. Er kan bijvoorbeeld worden gekozen om geen fiets-asfalt aan te leggen in beschermde stadsgezichten of door een natuurgebied. Investeringen in verbreding en verbetering van deze routes zijn dan ook nodig.

De afgelopen jaren is het fietsgebruik in Nederland flink toegenomen. Ook in Gooi en Vechtstreek groeit het fietsverkeer. Grenzen worden verlegd: we fietsen steeds vaker en verder. Ruim een kwart van alle dagelijkse verplaatsingen gaat per fiets. Om het fietsen te stimuleren wordt in Gooi en Vechtstreek gewerkt aan een hoogwaardig fietsnetwerk dat het wegennet ontlast (zie figuur 4.1). Het stimuleren van de fiets wordt ook gezien als een middel om opgaven als de energietransitie, luchtkwaliteit, gezondheid, sociale inclusie en economische ontwikkeling invulling te geven.



Figuur 4.1 Fietsroutes Regio Gooi en Vechtstreek

Intentieverklaring

Op 27 september 2019 ondertekenden provincie Noord-Holland, de regiogemeenten en Regio Gooi en Vechtstreek een intentieverklaring waarin zij zich sterk maken om het fietsnetwerk verder te ontwikkelen. De komende jaren moeten diverse projecten worden uitgevoerd.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Een aantal van de doorfietsroutes loopt door postcodegebied 1221. De gronden waarop de fietsroutes zijn voorzien, vallen binnen de activiteit die verband houden met verkeer en verblijf. Deze activiteit is van toepassing op het hele plangebied, waarmee de werkzaamheden ten behoeve van de fietsroutes niet belemmerd worden door het bestemmingsplan. De fietsroutes dragen bij aan de ambitie om meer in te zetten op andere vormen van vervoer, in dit geval fietsen.

4.4 Gemeente Hilversum

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Medio 2013 is de Structuurvisie Hilversum 2030 vastgesteld. De Structuurvisie Hilversum 2030 heeft betrekking op het gehele grondgebied van Hilversum en bevat de integrale visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op (middel)lange termijn. In dit geval ligt de planhorizon omstreeks 2030. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument en is geen concreet plan of uitwerking van een thema. Het is een visie op een hoger abstractieniveau. In de structuurvisie staan vijf speerpunten:

1. Goede woongemeente;
2. Groene buitengebieden;
3. Mediastad en creatieve industrie;
4. Centrumgemeente;
5. Stedenbouw en architectuur.

Daarnaast is een elftal dynamische gebieden benoemd waar een grotere dynamiek en ontwikkelingen te verwachten zijn. Dit in tegenstelling tot de overige gebieden, zoals de woonwijken en het buitengebied, waar sprake is van minder dynamiek. In het algemeen wordt voorzien dat er als gevolg van de digitale ontwikkelingen belangrijke veranderingen zullen optreden in het ruimtegebruik. Functies als wonen, werken en ontspannen zijn minder gebonden aan vaste locaties en zullen meer met elkaar verweven zijn. Werken en zorg aan huis, voorzieningen op bedrijventerrein, wonen in combinatie met creatieve bedrijven, enzovoort. In het uitvoeringsprogramma staan de activiteiten die de gemeente denkt te ondernemen om de in de structuurvisie genoemde ontwikkelingen te realiseren. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt in korte termijn (2013 - 2018), middellange termijn (2019 - 2024) en lange termijn (2025 - 2030).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan sluit nauw aan op de ambities zoals geformuleerd in de structuurvisie, gezien het zich richt op het realiseren van (maximaal) 1.150 woningen tot 2030 en 1.800 woningen tot 2040, behoud van (creatieve) bedrijvigheid en nieuwe (groene) ontmoetingsplekken. De bouwhoogte vanuit de structuurvisie bedraagt 25 meter, die is als uitgangspunt genomen voor de hoogteaccenten in het postcodegebied 1221.

4.4.2 Gebiedsagenda 1221

De Gebiedsagenda, formeel vastgesteld op 27 januari 2021 is het resultaat van een bijzonder gebiedsproces. Een intensief proces waarin bewoners, ontwikkelende partijen, ondernemers, maatschappelijke organisaties én gemeente open en transparant de dialoog met elkaar zijn aangegaan, op basis van gelijkwaardigheid. De agenda verbindt het hier en nu met de verdere toekomst en sociale met fysieke thema's. Doel is het versterken van het woon-, werk- en leefklimaat in de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt.

De opgaven voor het postcodegebied zijn het resultaat van dit bijzondere proces en die zijn wezenlijk van belang voor de wijk. Deze opgaven zijn verschillend van aard. De opgave identiteit is de grondslag voor de agenda. Er wordt voortgebouwd op de ontwikkelgeschiedenis van de wijk en op de gewenste kwaliteiten van de drie buurten. De identiteit is het vertrekpunt voor de ambities op de vier andere inhoudelijke opgaven:

1. wonen en werken;
2. leefbaarheid, ontmoeten en spelen;
3. groen en duurzaamheid;
4. verkeer, verbinding en parkeren

Naast deze inhoudelijke opgaven gaat de Gebiedsagenda ook over het proces. Over de wijze van samenwerken. Over hoe we de samenwerking tussen bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen, maatschappelijke organisaties en gemeente verder kunnen versterken. Wat hiervoor nodig is in termen van organisatie, instrumenten en uitvoering. In de agenda wordt aangegeven welke keuzes er te maken zijn en welke principes richting geven aan de verdere uitwerking. De Gebiedsagenda heeft een horizon tot 2030.

Zowel op het niveau van afzonderlijke ontwikkellocaties als op het niveau van de hele wijk wordt gewerkt aan de ambities uit de Gebiedsagenda. De agenda schetst de vervolgstappen voor de ontwikkellocaties en doet suggesties voor sleutelprojecten (langere termijn) met bijbehorende pilots (korte termijn). Sleutelprojecten dragen bij aan verschillende opgaven in het gebied en verbinden de verschillende buurten. Pilots geven op kleine schaal concreet invulling aan deze sleutelprojecten. In de Gebiedsagenda worden suggesties gedaan voor enkele sleutelprojecten; Bruisend Hart, Groene Loper en Ontmoeten & Spelen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De ambities uit de Gebiedsagenda vormen het uitgangspunt voor het Chw-bestemmingsplan. De ambities en daaruit voortvloeiende opgaven en projecten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 5. De ambitie ten aanzien van Wonen en werken heeft het ontstaan van het moderniseringsgebied bepaald. Door consolidatiegebieden te benoemen wordt er richting gegeven aan de ambitie Identiteit. De huidige kwaliteit van Geuzenbuurt, Electrobuurt, Villa Industria en Kleine Driftbuurt staan centraal in de consolidatiegebieden. De concrete opgaven zijn juridisch planologisch vertaald in voorliggend plan.

4.4.3 Beeldkwaliteitsplan+ 1221

Het Beeldkwaliteitsplan+ beschrijft, in vervolg op de Gebiedsagenda 1221, de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221. Op verschillende locaties in 1221 is herontwikkeling voorzien. Het is belangrijk dat nieuwe bebouwing en openbare ruimte goed aansluit op bestaande bebouwing in 1221 en op bebouwing aan de overzijde van het spoor. Om de kwaliteiten te borgen zijn specifiek voor het gebied 1221 kaders opgesteld. Deze kaders gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het geheel, de kwaliteit van de openbare ruimte, over bouwhoogte en over architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan worden meetbare criteria vastgelegd op basis waarvan de integrale architectonische kwaliteit van nieuwe gebouwen en buitenruimte getoetst kan worden. Er worden uitspraken gedaan op verschillende schaal- en detailniveaus; van algemene of specifieke ontwerpprincipes, tot concrete kwalitatieve en kwantitatieve ontwerpkaders. Het Beeldkwaliteitsplan+ start vanuit de wijk in het grotere geheel van de stad en omgeving, de identiteit van de wijk en het verhaal van de plek. Het doel hierbij is het waarborgen en versterken van het bestaande karakter van de wijk; behoud door ontwikkeling.

Het Beeldkwaliteitsplan+ doet uitspraken voor 1221 en meer specifiek voor de verschillende ontwikkellocaties: Hunkemöllerterrein, het Venetapark, Van Son, de Wybertjesfabriek, de Grote Sigarenfabriek en de Zuiderweg/Lijsterweg. Dat laatste gebeurt via gebiedspaspoorten. De Gebiedspaspoorten staan voor de +. Normaliter gaat een beeldkwaliteitsplan over architectuur. In de gebiedspaspoorten staan harde randvoorwaarden. Het gebiedspaspoort beschrijft per ontwikkellocatie wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming. Het gebiedspaspoort geeft een beeld van de uitgangspunten en geeft een principeverbeelding van mogelijke planvorming. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking worden niet door de gemeente opgesteld, maar ontwikkeld door de marktpartij.

Het beeldkwaliteitsplan is, net als de gebiedsagenda, een kader voor het Chw-bestemmingsplan voor 1221. Hierin worden de in de gebiedsagenda geformuleerde ambities ten aanzien van 'identiteit', 'wonen en werken', 'leefbaarheid, ontmoeten en spelen', 'groen en duurzaamheid' en 'verkeer, verbinding en parkeren' concreet vertaald naar de specifieke ontwikkellocaties. Het beeldkwaliteitsplan is hiermee een toetsingskader van de gemeente en een richtinggevend instrument voor de initiatiefnemer.

Betekenis Chw-bestemmingsplan

Bij de beoordeling van bouwplannen voor ontwikkellocaties in 1221 gebruikt de gemeente dit Beeldkwaliteitsplan+ als toetsingskader. In het Chw-bestemmingsplan zijn de ontwikkellocaties opgenomen als aparte werkingsgebieden, waarbij een dynamische verwijzing is gemaakt naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking maken onderdeel uit van het locatieontwikkelplan. Dit locatieontwikkelplan moet worden opgesteld bij de vergunningverlening. Hiermee zijn de kaders juridisch, planologisch vastgelegd. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan. Voor grotere ontwikkellocaties waar de planvorming nog niet is gestart, zal op een later moment een gebiedspaspoort worden opgesteld. Dit betreft een indieningsvereiste bij de vergunningverlening.

4.4.4 Herziene Welstandsnota 2014

De herziene welstandsnota is op 19 december 2014 in werking getreden met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandcriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven, waarbij behoud van de bestaande kwaliteiten voorop staat. Op deze manier wordt de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te geplaatst, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het postcodegebied 1221 is behandeld in de Welstandsnota in verschillende gebieden: het gegroeide dorp (2), tuinwijk (4), stadsinbreiding (6) en bedrijventerrein (7). De toetsing van (kleinschalige) aanpassingen aan bestaande gebouwen en gerealiseerde nieuwbouw vindt plaats aan de hand van de objectgerichte criteria uit de welstandsnota. Grotere nieuwbouwplannen (een ontwikkeling van meer dan 11 woningen en/of 500 m^2 bvo werkgelegenheid) worden getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan+, welke in de vorige paragraaf is beschreven. Wanneer wordt afgeweken de gestelde criteria uit het beeldkwaliteitsplan wordt teruggegrepen op de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota. De welstandsnota geeft ook de richtlijnen voor bestaande monumenten.

4.4.5 Economisch perspectief 2040

De Hilversumse economie heeft het zwaar gehad de afgelopen jaren. De krimp van de werkgelegenheid is daar een belangrijke indicator van. Dit komt met name door het onder presterende vestigingsklimaat van Hilversum. Het rapport Economisch perspectief 2040 laat zien dat er nog meer verbeteringen van het vestigingsklimaat nodig zijn. Er is vooral te weinig ruimte voor ondernemen, werken en ontmoeten in de stad, maar ook de bereikbaarheid is onvoldoende en Hilversum mist sfeer- en belevingswaarde verhogende elementen. Doorgaan met het huidige actieve economische beleid en alert zijn op het gesignaleerde ruimtekort zijn noodzakelijk om stagnatie te voorkomen en juist verder toe te werken naar een gezonde Hilversumse economie. Groei moet daarbij geen doel op zich zijn, maar juist een noodzakelijk middel om de huidige kwaliteit van leven in Hilversum te behouden. Van een gezonde economische ontwikkeling is in Hilversum sprake, wanneer het vestigingsklimaat geen destructieve werking meer heeft op de economie.

Het rapport adviseert tien economische ontwikkelprincipes te hanteren:

- Maak gebiedsagenda's zodat er maatwerkoplossingen mogelijk zijn.
- Ontwikkel door in de Media, ICT en zorg.
- Simuleer kennisintensiteit.
- Vergroot het aanbod van werkplekken op formele en informele werklocaties en compenseer bij transformatie.
- Functiemenging en verdichting op informele werklocaties. Verdichting met een bouwhoogte boven de boomgrens moet daarbij mogelijk zijn.
- Bied meer flexibiliteit voor ondernemers om een bedrijfsvestiging aan huis te hebben.
- Ontwikkel Media Park door tot high tech campus, met werken, wonen en verblijfskwaliteit.
- Creëer meer belevingswaarde, stadsbreed.
- Werk aan een compacter centrum, waar leegstaande en/of vrijkomende ruimte herbestemd wordt voor werkplekken, ontmoetingsruimte en leisure.
- Bouw met ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel: bouw voort op het groene karakter van Hilversum.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Voor het postcodegebied 1221 is de Gebiedsagenda 1221 met maatwerkoplossingen opgesteld. Functiemenging met behoud van werkgelegenheid (arbeidsplaatsen) is een van de maatwerkoplossingen in 1221. Om te voldoen aan de principes van het Economisch perspectief 2040 is 'behoud van werkgelegenheid uitgangspunt' van voorliggend Chw-bestemmingsplan en

de Gebiedsagenda 1221 die hieraan ten grondslag ligt. Bij de transformaties van binnenstedelijke bedrijven moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd en moet worden aangetoond dat het plan voldoende werkgelegenheid genereerd, door het creëren van ruimte voor bedrijven, gelieve in de creatieve en of kennissector. Functiemenging wordt daarnaast gestimuleerd op bepaalde plekken (voornamelijk in de moderniseringsgebieden) door verschillende functies mogelijk te maken.

4.4.6 Woonvisie Hilversum 2021-2030

Op 8 juni 2021 is de Woonvisie 2021 tot 2030 'Hilversumse woningmarkt toegankelijk voor iedereen' vastgesteld. De gemeente heeft hierin haar ambities op het vlak van het woonbeleid voor de periode tot 2030 vastgelegd. In de woonvisie ligt de focus op thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. De thema's zijn:

1. Hilversumse woningmarkt onder druk;
2. ontbrekende schakels in de woningmarkt;
3. langer en weer zelfstandig thuis wonen van mensen met een zorgvraag;
4. duurzame en energiezuinige woningen.

In het eerste thema wordt ingezet op de realisatie van 3.000 extra woningen in heel Hilversum, de samenwerking met ontwikkelende partijen en op een goede benutting van de bestaande woningvoorraad. Het tweede thema gaat in op het goed benutten van de bestaande woningen door kansen voor doorstroming te vergroten, door aanvullend woningen toe te voegen in segmenten die het meest onder druk staan (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en door ruimte te bieden aan de behoefte van bijzondere groepen. Het derde thema voorziet in het bieden van meer levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen voor ouderen, met aandacht voor zorg en ontmoeting in de omgeving, en voor het zorg dragen voor andere zorgvragers voor voldoende aanbod verspreid over de stad, zodat mensen prettig kunnen wonen en buurten ook mensen kunnen opvangen. Voor wat betreft het vierde en laatste thema wordt verwezen naar de Transitievisie Warmte (TVW) die voor de gehele bebouwde omgeving in Hilversum is opgesteld.

Voor een goede benutting bestaande woningvoorraad is een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte uitgangspunt. Hiervoor worden zo veel mogelijk beschikbare instrumenten ingezet. In de eerste plaats gaat het dan om de huisvestingsverordening die we al hebben. Daarnaast moeten nieuwe woningen, die voor een specifieke doelgroep worden ontwikkeld, optimaal bij die doelgroep terecht laten komen. In de woonvisies is vastgelegd dat er via het bestemmingsplan de woningmarktsegmenten worden geregeld en via een doelgroepenverordening hoe lang deze woningen beschikbaar moeten blijven in het betreffende segment.

Splitsing/meervoudige bewoning

De ruimtelijke mogelijkheden voor voldoende woningen en een goede benutting van de bestaande woningvoorraad zijn binnen en rondom Hilversum beperkt. De woonvisie benoemt splitsing als een van de mogelijkheden om de keuzemogelijkheden te vergroten. Splitsing wordt toegestaan om de kwaliteit van gesplitste woningen en van de woonomgeving te borgen binnen de kaders van het bestaande splitsingsbeleid. Op dit moment staan we splitsen niet toe, tenzij dit in een wijk is met weinig kleine woningen en splitsing bijdraagt aan differentiatie van het woningaanbod in de wijk, en tenzij splitsing geen onevenredig zware druk legt op het gebruik van de buitenruimte. Hieronder wordt verder ingegaan op dit onderwerp.

Zelfbewoningsplicht

Door de hoge druk op de woningmarkt zijn woningen snel meer waard dan de prijs waarvoor ze verkocht zijn. Ook is de verhuur van woningen een interessante investeringsmogelijkheid. Dit kan leiden tot situaties waarbij woningen worden gekocht als beleggingsobject, waarna ze direct na aankoop voor een hogere prijs worden verkocht of in de verhuur worden aangeboden. Daardoor kan een woning direct na de verkoop uit het zicht raken van de doelgroep waarvoor het in eerste instantie vanuit het woonbeleid bedoeld was. Woningen zijn primair bedoeld om in

te wonen en niet als investering. Dit wordt geregeld middels een zelfbewoningsplicht. Een zelfbewoningsplicht is een set regels waarmee we de eigenaar van een huis verplichten om de woning (voor een bepaalde periode) zelf te bewonen. Het verkopen of verhuren van de woning wordt daarmee (onder voorwaarden) verboden.

Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw

Voor nieuwbouwwoningen op grond van de gemeente of van derden heeft de gemeente een zelfbewoningsplicht ingesteld. Deze geldt voor woningen die nog gebouwd moeten worden (nieuwbouw) en woningen die worden gebouwd door 'transformatie', doordat de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Bij nieuwbouwwoningen op grond van derden kan alleen een zelfbewoningsplicht worden afgesproken wanneer voor het bouwplan de medewerking van de gemeente nodig is. In dat geval kan de zelfbewoningsplicht anterieur worden vastgelegd. De zelfbewoningsplicht is een beleidsregel waarin de regels voor zelfbewoning staan opgenomen. We kunnen dan afspraken maken met de ontwikkelaar over het opnemen van de regels in het koopcontract.

Om ook voor bestaande woningen een zelfbewoningsplicht te kunnen eisen wordt de Huisvestingsverordening gewijzigd.

Goede benutting bestaande woningvoorraad

Een goede benutting van de bestaande woningvoorraad betekent o.a. een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het voorkomen dat door deze schaarste sommige groepen helemaal niet meer voor een woning in aanmerking komen. Dit geldt zeker voor mensen die door hun inkomen zijn aangewezen op betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens), sociale of middeldure huurwoningen. Daarnaast moeten nieuwe woningen voor een specifieke doelgroep worden ontwikkeld, optimaal bij die doelgroep terecht laten komen. Met het Chw-bestemmingsplan 1221 leggen we de woningmarktsegmenten vast en via de doelgroepenverordening leggen we vast hoe lang deze woningen beschikbaar moeten blijven in het betreffende segment.

Bij nieuwbouwwoningen maken we met de ontwikkelende partijen afspraken over de bewoning van deze woningen, ter voorkoming van speculatie. Hiervoor werken we met een anti-speculatiebeding en een kettingbeding voor zelfbewoningsplicht. Dit instrumentarium vullen we aan in anterieure overeenkomsten door anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan draagt bij aan de ambitie van de gemeente Hilversum om jaarlijks 250 extra woningen te realiseren om een passende woningvoorraad te bewerkstelligen. In het Chw-bestemmingsplan geldt dat er niet minder dan 33% sociaal en niet minder dan 50% middeldure huur mag worden gebouwd binnen 1221, waarmee wordt aangesloten op de opgave om het tekort aan lage en middensegment te verkleinen. Tevens is bepaald dat er in het plangebied tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen en tot 2040 niet meer dan (in totaal) 1.800 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is (of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan).

Ten aanzien van de keuzemogelijkheid van splitsing van woningen is binnen het Chw-bestemmingsplan de relatie gelegd tussen de Structuurvisie 2030, de Woonvisie 2021 tot 2030 en het vigerende paraplubestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning (2016). Het paraplubestemmingsplan is opgesteld om een eenduidige regeling te bieden voor het gebruik en verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning. De Gebiedsagenda 1221 en het Beeldkwaliteitsplan+ hebben inzicht gegeven in de mogelijkheden van het postcodegebied 1221. Er zijn duidelijk zones naar voren gekomen waarbinnen de woonfunctie (consolidatiegebieden) een prominente rol heeft en zones die meer gericht zijn op functiemenging en ontwikkelingen (moderniseringsgebieden). Binnen de consolidatiegebieden is het niet wenselijk (meer) om meervoudige bewoning toe te staan. Binnen deze consolidatiegebieden is meervoudige bewoning dan ook uitgesloten. Binnen de

moderniseringsgebieden liggen over het algemeen de grotere gemengde functies. Het ligt dan ook voor de hand dat er binnen de moderniseringsgebieden meer ruimte is, onder voorwaarden, ten aanzien van herbestemming en transformatie.

Dit Chw-bestemmingsplan bevat regels voor het toestaan, onder voorwaarden, van nieuwe meervoudige bewoning in de moderniseringsgebieden. Daarvoor is een omgevingsvergunning nodig. Die kan alleen worden verleend als aan voorwaarden wordt voldaan. Allereerst moet voldaan worden aan de parkeernormen, Daarnaast moet de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en er mag geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaan. Hieronder wordt daarop nader ingegaan en wordt uitgelegd wat wordt verstaan onder die voorwaarden.

- Woongenot en kwaliteit openruimte

Onevenredige aantasting van het woongenot en van functionele gebruiksmogelijkheden van belendingen kan zich voordoen door de specifieke situering van panden ten opzichte van elkaar, zoals bij krappe achterterreinen en door de indeling en opzet van het perceel met meervoudige bewoning zelf. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woongenot en verslechtering van de kwaliteit van de open ruimte moet er rekening worden gehouden dat de gevels van panden op een die zo genoemde binnenterrein op minimaal 5 meter van achtertuinen en minimaal 10 meter van (oorspronkelijke) achtergevels liggen (exclusief uitbouw). Als de afstand kleiner is, dient de gevel als blinde gevel (zonder doorzichtig raam of deuropeningen) uitgevoerd te worden. De consequentie van deze regel kan zijn dat geen omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning wordt verleend, of dat toestemming alleen kan worden verleend bij gedeeltelijke sloop van het gebouw/pand om voldoende buitenruimte en afstand te creëren.

- Oppervlakte buitenruimte

Een gebouw/pand met meervoudige bewoning met een begane grondverdieping moet op de begane grond een buitenruimte hebben. De buitenruimte is minimaal 5 m^2. Op de bovenverdiepingen geldt dat bestaande balkons en dakterrassen niet mogen worden verwijderd of dicht gebouwd.

- Oppervlakte zelfstandige woning en onzelfstandige woonruimten

De minimale oppervlakte van zelfstandige woning is 35 m^2 vloeroppervlakte. Het gaat hier om verblijfsruimte.

De minimale oppervlakte van een onzelfstandige woonruimte is 18 m^2 vloeroppervlak. Het gaat hier om verblijfsruimte. Dit is gebaseerd op de bepalingen uit het Bouwbesluit.

- Oppervlakte bergruimte

De minimale oppervlakte van een bergruimte is 2 m^2 per zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte. Dit hoeft geen overdekte stalling te zijn, maar moet wel op eigen terrein (dat kan ook een eigen voortuin zijn).

In de regeling meervoudige bewoning van 2016 was een ruimte van 1,5 m^2 voorgeschreven. Omdat tegenwoordig meer kliko's worden uitgedeeld (papier, plastic en restafval) is de bergruimte verhoogd met 0,5 m^2. De bergruimte moet feitelijk 2 m^2 bergruimte hebben. Een bergruimte die geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt voor bijvoorbeeld een stookinstallatie waardoor feitelijk geen 2 m^2 bruikbaar is, voldoet dus niet.

- Overconcentratie

Aangenomen wordt dat er sprake is van overconcentratie van meervoudige bewoning als er in de buurt te veel bewoning is dan de buurt/straat aankan. Dat wordt per aanvraag om een omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning bepaald aan de hand van de oogmerken van het betreffende werkingsgebied.

Het gaat dan om oogmerken als:

1. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
2. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor de betreffende buurt;
3. het voorkomen en beperken van hinder;
4. het beschermen van de gezondheid;
5. het waarborgen van de veiligheid.

4.4.7 Doelgroepenverordening (2020)

Met de doelgroepenverordening kan de gemeente nieuwbouwwoningen behouden voor in de verordening bepaalde doelgroepen. De Hilversumse verordening ziet op de doelgroepen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en 'middeldure huurwoningen plus'. Met de verordening heeft de gemeente een middel om woningen die voor deze doelgroepen op de markt komen ook voor deze doelgroepen beschikbaar te houden. De doelgroepenverordening maakt het niet mogelijk om woningen te bouwen, daarvoor is het bestemmingsplan. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouwwoningen in de genoemde segmenten en legt daarvoor de huurprijsgrenzen vast. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. De doelgroep sociale huur is wettelijk vastgelegd.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De doelgroepenverordening werkt pas 'door' als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Hiervoor is in de regels het Chw-bestemmingsplan bepaald welk percentage voor welke woningbouwcategorie geldt in het postcodegebied 1221. Voor het postcodegebied 1221 geldt dat er niet minder dan 33% sociaal en niet minder dan 50% middeldure huur mag worden gerealiseerd. Op die manier wordt gewaarborgd dat een bepaald percentage van een woningbouwcategorie moet worden gebouwd. De verordening geldt aanvullend op het Chw-bestemmingsplan, namelijk om ook te waarborgen dat die woningcategorie een bepaalde periode blijft behouden voor de doelgroep. Op het moment dat het Chw-bestemmingplan wordt vastgesteld, geldt ook de verordening. Anticiperend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de voor dit Chw-bestemmingsplan relevante bepalingen uit de doelgroepenverordening ook geïntegreerd in de regels van dit plan.

4.4.8 Groenbeleidsplan 2030

Het Groenbeleidsplan Hilversum 2030 kent een integrale, samenhangende visie op het groen in de gehele gemeente Hilversum. Het groen in en rondom Hilversum staat onder druk en de verwachting is dat deze druk de komende jaren verder zal toenemen. Dit maakt het noodzakelijk om actief groenbeleid te voeren. Het groenbeleidsplan heeft onder andere aandacht voor: versterking van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurtniveau en spelen in het groen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Eén van de belangrijke doelstellingen van het Chw-bestemmingsplan is om de wijk 1221 te vergroenen, hiermee wordt aangesloten bij het groenbeleidsplan welke onder andere inzet op het versterken van het groene imago van Hilversum. Groen in bouwplannen wordt geborgd middels het Beeldkwaliteitsplan+, welke juridisch/planologisch is geborgd in voorliggend Chw-bestemmingsplan (paragraaf 5.4). Kleine groenplannen op buurtniveau worden gerealiseerd middels de omgevingswaarde 'Groene Pleinen' welke in het bestemmingsplan is opgenomen (paragraaf 7.2).

4.4.9 Leidraad natuurinclusief bouwen

De biodiversiteit in Nederland neemt al decennia lang af. Dat geldt voor biodiversiteit buiten de stad, maar ook voor biodiversiteit binnen de stad. Het is aannemelijk dat dat voor het postcodegebied 1221 niet anders is. De stad heeft zijn eigen ecosysteem van planten- en diersoorten die zich hebben aangepast aan het leven in een dicht bebouwde omgeving. Als gezegd staat de leefomgeving van veel gebouwbewonende diersoorten onder druk door het verlies aan verblijfplaatsen door sloop, nieuwbouw, renovatie en isolatie. Ook de leefomgeving van deze soorten wordt steeds kleiner door de toename van verharding in de openbare ruimte en in particuliere tuinen en de afname van de hoeveelheid en diversiteit aan groen. Gevolg is dat dier- en plantensoorten verdwijnen en dat het ecosysteem van de stad uit balans is. Door het ontbreken van natuurlijke vijanden krijgen plaagdieren zoals de eikenprocessierups vrij spel en door het gebrek aan variatie in beplanting zijn verschillende boomsoorten vatbaar voor diverse ziektes.

Willen we het tij keren dan zullen we moeten investeren in het herstellen van de natuurlijke balans in de stad. Voor de gebouwbewonende diersoorten betekent dat meer verblijfplaatsen maken en de leefomgeving beter geschikt maken. Dit is een bredere aanpak dan de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is gericht op bescherming van het individu en niet op de leefomgeving van de populatie als geheel: worden er voor een vergunningaanvraag geen beschermde diersoorten aangetroffen dan hoeven er ook geen maatregelen te worden genomen. Het uiteindelijke resultaat is dat er potentiële nest- en verblijfplaatsen verloren gaan zonder dat deze worden gecompenseerd.

De benadering is om maatregelen voor gebouwbewonende diersoorten te stimuleren zodat we postcodegebied 1221 voor de gehele populatie beter maken. Diersoorten zullen daardoor minder kwetsbaar worden voor veranderingen in hun leefomgeving als gevolg van bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. Overigens moeten werkzaamheden altijd voldoen aan de Wnb.

Tot slot profiteren ook de inwoners van Hilversum mee. Een natuurlijke, biodiverse woonomgeving is immers een prettiger en gezonder woonomgeving. Niet voor niets heeft het burgerpanel in een peiling over de Omgevingsvisie aangegeven dat het vergroten van de biodiversiteit met afstand het belangrijkste onderwerp is.

Bij de ontwikkelingen in het postcodegebied 1221 wordt natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde opgenomen. Bij het stellen van de randvoorwaarden wordt gebruik gemaakt van de Leidraad Natuurinclusief Bouwen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bij de ontwikkelingen in het postcodegebied 1221 wordt natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde opgenomen. De sturing van natuurinclusief bouwen vindt plaats door een bepaling in de regels waarin de verplichting is opgenomen tot het realiseren van voldoende maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. Of men invulling geeft aan deze verplichting wordt getoetst aan de hand van een Realisatieplan natuurinclusief bouwen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ingediend moet worden. In hoofdstuk 7 worden nader ingegaan op de regelingen.

4.4.10 Horecakader

Hilversum werkt hard aan een centrum dat meer mensen aantrekt, die het centrum meer waarderen, vaker terugkomen, langer verblijven en meer uitgeven. Horeca speelt hierin een belangrijke rol. Hilversum heeft de ambitie om als sterke centrumgemeente te functioneren voor de regio Gooi & Vechtstreek. Om deze ambitie te realiseren moet de horeca (potentiële) bezoekers meer gaan bieden. Het onderscheidend vermogen van de horeca moet worden vergroot. Daarbij is herkenbaarheid van de horeca van belang, net als de juiste ondernemer op de juiste plaats. De gemeente draagt bij aan de herkenbaarheid van de horeca door deze vooral in het centrum te faciliteren. Hier speelt de horeca een belangrijke rol als onderdeel van een aantrekkelijk centrum.

Buiten het centrum wordt (al jaren) terughoudend omgegaan met het toevoegen van horeca. Daarbij is de ontmoetingsfunctie het belang van horeca voor buurten en wijken. Het concentreren van horeca in gebieden in het centrum werkt en blijft het uitgangspunt. Buiten de horecaconcentratiegebieden is er geen focus op uitbreiding van horeca. Initiatieven voor zogenoemde 'pareltjes' blijven wel mogelijk. Bij initiatieven die niet passen in het bestemmingsplan wordt een zorgvuldige afweging gemaakt.

De horeca in het postcodegebied 1221 is voornamelijk geconcentreerd rondom het Oosterspoorplein. Rondom dit plein gebeurt het nodige. Er is voor dit gebied een ontwerp structuurvisie Bruisend Hart opgesteld. Dit plein maakt geen onderdeel uit van voorliggend Chw-bestemmingsplan. Tevens is er horeca aanwezig in woongebieden. Dit zijn horecabedrijven met een buurtverzorgende functie.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan zijn de bestaande horeca-inrichtringen opgenomen. Alleen de categorieën A, B, C zijn toegestaan binnen de bestaande horeca-inrichtingen. Deze bestaande horeca-inrichtingenzijn voorzien van het werkingsgebied 'exploiteren van een horeca-inrichting' waar de horeca activiteit mogelijk is. De vestiging van nieuwe horecazaken is binnen het Chw-bestemmingsplan alleen mogelijk midels een omgevingsvergunning en dient een zogenaamd 'pareltje' te zijn. De meest aangewezen plek voor nieuwe horeca is gelegen rond het Oosterspoorpplein. Dit maakt echter geen onderdeel uit van dit Chw-bestemmingsplan.

4.4.11 Detailhandelskader 2017

Hilversum investeert in haar winkelgebieden. Dit is zichtbaar in het centrum, maar ook elders. Goed winkelaanbod is belangrijk voor Hilversum om een aantrekkelijke stad te zijn en blijven. Detailhandel in de stad zorgt voor levendigheid en leefbaarheid voor bewoners. Ook kan een goed aanbod aan winkels zorgen voor een toename van toeristisch bezoek aan de stad. De uitdaging waarvoor Hilversum staat is het toekomstbestendig houden van haar detailhandelsstructuur en het herbevestigen van de regionale verzorgingsfunctie. Gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren blijven hierom investeren in aantrekkelijke winkelgebieden, die voldoen aan de moderne eisen die bezoekers stellen. Het detailhandelskader draagt bij aan toekomstbestendige winkelgebieden:

- een compact, aantrekkelijk centrum met ruimte voor ondernemerschap;
- een goed functionerende Gijsbrecht met een functie voor de omliggende buurt en daarbuiten;
- robuuste buurt- en wijkwinkelgebieden die naast een boodschappenfunctie bijdragen aan de sociale cohesie in buurten;
- een cluster van perifere detailhandel dat tegemoetkomt aan de vraag van de consument.

De detailhandelsstructuur van Hilversum kent een vrij heldere opzet met de centrum als regionaal verzorgend hoofdwinkelcentrum en diverse ondersteunende centra. De Gijsbrecht kan worden gekarakteriseerd als binnenstedelijke winkelstraat. Kerkelanden en Seinhorst zijn wijkwinkelgebieden. Buurtwinkelgebieden zijn De Meent, Riebeeckgalerij, Stephensonlaan, Heigalerij en Chatham. Verder ligt er een cluster van winkels en andere functies op de kop van

de Larenseweg met een onduidelijk profiel. Hiervoor wordt een structuurvisie opgesteld en valt buiten het plangebied van dit Chw-bestemmingsplan.

Op basis van de voorspelde bevolkingsontwikkeling en de ontwikkelingen met betrekking tot internet en de steeds sterker wordende positie van Amsterdam en Utrecht valt geen kwantitatieve uitbreidingsvraag te verwachten in Hilversum, waarschijnlijk zal de vraag naar meters zelfs minder worden. Er blijft binnen het centrum ruimte voor uitbreiding, bedoeld om het centrum als geheel of een deelgebied binnen het centrum hierdoor kwalitatief te versterken. Er wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van detailhandel, zeker buiten het compacte centrumgebied. Straten in het randgebied, waaronder de Larenseweg hebben veelal weinig perspectief als winkelstraat.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In dit Chw-bestemmingsplan zijn alle bestaande horeca-inrichtingen opgenomen met een werkingsgebied. Er wordt geen ruimte geboden voor het toevoegen van horeca-inrichtingen in het plangebied. Voor het toevoegen van horeca-inrichtingen is de kop van de Larenseweg aangewezen. Dit gedeelte maakt geen onderdeel uit van dit voorliggende Chw-bestemmingsplan. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

4.4.12 Transitievisie Warmte

De gemeente heeft de ambitie om in 2040 aardgasvrij te zijn en in 2050 klimaatneutraal. In het Klimaatakkoord is zij aangewezen als regisseur van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Daar ligt de grootste opgave voor CO_2-reductie. Om te komen tot een aanpak voor deze transitie is de Transitievisie Warmte opgesteld. De benadering van deze visie gaat er vanuit dat de verduurzaming van de gebouwde omgeving in Hilversum het meest gebaat is bij een individuele aanpak, die woningeigenaren in staat stelt om op het moment dat hen het beste past de maatregelen te nemen die specifiek voor hun woning en gezinssituatie het beste resultaat opleveren. De gemeente kiest er dan ook voor om haar inwoners individueel te faciliteren bij het verduurzamen van hun woning. Vanuit haar rol als regisseur stuurt de gemeente hier op aan de hand van enkele uitvoeringslijnen.

Gezien de grote, complexe opgave van de warmtetransitie sluiten we graag aan bij initiatieven uit de samenleving en benutten we kansen die zich voordoen vanuit andere opgaven in Hilversum. Gebiedsontwikkeling biedt kansen om verder toe te werken naar een duurzaam gebouwde omgeving. Daarom heeft de gemeente een verkenning uit laten voeren naar de manier waarop ambities op het gebied van de warmte- en circulaire transitie kunnen worden meegenomen in gebiedsontwikkelingen. De ontwikkelingen in het Stationsgebied en 1221 gaven een directe aanleiding en behoefte om invulling te geven aan circulair materiaalgebruik en de energievoorziening. Het ontbreekt aan een duidelijk beleidskader hiertoe. De richtlijnen die voortkomen uit de verkenning zijn ter inspiratie en om ervaring mee op te doen binnen projecten ten behoeve van gebiedsontwikkeling Hilversum breed.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bij ontwikkelingen in de gebouwde omgeving zullen de wettelijke eisen van aardgasvrij en de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) als uitgangspunt gehanteerd worden. Daarnaast dient de Transitievisie Warmte als beleidskader en zijn er richtlijnen voor ontwikkelaars om toe te kunnen werken naar een duurzame gebouwde omgeving.

4.4.13 Gemeentelijk watermanagementplan 2021-2026

Het gemeentelijk watermanagementplan beschrijft de visie op de watertaken, met welke ambitie de opgaven worden ingevuld, de uit te voeren maatregelen, welke eisen aan de uitvoering daarvan worden gesteld en welke personele en financiële middelen daarvoor nodig zijn. De visie van Hilversum op de gemeentelijke watertaken is grotendeels een voortzetting van het huidige beleid, gericht op uitvoering van de gemeentelijke watertaken en instandhouding van de huidige toestand en goede werking van de riolering. Stevige versterkingen van de visie ten opzichte van voorgaande rioleringsplannen zijn ten aanzien van de maatschappelijke en bestuurlijke opgaven voor klimaatadaptatie en de extra inzet op duurzaamheid.

De visie heef de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit;
2. Klimaatbestendig Hilversum;
3. Duurzaam Hilversum;
4. Slim koppelen met andere ruimtelijke/maatschappelijke opgaven;
5. Communicatie met bewoners, bedrijven en andere beheerders

Het gemengde rioolstelsel van 1221 kent behoorlijke wateroverlast problemen bij intensieve regen. Het vuilwater en hemelwater wordt via een absoluut stelsel afgevoerd naar de rioolwaterzuivering,(RWZI-oost). Bij een bui van 40 mm/uur of meer kan het stelsel niet meer al het water, ook afkomstig van een deel van het centrum, snel genoeg afvoeren. In de lage delen van het gebied / van het rioolstelsel, bij de Kleine Drift en Lorentzweg, komt het water op straat te staan en leidt tot wateroverlast aan woningen en gebouwen.

Om de hoeveelheid water op straat op relatief korte termijn hier te verminderen zijn in het Watermanagementplan 2021-2026 drie opgaven opgenomen:

- Het afkoppelen van alle grote dakoppervlakken van het riool, het hemelwater dat afvoert van deze daken komt dan niet langer in het riool maar wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd.
- Het aanleggen van een extra waterberging in het centrum of postcodegebied 1221 die vol kan lopen bij hevige regen. Uit nader onderzoek/monitoring moet blijken waar en hoe de waterberging het beste kan functioneren.
- Bij nieuwbouw/nieuwe ontwikkelingen moet al het water lokaal binnen de ontwikkeling worden opgevangen, vastgehouden en geïnfiltreerd. Het hemelwater van deze oppervlakken voert niet meer af naar het rioolstelsel, waardoor krapte afneemt.

Op de lange termijn, als het riool hier is afgeschreven, kan het gemengde riool worden vervangen door een gescheiden stelsel. Hemelwater voert dan apart af. De genoemde waterberging kan op dat moment blijven functioneren als berging voor de wijk. Andere Hilversumse wijken kennen ook zo'n hemelwaterberging in de vorm van een vijver (Riebeeck- , Laapers-, Berlage- en Kastanjevijver).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het Chw-bestemmingsplan houdt rekening met het gemeentelijk watermanagementplan door nieuwe initiatieven hieraan te toetsen. Daarnaast is er in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van waterinfiltratie, waarin geregeld is bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding in het belang van de hydrologische situatie ter plaatse voldoende ruimte gereserveerd voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel. Hiermee wordt bijgedragen aan een klimaatbestendig Hilversum.

4.4.14 Mobiliteitsvisie 2040

De mobiliteit in Hilversum is in beweging. De huidige en de verwachte mobiliteitsproblemen moeten worden aangepakt. Dit vraagt om een aangescherpte visie inclusief maatregelen om de bereikbaarheid van Hilversum, de doorstroming op het wegennet en de verkeersveiligheid te verbeteren. De Mobiliteitsvisie Hilversum 2040 is een lokale visie op de mobiliteitsvraagstukken van Hilversum nu en in de toekomst. Hierbij zijn mogelijke consequenties voor andere ruimtelijke onderwerpen (zoals wonen, werken, gezondheid, klimaat en energietransitie) op hoofdlijnen in beeld gebracht. Er is gewerkt met 5 scenario's passend bij Hilversum. Het scenario "Hilversum: de stad voor groene, duurzame en innovatieve mobiliteit" geeft voor de mobiliteit in Hilversum realistische en haalbare oplossingen, die passen bij Hilversum. Het bevat een slimme brede mix van gefaseerd te nemen maatregelen.

De mobiliteitsvisie met het voorliggende scenario bevat een mix van maatregelen en geeft een oplossing op hoofdlijnen voor de aanpak van de Hilversumse problemen op het gebied van mobiliteit. Op basis hiervan kan een groot deel van de maatregelen worden opgenomen in een eerste uitvoeringsprogramma Mobiliteit Hilversum 2040 voor de korte en middellange termijn.

Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

- de mogelijkheden van smart mobility (slimme iVRI installaties en diverse typen sensoren om het gebruik van alle modaliteiten te meten en te regelen);
- één of meerdere zero emissie zones (max. 3);
- een fijnmazig vervoersnetwerk;
- ketenmobiliteit en OV-Knooppuntenontwikkeling;
- deelvervoer;
- betere faciliteiten voor langzaam vervoer, zoals voor voetgangers en fietsers;
- contacten met bedrijven om de in- en uitgaande pendel te verkleinen (meer hybride werken naar aanleiding van Covid-19);
- een aanpassing van het parkeerbeleid.

Voor de volgende maatregelen geldt dat zij, onder andere vanwege het beslag op ruimte, eerst in de participatie van de omgevingsvisie moeten worden meegenomen:

- de gefaseerde realisatie van mogelijk een drietal multimodale hubs voor o.a. goederenvervoer aan de randen van Hilversum op strategisch gelegen locaties bij invalswegen;
- een autoluwe binnenstad (binnen de contouren van de centrumring) die toch goed bereikbaar is;
- nader onderzoek naar de (betaalbaarheid van de) Noordoost-tunnel (van de Larenseweg naar de Nieuwe Crailoseweg (Crailosebrug).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De gemeente ziet een toekomst voor 1221 waarin de auto niet meer dominant aanwezig is en er meer ruimte is voor langzaam verkeer. De ontwikkellocaties binnen 1221 bieden hier goede kansen voor door de mogelijkheden van smart mobility te verkennen, deelvervoer te stimuleren en collectief parkeren te bewerkstelligen. In de gebiedspaspoorten, behorende bij het Beeldkwaliteitsplan+ en voorliggend bestemmingsplan zijn criteria opgenomen ten aanzien van verkeer en parkeren.

4.4.15 Parkeernota Hilversum 2017

In de Parkeernota Hilversum 2017 zijn de parkeernormen beschreven, onderverdeeld in drie gebieden: 'centrum', 'schil' en 'buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'. De parkeernota gaat hierbij uit van de volgende doelen:

- Het beter inspelen op de veranderingen die in de hedendaagse samenleving zichtbaar zijn.
- Het bereikbaar en leefbaar houden van de buurten van Hilversum.
- Het creëren van een evenwichtige parkeerbalans door vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen.
- Effectiever gebruik beschikbare parkeerplaatsen.

- Het verbeteren van processen rondom invoering betaald parkeren.
- Het bijdragen aan een hoogwaardig woon- en werkklimaat van Hilversum.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de Parkeernota, zodat de parkeernormen juridisch/planologisch zijn geborgd. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.16 Beleidsnotitie Parkeernormering OV-knooppunten (2020)

De projecten rondom de OV-knooppunten, zoals postcodegebied 1221, kennen ambitieuze programma's, waardoor de claim op de beperkte ruimte hoog is. In algemene zin mag een toevoeging of wijziging van functies bij een nieuwe ontwikkeling geen parkeeroverlast veroorzaken in de omliggende gebieden. Deze notitie laat zien onder welke voorwaarden het mogelijk is om bij de grote ontwikkelingen rondom de OV-knooppunten af te wijken van de parkeernormen uit de parkeernota. Concreet houdt dit in dat de huidige parkeernorm de basis blijft. Onder voorwaarden kan deze norm gereduceerd worden tot maximaal 50%. Voorbeelden van deze voorwaarden zijn dat de ontwikkeling mobiliteitsmaatregelen opneemt die het autobezit en gebruik verlagen. Een van de elementen die kunnen zorgen voor een reductie van het aantal parkeerplaatsen is bijvoorbeeld de aanwezigheid van deelauto's en de aanwezigheid van voldoende fietsparkeerplaatsen. Voor nieuwbouw bij de OV-knooppunten dient te worden voldaan aan de 'Fietsparkeercijfers 2019' van de CROW.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is een dynamische verwijzing opgenomen naar de Parkeernormering OV-knooppunten, zodat dit toetsingskader kan worden gehanteerd zodra wordt afgeweken van de parkeernormen uit de Parkeernota. Daarmee wordt het autogebruik ontmoedigd en het wandelen en fietsen gestimuleerd. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.17 Monumentenverordening Hilversum 2016

Het belangrijkste motief van de Monumentenverordening Hilversum 2016 is het beschermen van de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Hilversum en regelt onder meer de volgende onderwerpen:

- de aanwijzing van monumenten tot gemeentelijke monumenten;
- de aanwijzing van stadsgezichten tot gemeentelijke beschermde gezichten;
- voorbescherming;
- het vergunningenstelsel voor de gemeentelijke en beschermde (rijks)monumenten;
- de inschakeling van de Commissie voor Welstand en Monumenten als adviesorgaan voor de aanwijzing tot gemeentelijk en beschermd (rijks)monument en gemeentelijk stadsgezicht en de verlening van een vergunning voor gemeentelijke en beschermde (rijks)monumenten;
- het regelen van bovengrondse cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen;
- eisen die worden gesteld aan cultuurhistorisch onderzoek, bouw-, architectuurhistorisch, stedenbouwkundig-, landschappelijk- of archeologisch onderzoek;
- de regeling van betreding in het belang van archeologisch onderzoek in het kader van planologische procedures, zoals een bestemmingsplan.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is de monumentenverordening als pilot geïntegreerd. Het doel van de pilot is om te oefenen met het overnemen, aanscherpen en/of minimaliseren van regels uit verordeningen in de geest van de Omgevingswet. In het Chw-bestemmingsplan zijn alleen de ruimtelijk relevante regels overgenomen. De monumentenverordening blijft voor de overige regels van kracht.

4.4.18 Bouwverordening Hilversum 2009

In de bouwverordening Hilversum 2009 zijn voorschriften openomen met betrekking tot het bouwen, verbouwen, gebruik en slopen van bouwwerken. In de bouwverordening wordt onder andere ingegaan op indieningsvereisten voor de omgevingsvergunning bouwen, is een verbod opgenomen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem, zijn voorschriften opgenomen van stedenbouwkundige aard, bereikbaarheidseisen, brandveiligheidsinstallaties en vluchtroutes, regels ten aanzien van welstand en overige administratieve bepalingen. Vanaf 1 april 2012 zijn diverse onderwerpen die voorheen in de bouwverordening stonden ondergebracht in het Bouwbesluit 2012.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan is de bouwverordening als pilot geïntegreerd. Het doel van de pilot is om te oefenen met het overnemen, aanscherpen en/of minimaliseren van regels uit verordeningen in de geest van de Omgevingswet. In het Chw-bestemmingsplan zijn alleen de ruimtelijk relevante regels overgenomen. De bouwverordening blijft voor de overige regels van kracht.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan 1221

Het postcodegebied 1221 is aan een kwaliteitsimpuls toe, de wijk moet veiliger, gezonder, duurzamer en leefbaarder worden. Om dit te bewerkstelligen, wordt de wijk tot 2040 op een geleidelijke en op organische wijze getransformeerd in een gemengd woongebied. Om richting te geven aan de toekomst van de wijk, is de Gebiedsagenda opgesteld, die op 27 februari 2021 is vastgesteld door de raad. De zes opgaven uit de Gebiedsagenda, zoals verwoord in paragraaf 4.4.2 (identiteit, wonen en werken, leefbaarheid, ontmoeten en spelen, groen en duurzaamheid, verkeer verbinding en parkeren en de manier van samenwerken), zijn leidend en worden in dit hoofdstuk uitgebreid toegelicht. De opgaven zijn, samen met de ruimtelijke principes en beoogde sfeer, verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan+. Het beeldkwaliteitsplan is het beleidskader voor voorliggend Chw-bestemmingsplan, waarin de bouwcontouren, functies en bouwhoogtes zijn vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan+, de Gebiedsagenda 1221 en voorliggend Chw-bestemmingsplan vormen de drie belangrijkste kaders voor de verdere ontwikkeling van het postcodegebied 1221 in Hilversum.

Op basis van de Gebiedsagenda en het Beeldkwaliteistplan zijn verschillende typen gebieden te onderscheiden in he postcodegebied 1221. Langs de toegangswegen en de zonde langs het spoor worden de gebieden gedomineerd door de mogelijkheid van functiemenging. Dit worden de moderniseringsgebieden genoemd. Naar de toekomst toe wordt een fijnmazige vermenging tussen werk en wonen mogelijk. In deze gebieden wordt ruimte geboden aan voorzieningen en werk. Belangrijk is dat ook 's avonds de begane grond actief wordt gebruikt en daarmee sociaal veilig en aantrekkelijk is. In deze gebieden sluiten de nieuwe ontwikkelingen aan qua oppervlakte, structuur en bouwhoogte op de directe omgeving. Ontwikkelingen hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter. Dit zijn maximaal 5 bouwlagen. Door de opzet en vormgeving (stedenbouw en architectuur) van gebouwen wordt deze bouwhoogte ervaren als menselijke maat. Een grotere bouwhoogte is alleen mogelijk daar waar extra programma gewenst is én dit programma gecombineerd wordt met een relatief grote en hoogwaardige openbare ruimte. Denk daarbij aan een plein of park dat functioneert op het niveau van de buurt (vanaf zo'n 1.000 m^2). De maximale bouwhoogte blijft met 25 meter binnen de kaders van de structuurvisie.

5.1 Identiteit

De buurten binnen 1221 hebben ieder een eigen uitstraling en identiteit. Het is deze eigenheid die de buurten aantrekkelijk maakt. Deze kwaliteit staat al langer onder druk. Met de ontwikkelingen tot 20240 bestaat er de kans om 1221 te versterken. Het gaat hierbij om het versterken van vijf kernkwaliteiten:

1. Functiemenging: een goede mix van wonen én werken én voorzieningen. Grote diversiteit van gebouwen en functies die aansluiten op elkaar en karakter geven aan de buurt. Ontmoetingsplekken en levendigheid rond Oosterspoorplein en omgeving.
2. Menselijke maat: ontwikkelingen voegen zich in de buurt, door de bestaande korrel op te pakken, deze kent een overwegend kleinschalige en menselijke maat.
3. Gemeenschap: er ontstaat diversiteit en er is ruimte voor iedereen, waardoor saamhorigheid ontstaat.
4. Open en toegankelijk: er wordt gestuurd op rustige straten met minder auto's en meer ruimte voor langzaam verkeer. Ook inzetten op lage snelheid en prioriteit voor lopen en fietsen.
5. Geschiedenis: ontwikkelingen hebben oog voor cultuurhistorie en erfgoed.

Vanuit deze kernkwaliteiten worden de inhoudelijke opgaven voor wonen en werken, leefbaarheid, ontmoeten en spelen, groen en duurzaamheid en verkeer, verbinding en parkeren benaderd.

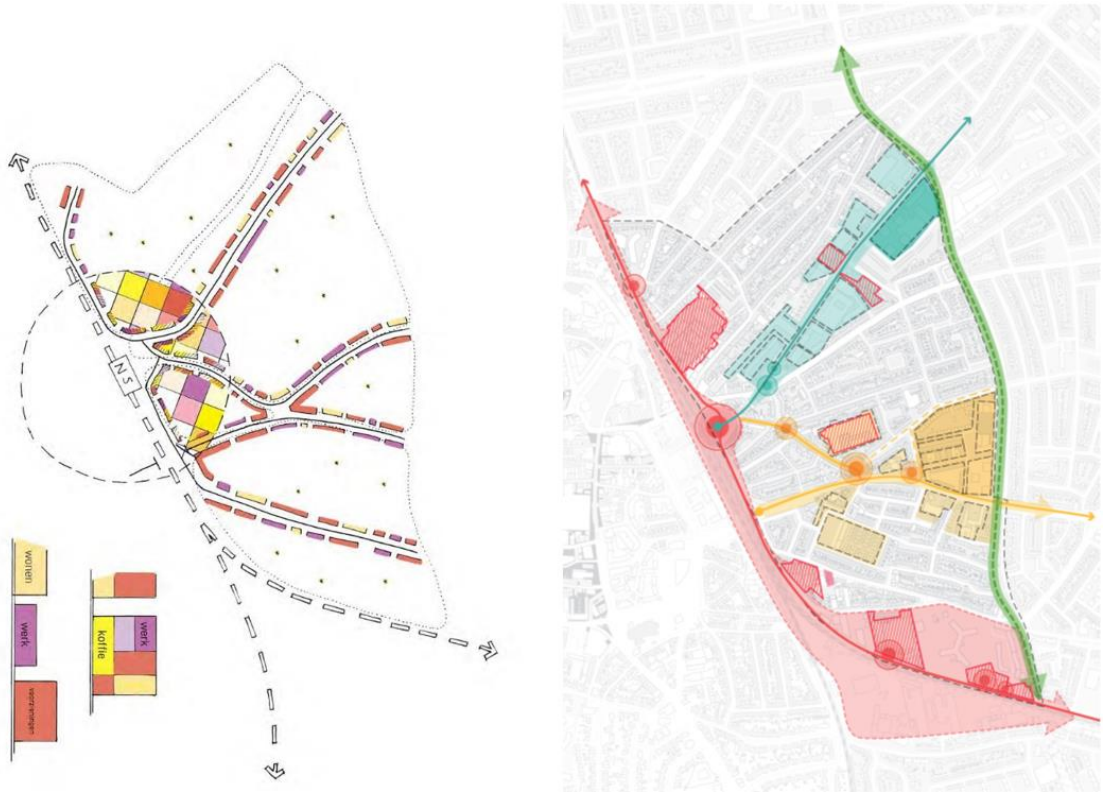
Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

In het Chw-bestemmingsplan vormt de identiteit per buurt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen verschillende werkingsgebieden met eigen oogmerken, om de identiteit per gebied te benadrukken en alleen ontwikkelingen toe te staan die passend zijn binnen het oogmerk van de buurt. De oogmerken beschrijven de karakteristieken van de buurt (hoofdstuk 3) op het gebied van stedenbouw, functie(menging) en de openbare ruimte en vormen het toetsingskader bij het al dan niet toestaan van nieuwe activiteiten.

5.2 Wonen en werken

De behoefte aan woningen in Hilversum is hoog. Nieuwe woningen kunnen vrijwel alleen worden gebouwd op plekken waar nu andere functies gevestigd zijn, zoals bestaande werklocaties. 1221 is echter altijd de plek geweest waar eenieder kon wonen én werken. Het aantal bestaande arbeidsplaatsen moet worden behouden. Het realiseren van nieuwe woningen met behoud van werkgelegenheid is daarom een centrale opgave in de Gebiedsagenda. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

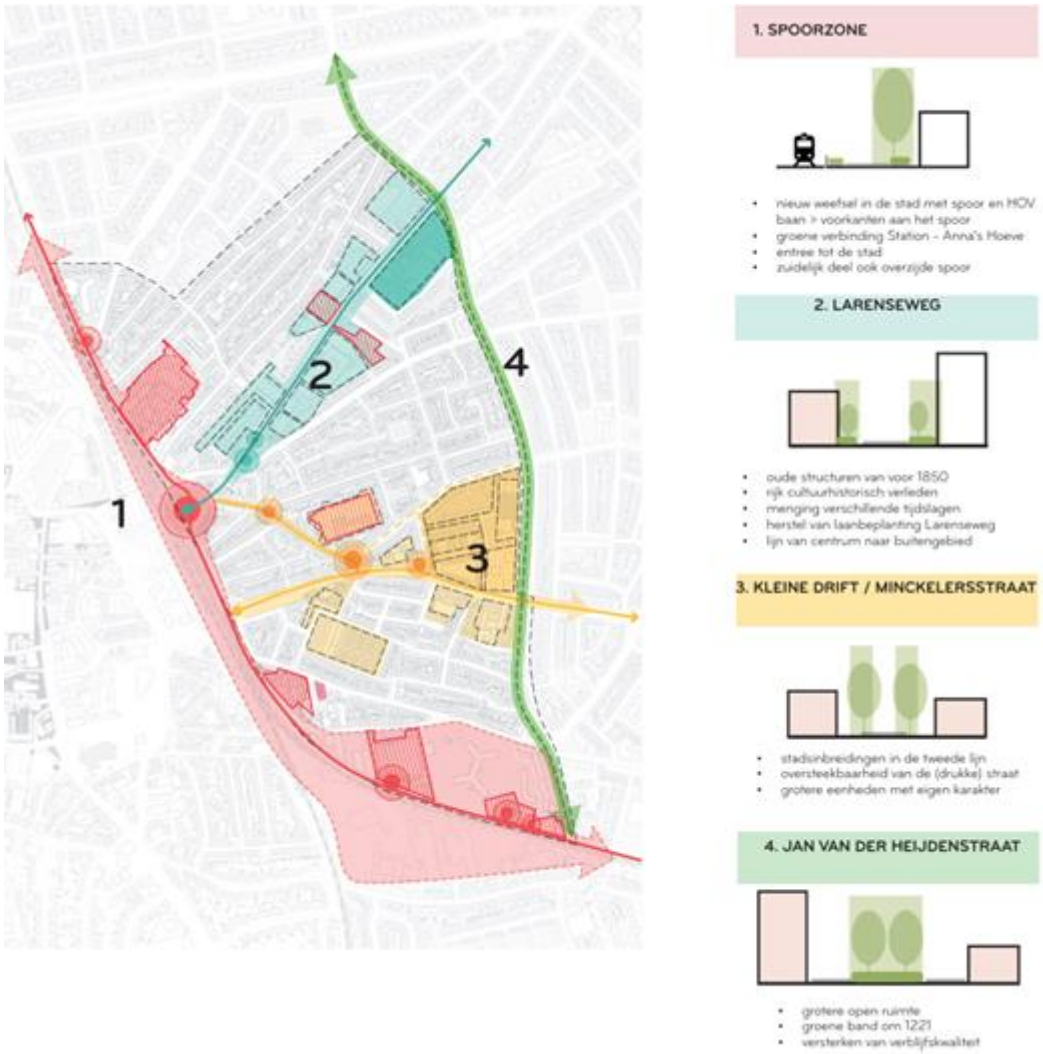
- Voldoende extra woningen, passend binnen de diversiteit van 1221. Dit betekent op het niveau van de gehele wijk minimaal 33% sociale huur en 50% middeldure huur, de overige 17% kan worden ingevuld binnen de vrije sector. De woningen zijn bedoeld voor jongeren, starters, gezinnen, senioren en mensen met een beperking.
- Aandacht voor betaalbare werkruimte voor startende en doorgroeiende bedrijven en het onderwijs. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de creatieve sector met het accent op ZZP'ers.
- Nieuwe gebouwen moeten passend zijn binnen de bestaande buurtkwaliteiten, bijzondere gebouwen, met inspiratie vanuit het verleden, vormen hierbij het uitgangspunt.
- Het gaat om een slim en gericht gemengd programma om een kwalitatief centrum stedelijk milieu te realiseren.



Figuur 5.1 Ruimte voor ontwikkeling

Op basis van de Gebiedsagenda en het Beeldkwaliteitsplan+ zijn gebieden benoemd waar er

meer ruimte voor ontwikkelingen en waar minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk zijn. In de woonbuurten (consolidatiegebieden) Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt) is in het Chw-bestemmingsplan minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk gemaakt dan langs de toegangswegen en het spoor (moderniseringsgebieden), zie figuur 5.2. Binnen de moderniseringsgebieden zijn de tot nu bekende ontwikkellocaties gelegen. Dit zijn de grotere ontwikkelingen binnen het postcodegebied 1221 en daarvoor zijn de gebiedspaspoorten vastgesteld.



Figuur 5.2 Consolidatiegebieden (blank), moderniseringsgebieden (rood, geel en blauw) en ontwikkellocaties (rood gestreept).

In 1221 zijn momenteel zes ontwikkellocaties (met een totaaloppervlak van ca. 47.000 m²) bekend, waar nieuwe woningen met behoud van werkgelegenheid, worden gerealiseerd. Het gaat om het Hunkemöllerterrein, het Venetapark, Van Son, de Wybertjesfabriek, de Grote Sigarenfabriek en de Zuiderweg/Lijsterweg (zie figuur 5.3). Voor deze ontwikkellocaties zijn in het Beeldkwaliteitsplan+ algemene beeldkwaliteitscriteria opgesteld en concrete gebiedspaspoorten uitgewerkt.

De algemene beeldkwaliteitscriteria zijn opgesteld aan de hand van de thema's en opgaven van deze tijd: gezonde verstedelijking, woningbouwversnelling, klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, veranderend mobiliteitsgebruik, aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit. Nieuwe bouwplannen worden onder andere getoetst aan stedenbouwkundige randvoorwaarden over de ligging, massa, bouwhoogte, dak- en kap beëindiging, de interactie tussen begane grond en buitenruimte, architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Daarnaast zijn er criteria

opgesteld ten aanzien van de openbare ruimte over woningtypologie, maatvoering, gebruik, beeld, toegankelijkheid, klimaatadaptatie, duurzaamheid, beheer en onderhoud, architectonische uitwerking en ontwerp in samenspraak. Voor de concrete criteria wordt verwezen naar bijlage 4 van de regels van het Chw-bestemmingsplan, waarin het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

In de gebiedspaspoorten is per ontwikkellocatie beschreven wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming. Het gebiedspaspoort geeft een beeld van de uitgangspunten en geeft een principeverbeelding van mogelijke planvorming. Belangrijkste onderdeel van het gebiedspaspoort is een kaart met randvoorwaarden ten aanzien van maximaal bouwvlak, maximale bouwhoogte en maximaal bouwvolume. De randvoorwaardenkaart vormt een hard kader voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen deze randvoorwaarden maakt de ontwikkelende partij samen met omgeving en gemeente een concreet plan waarin de architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte verder worden ingevuld. Dit wordt vertaald in een zogenoemd Locatie Ontwikkel Plan (LOP).

Figuur 5.3 Ontwikkellocaties 1221

Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

De gebiedsagenda biedt een gezamenlijk toekomstperspectief met korte en lange termijn opgaven om het woon,- werk-, leefklimaat van het postcodegebied 1221 te versterken. De exacte invulling van het plangebied, wat én wanneer ontwikkeld gaat worden, is nog niet volledig bekend. Uitnodigingsplanologie staat dan ook centraal in het Chw-bestemmingsplan. In de Gebiedsagenda is aangegeven dat circa 1.000 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt binnen de ontwikkellocaties tot 2030. Dit Chw-bestemmingsplan kent echter een planhorizon van 20 jaar. De mogelijke ontwikkelingen na 2030 zijn nog niet bekend. Om 1221 na 2030 niet

op slot te zetten en in lijn met de gedachte van uitnodigingsplanologie zijn in voorliggend Chw-bestemmingsplan maximaal 1.800 woningen tot 2040 mogelijk binnen 1221 ten opzichte van het huidige woningaantal. Dit betreft een maximaal programma en hoeft niet volledig te worden benut. Een deel van deze woningen (1.150) wordt binnen de nu bekende ontwikkellocaties gerealiseerd. De overige woningen worden verdeeld over geheel 1221. De exacte invulling van het plangebied, wat én wanneer ontwikkeld gaat worden, is nog niet bekend. Aan de ontwikkeling van de nieuwe woningen zijn de voorwaarden gekoppeld dat van de maximaal 1.800 woningen er niet minder dan 33% sociaal en niet minder dan 50% middeldure huur mag worden ontwikkeld. Bij het opstellen van een gebiedspaspoort wordt dit meegenomen in de voorwaarden. De zelfbewoningsplicht wordt geregeld in de op te stellen anterieure overeenkomst.

Behoud van voldoende werkgelegenheid is hierbij één van de uitgangspunten. Met voorliggend bestemmingsplan is daarom te allen tijde ruimte geboden aan het bestaande bruto vloeroppervlakte voor werken. Indien een bedrijf verdwijnt, dient bij een nieuwe ontwikkeling weer voldoende ruimte voor werkgelegenheid terug te komen. Concreet zal ruimte moeten worden geboden om het aantal bestaande arbeidsplaatsen te behouden. De nieuwe werkgelegenheid zal doorgaans minder ruimte vragen dan de bestaande werkgelegenheid. Dat is mogelijk aangezien een deel van de arbeidsplaatsen in een werkomgeving die veel ruimte vraagt (bijvoorbeeld logistiek) wordt vervangen door arbeidsplaatsen die veel minder ruimte vragen (bijvoorbeeld in de creatieve sector). Voor de vergelijking hanteren we een rekenregel van 15 m^2 bruto vloeroppervlak per arbeidsplaats. Het uitwisselen tussen locaties is tot op zekere hoogte mogelijk. Beroepen aan huis zijn toegestaan en extra bedrijvigheid (t/m milieucategorie 2) is ook toegestaan middels een omgevingsvergunning. Bij ontwikkelingen wordt ook bekeken in hoeverre er ruimte is voor (maatschappelijke) voorzieningen.

Op basis van de Gebiedsagenda en het Beeldkwaliteitsplan+ zijn gebieden benoemd waar er meer ruimte voor ontwikkelingen en waar minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk zijn. In de woonbuurten (consolidatiegebieden) Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt) is in het Chw-bestemmingsplan minder ruimte voor ontwikkelingen mogelijk gemaakt dan langs de toegangswegen en het spoor (moderniseringsgebieden). Binnen de moderniseringsgebieden zijn de tot nu bekende ontwikkellocaties gelegen. Dit zijn de grotere ontwikkelingen binnen het postcodegebied 1221 en daarvoor zijn de gebiedspaspoorten vastgesteld. Aangezien de consolidatiegebieden al dicht bevolkt zijn is het bouwen en verbouwen tot nieuwe meervoudige bewoning binnen deze woonbuurten niet mogelijk. Binnen de moderniseringsgebieden bestaat de mogelijkheid van het bouwen en verbouwen van bouwwerken tot meervoudige bewoning onder de huidige randvoorwaarden.

In het beeldkwaliteitsplan zijn zes gebiedspaspoorten opgesteld middels een samenwerkingsverband tussen de ontwikkelaar, de gemeente en de buurt. De ontwikkellocaties zijn in het Chw-bestemmingsplan opgenomen als aparte werkingsgebieden, met afwijkende gebruik- en bouwregels, middels een dynamische verwijzing naar he beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een verplichting opgenomen dat voor nieuwe ontwikkellocaties een gebiedspaspoort moet worden opgesteld. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

In het Chw-bestemmingsplan is in basis uitgegaan van de bestaande (toegelaten) bouwhoogten. In de consolidatiegebieden is dat doorgaans een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter, tenzij anders is aangegeven. In de moderniseringsgebieden is, in lijn met de Gebiedsagenda, een algemene bouwhoogte tot 15 meter voorzien. Daarbij kan in een gebiedspaspoort besloten worden tot een hoger stedenbouwkundig accent. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het gebeidspaspoort voor het Hunkemöllerterrein, waar bebouwing tot 33 meter is voorzien. Voor nieuwe gebiedspaspoorten is de maximale hoogte beperkt tot 25 meter. Overigens moet voorzien worden in extra publiek toegankelijk groen (1.000 m) bij een hoogte boven 15 meter.

Elke gebied is gebaat bij een optimaal voorzieningenaanbod. Verdeeld over de buurten zijn kleinschalige voorzieningen gelegen. Het voorzieningenaanbod (winkels, horeca) biedt langs de toegangswegen doorgaans weinig kwaliteit en wisselt snel. De Gebiedsagenda gaat uit van het ontwikkelen van Bruisend hart voor de wijk. Hiervoor zal een structuurvisie, stedenbouwkundig plan en een zelfstandige bestemmingsplanprocedure voor doorlopen worden. Dit gebied maakt geen onderdeel uit van het Chw-bestemmingsplan maar dit gebied zal wel ontwikkeld worden met functies (winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen, flexwerklocaties) die het een aantrekkelijk en levendig gebied voor heel 1221 maken. Met een mix van wonen en werken wordt bijgedragen aan de levendigheid. Buiten dit gebied wordt in mindere mate ingezet op het voorzieningenaanbod maar wordt niet uitgesloten. In het Chw-bestemmingsplan is ingebouwd dat bij de grotere ontwikkellocaties (meer dan 11 woningen en/of meer dan 500 m^2 bvo) een mogelijkheid bestaat om via een omgevingsvergunning dit soort functies te realiseren.

5.3 Leefbaarheid, ontmoeten en spelen

Als het aantal bewoners en gebruikers van 1221 groeit, moet er voor worden gezorgd dat de mensen hier prettig blijven wonen, werken en verblijven. De centrale opgave in de Gebiedsagenda is dan ook om een passend aanbod van voorzieningen in de buurt te vinden. Opgaven hierbij zijn de uitbreiding van ontmoetingsplekken in de directe nabijheid, een netwerk creëren van speelplekken voor alle leeftijden en een Bruisend hart voor de wijk. Zoals al eerder aangegeven is een ontwerp structuurvisie opgesteld om het Bruisend hart van 1221 verder uit te werken. Daarnaast is het prachtproject 'Spelen & Ontmoeten' onder de aandacht gebracht, waarin de herinrichting en kwaliteitsverbetering van speelplekken en ontmoetingsplekken in 1221 centraal staat. Op termijn (2030) is de wens om een netwerk voor speel- en ontmoetingsplekken te realiseren, verspreid over de wijk, veilig te bereiken en welke voldoen in de behoefte. Het netwerk richt zich op leefbaarheid, sociale cohesie, gezondheid en bewegen. Samenwerking met omwonenden, scholen en maatschappelijke organisaties vormt hierbij een belangrijke rol. Op diverse plekken in de wijk liggen al speelvoorzieningen. Op de kortere termijn moeten de speelplekken worden vergroot en vernieuwd en dienen extra speelplaatsen te worden toegevoegd. De aanpak van de zogenoemde ontwikkellocaties in 1221 geeft daarnaast volop kansen voor het vergroten van de leefbaarheid. Kansen om publieke ruimte aan 1221 toe te voegen, doordat het bebouwd oppervlak per ontwikkellocatie verkleind kan worden en de open ruimte groen ingericht kan worden met ruimte voor ontmoeten, sporten en spelen.

Om de leefbaarheid in het postcodegebied 1221 te optimaliseren bestaat de kans om een heel aantal straten te vergroenen. Dit kan plaatsvinden wanneer het verkeersregime wijzigt van hoofdverkeersstructuur naar wijkstructuur, het verlagen van de snelheid en het samenvoegen van fietsstroken met de hoofdrijbaan. De leefbaarheid kan zo worden vergroot, door meer ruimte te creëren voor de voetganger, vergroening en kilmaatadaptatie. Mogelijke straten die hiervoor in aanmerking komen zijn de Noorderweg, Larenseweg, Kleine Drift, Liebergerweg, Lijsterweg. Herinrichting van de Noorderweg is, als onderdeel van de afsluiting kleine spoorbomen voor gemotoriseerd verkeer, opgenomen in de gemeentelijke begroting. Gemeente en ontwikkelende partijen langs de Liebergerweg onderzoeken mogelijkheden van een volledige herinrichting van de Liebergerweg. Een onderdeel daarvan is de verdere uitwerking van een snelfietsroute, zoals al eerder benoemd in hoofdstuk 4 (regionale doorfietsroutes).

Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

Om de wijk 1221 leefbaarder te maken en ontmoeten en spelen te faciliteren is met voorliggend Chw-bestemmingsplan de omgevingswaarde 'Speelvoorzieningen' opgesteld, waarmee de gemeente zichzelf de taak oplegt om speelvoorzieningen te realiseren. In paragraaf 7.2 wordt dit verder toegelicht. Het concreet aanpassen van de infrastructuur wordt niet geregeld in een bestemmingsplan en dus ook niet in dit Chw-bestemmingsplan. Dit Chw-bestemmingsplan maakt activiteiten mogelijk die verband houden met verkeer en verblijf binnen de consolidatie- en moderniseringsgebieden.

5.4 Groen en duurzaamheid

De gemeente heeft als een van haar doelstellingen om 1221 te vergroenen en geeft daarbij bijzondere aandacht aan thema's, zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit, energietransitie en circulariteit. Concrete opgaven die de gemeente heeft zijn het versterken van de groenstructuren, het klimaatadaptief maken van de wijk (voorkomen van hittestress en wateroverlast) en de overgang naar duurzame vormen van energie. Bij nieuwe ontwikkelingen moete zo veel als mogelijk kansen worden benut door bijvoorbeeld groen (en water) toe te voegen, hemelwater af te koppelen, gebouwen beter te isoleren, elektrische vervoersmiddelen in te zetten, meer inzetten op gedragsverandering voor mobiliteit gericht op lopen en fietsen en circulair te bouwen.

Samen met bewoners en ontwikkelaars zijn de groene ambities van de gemeente daarnaast omgezet in concrete uitvoeringsprojecten, de zogeheten 'Groene Loper'. Met hen is een kansenkaart opgesteld waarin acht verschillende pleinen zijn aangewezen als kansgebieden voor vergroening (figuur 5.4). Uiteindelijk zijn daaruit enkele pleinen naar voren gekomen die als eerst worden heringericht. Insteek hierbij is om in de geest van de Omgevingswet, het groener maken van de pleinen te combineren met andere opgaves op het gebied van biodiversiteit, bevorderen van gezondheid, spelen/ontmoeten en klimaatadaptatie. Na de herinrichting moeten de pleinen een prettige plek zijn om te vertoeven, waarmee gelijk wordt bijgedragen aan de ambitie om meer ontmoetingsplekken in 1221 te realiseren. Hierbij wordt ook de combinatie gemaakt met het vernieuwen van verouderde speeltoestellen op de pleinen. Inmiddels zijn de eerste projecten opgestart aan het Jac. P. Thijsseplein, de Ampèrestraat en het plein aan de Kleine Drift. Daarnaast bieden de zes ontwikkellocaties kansen om gesloten en volledig bebouwde achterterreinen te openen, te vergroenen en als publieke ruimte weer open te stellen voor de buurt en de stad. Herkenbare elementen uit het Hilversumse landschap zijn de basis voor de groene inrichting: lanen, brinken en hoven. Met alle nu bekende ontwikkellocaties wordt ca. 23.000 m^2 nieuwe publieke buitenruimte beoogd, welke groen is ingericht en spelen en ontmoeten faciliteert. De plaatsing van bomen en groen versterkt de stedenbouwkundige structuur en is gericht op het compleet maken van lanen en ruimte-begeleidende beplantingen en draagt bij aan het tegengaan van hittestress, vergroting van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

De rand langs het spoor - waar aan de overzijde van het spoor het komende jaar de HOV in het Gooi wordt aangelegd - heeft de potentie omgevormd te worden tot een publieke ruimte op het schaalniveau van de stad, een continue, groene en publieke verbinding tussen Anna's Hoeve en het centraal station (zie figuur 5.4). De noordelijke spoorzone laat zich lezen als een continu straatprofiel, in de zuidelijke spoorzone passeert het spoor een opeenvolging van afzonderlijke stedelijke ruimtes. Aan de zuidzijde verwijst de zaagtand langs het spoor naar de vroegere fabriekscomplexen in dit deel van Hilversum. Voordeuren en voorkanten naar het spoor maken deze ruimte ook echt tot een aantrekkelijke openbare ruimte. Voor het spoorgeluid zijn integrale ontwerpoplossingen mogelijk, onder ander door een deels verhoogd maaiveld. Op een wat grotere afstand van bestaande woningen is de rand langs de open ruimte van de sporen een plek waar gebouwen wat hoger kunnen zijn. Kansen zijn er voor een autovrij maaiveld, waarbij parkeren onder maaiveld is opgelost en bewoners en bezoekers met elektrische deelauto's toekunnen met een lagere parkeernorm. Een deel van de doelgroep zal sowieso niet meer een eigen auto hebben, omdat dit niet past bij hun leefstijl en omdat het station op loopafstand ligt.

Figuur 5.4 Groene verbinding tussen Anna's Hoeve en station

Vertaling in het Chw-bestemmingsplan

Om de wijk 1221 te vergroenen is met voorliggend Chw-bestemmingsplan de omgevingswaarde 'Groene Pleinen' opgesteld, waarmee de groene pleinen, zoals hierboven beschreven, juridisch, planologisch geborgd worden en de gemeente zichzelf de taak oplegt om deze ook daadwerkelijk te realiseren. In paragraaf 7.2 wordt dit verder toegelicht. Bij de beoordeling van ontwikkelingen wordt daarnaast getoetst aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan+, waarin criteria zijn opgenomen over onder andere het aanplanten van bomen, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Voor de concrete criteria wordt verwezen naar bijlage 4 van de regels van het Chw-bestemmingsplan, waarin het beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Met voorliggend bestemmingsplan zijn deze criteria juridisch, planologisch beoogd door het maken van een dynamische verwijzing (zie hoofdstuk 7).

Figuur 5.5 Kansenkaart Groene Loper

5.5 Verkeer, verbinding en parkeren

De gemeente ziet een toekomst voor zich waarin de auto niet meer dominant aanwezig is in 1221, er meer ruimte is voor langzaam verkeer en 1221 beter verbonden is onderling en met de rest van Hilversum. Daarnaast wil zij nieuwe mobiliteitsvormen stimuleren (bijvoorbeeld deelautosystemen) en investeren in gedragsverandering. Belangrijk hierbij is om bestaande verbindingen (noord/zuid) tussen de buurten te verbeteren en ontbrekende routes (opnieuw) te realiseren. Daarnaast moet de verkeersveiligheid worden aangepakt bij de herinrichting van de wegen, waarbij voetganger en de fietser centraal komen te staan. Bestaande knelpunten moeten worden aangepast en collectief parkeren op centrale plekken in de wijk moet het uitgangspunt gaan vormen. De wens is om het verkeersregime te wijzigen van hoofdverkeersstructuur naar wijkstructuur, een verlaging van de snelheid door te voeren en fietsstroken met de hoofdrijbaan samen te voegen. Op deze manier ontstaat er vrije ruimte, welke groen kan worden ingericht. De leefbaarheid kan zo worden vergroot, door meer ruimte te creëren voor de voetganger, vergroening en kilmaatadaptatie. Mogelijke straten die hiervoor in aanmerking komen zijn de Noorderweg, Larenseweg, Kleine Drift, Liebergerweg, Lijsterweg. Herinrichting van de Noorderweg is, als onderdeel van de afsluiting kleine spoorbomen voor gemotoriseerd verkeer, opgenomen in de gemeentelijke begroting. Gemeente en ontwikkelende partijen langs de Liebergerweg onderzoeken mogelijkheden van een volledige herinrichting van de Liebergerweg. Er wordt een integraal mobiliteitsplan opgesteld voor 1221 om de ambities te concretiseren. Ook zijn er projecten opgestart, zoals de Oostereng onderdoorgang van het spoor en de HOV-verbinding in het Gooi langs het spoor.

Binnen de ontwikkellocaties zijn er volop kansen. Kansen zijn er voor een autovrij maaiveld, waarbij parkeren onder maaiveld is opgelost en bewoners en bezoekers met elektrische deelauto's naartoe kunnen met een lagere parkeernorm. Een deel van de doelgroep zal sowieso niet meer een eigen auto hebben, omdat dit niet past bij hun leefstijl en omdat het station op loopafstand ligt. Er zijn meerdere verzoeken tot uitbreiding van het parkeervergunningssysteem in de bestaande wijk met als doel een leefbaarder wijk. Het is gewenst afspraken te maken waarbij nieuwe bewoners uitgesloten worden van het recht op een parkeervergunning in de bestaande straten. Meer hierover is te lezen in de recent vastgestelde mobiliteitsvisie voor Hilversum.

Vertaling Chw-bestemmingsplan

Ten aanzien parkeren is rekening gehouden met de nieuwste ontwikkelingen en parkeernormen (hoofdstuk 7). Daarnaast zijn voor de ontwikkellocaties criteria opgesteld ten aanzien van parkeren (collectief en onder maaiveld). In de consolidatiegebieden en de moderniseringsgebieden zijn de activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven opgenomen.

5.6 Manier van samenwerken

De Gebiedsagenda is het resultaat van een interactief gebiedsproces, waarin bewoners, ontwikkelende partijen, maatschappelijke organisaties en gemeente open en transparant de dialoog met elkaar zijn aangegaan. Dit proces wil de gemeente voortzetten, waarbij rollen veranderen. Uitnodigingsplanologie staat hierbij centraal, waarbij gebiedsontwikkeling wordt gefaciliteerd en de gemeente enkele kaders stelt (het Chw-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan) waarbinnen de initiatiefnemer vrij is met een plan te komen. De gemeente wil samen naar een nieuwe 1221 toe. Er zijn diverse werkgroepen ingesteld om de prachtprojecten (Groene Loper, Bruisend Hart en Spelen & Ontmoeten) uit te voeren en er wordt nauw samengewerkt met ontwikkelaars voor de ontwikkellocaties.

Vertaling Chw-bestemmingsplan

De vernieuwende manier van samenwerken is in het Chw-bestemmingsplan tot uiting gekomen door uitnodigingsplanologie toe te passen. Voor de grotere ontwikkelingen wordt een gebiedspaspoort in samenspraak met de omgeving opgesteld, dat is vernieuwend. Het gebiedspaspoort wordt door de raad vastgesteld.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de omgevingsaspecten, belangrijke thema's ten aanzien van het milieu en de omgeving, beschreven. Op deze manier is getoetst of de uitgangspunten en regels van dit bestemmingsplan passen binnen de kaders van een gezonde en veilige leefomgeving. De omgevingsaspecten worden per ambitie uit de Gebiedsagenda behandeld. In alle paragrafen is informatie gebruikt uit de opgestelde omgevingsaspectenkaart en de uitgevoerde onderzoeken, welke zijn opgenomen in de bijlagen.

6.1 Gebiedsanalyse

In het Chw-bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er geen onoverkomelijke belemmeringen zijn, die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Door middel van een gebiedsanalyse is aangetoond welke aandachtspunten er zijn in 1221. De gebiedsanalyse is opgesteld aan de hand van data over bodemverontreiniging, archeologische waarden, monumenten, natuurgebieden, geluidsbelasting, luchtkwaliteit, wettelijke geluidzones, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid en ecologie. De analyse is specifiek opgesteld voor 1221 en verwerkt in onderstaande paragrafen. Met deze analyse is aangetoond voor welke aspecten geen knelpunten worden verwacht en welke aandachtspunten er binnen 1221 zijn. Voor die aspecten waar in eerste instantie geen knelpunten worden verwacht is bepaald dat de initiatiefnemers bij een vergunningaanvraag een nader onderzoek dienen aan te leveren. De onderzoeksplicht is als regel in het Chw-bestemmingsplan opgenomen. Voor de aandachtspunten binnen 1221, te weten geluid, stikstof, externe en veiligheid is nader onderzoek uitgevoerd.

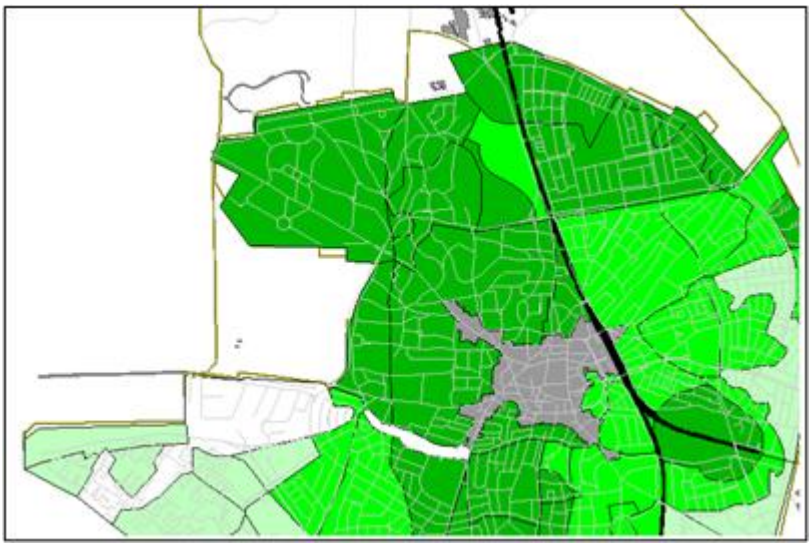
Uit dit hoofdstuk blijkt dat voor de relevante aspecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Per aspect is getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving, het beleid en is de uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid van het plan beoordeeld. Alle aspecten in samenhang beziend acht de gemeente het woon- en leefklimaat eveneens aanvaardbaar. De ligging en historische ontwikkeling van het gebied brengen enkele bijzondere uitdagingen met zich mee. Zo is sprake van een relatief hoge geluidbelasting vanwege het wegverkeer en de spoorlijn en brengt het spoor ook risico's op het gebied van externe veiligheid met zich mee. Daar staat tegenover dat het plan voorziet in nieuwe, betaalbare woningen met behoud van werkgelegenheid, de wijk een goede (OV) bereikbaarheid kent, levendig is en voorzieningen op korte afstand aanwezig zijn. Bovendien draagt het plan bij aan verduurzaming en vergroening van de wijk.

6.2 Omgevingsaspecten identiteit

Deze paragraaf gaat in op de omgevingsaspecten ten aanzien van de identiteit van 1221. Bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen wordt (nader) onderzoek en onderbouwing vereist, op basis van vastgestelde wettelijke kaders.

6.2.1 Archeologie

Gemeenten hebben de taak om bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden. De gemeente Hilversum heeft voor haar grondgebied een Archeologische Verwachtingskaart opgesteld. Uit de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Hilversum (figuur 6.1) blijkt dat aan het plangebied grotendeels een middelhoge en deels een hoge archeologische verwachting is toegekend.



Figuur 6.1: Archeologische Verwachtingskaart (Lichtgroen: middelhoge verwachting, donkergroen: hoge verwachting)

In vrijwel het gehele plangebied is archeologisch onderzoek nodig indien er ontwikkelingen plaats gaan vinden. Enkel indien ingrepen niet dieper dan 0,40 meter in de bodem reiken en de oppervlakte van de ingrepen of bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m² wordt geacht dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Op een beperkt aantal locaties geldt een maximale diepte van 0,30 meter en een maximale oppervlakte van niet meer dan 25 m².

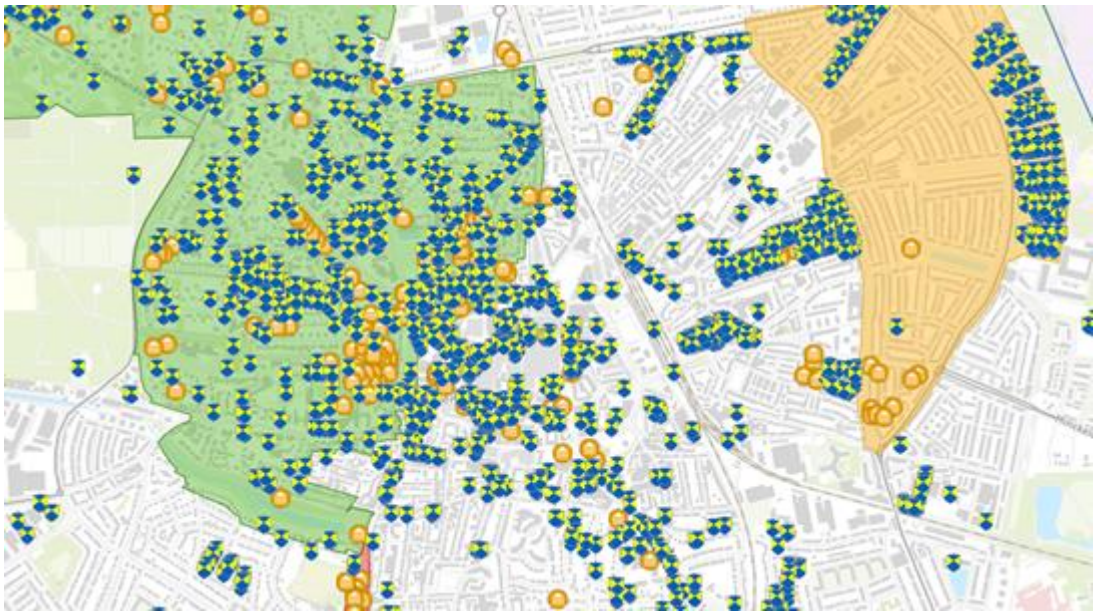
Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bijna het gehele 1221 gebied kent een archeologische verwachtingswaarde. In dit Chw-plan is een werkingsgebied 'Archeologische waarden' opgenomen om de archeologische waarden in de grond te beschermen. Bij nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,40 meter is een omgevingsvergunning nodig voor de aanlegactiviteit. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien is aangetoond dat archeologisch materiaal niet wordt verstoord. In de procesregels is een regeling opgenomen dat initiatiefnemers dit kunnen doen middels een archeologisch onderzoek.

Gelet op het reeds grotendeels bebouwde karakter van het plangebied is de kans vrij groot dat de bodem met de daarin eventueel aanwezige archeologische waarden al dusdanig verstoord is, dat archeologisch onderzoek niet zal leiden tot belemmeringen voor ontwikkelingen in het plangebied.

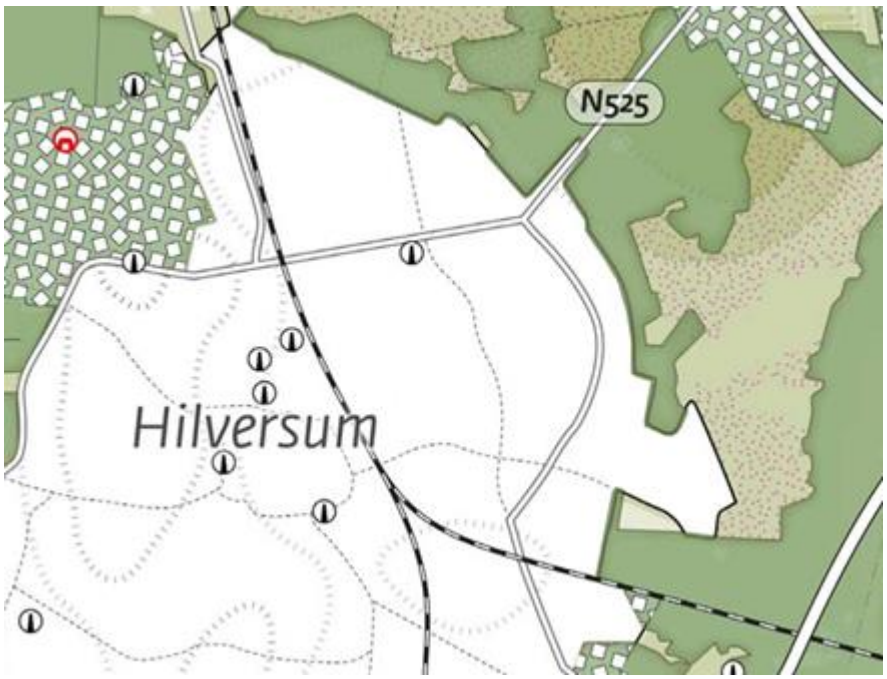
6.2.2 Cultuurhistorie

Het gebied 1221 is eind van de 19e eeuw ontstaan door de aanleg van de eerste industrie- en arbeiderswijken. Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw zijn daar enkele volkswoningbouwcomplexen bijgekomen, geïnspireerd op de tuinstadgedachte om zelfvoorzienende wijken met elk eigen functies te creëren. Inmiddels telt de gemeente Hilversum ruim 850 gemeentelijke monumenten, 250 Rijksmonumenten, en één Provinciaal monument. Daarnaast gelden er drie beschermde stadsgezichten 'Noordwestelijk Villagebied', 'Tuindorp Zuid en Plan Zuid' en 'Tuinwijk Oost'. Het plangebied 1221 behoort niet tot één van de beschermde stadsgezichten van Hilversum. Wel kent het gebied verschillende monumenten (figuur 6.2).



Figuur 6.2. Monumenten in 1221

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (figuur 6.3) zijn de belangrijkste landschappelijke karakteristieken in Het Gooi, waarbinnen Hilversum gelegen is, weergegeven. Uit de overzichtskaart blijkt dat er in 1221 geen landschappelijke karakteristieken aanwezig zijn, waar ontwikkelingen rekening mee dienen te houden.



Figuur 6.3. (Afwezige) Landschappelijke karakteristieken in 1221

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Het plangebied 1221 kent een cultuurhistorische waarde door de verschillende monumenten die zich in het gebied bevinden. De oude industriële gebouwen en het erfgoed vormen de trots van 1221. Het versterken van deze identiteit is een centrale opgave in de Gebiedsagenda, en daarmee een belangrijke ambitie om na te streven bij ontwikkelingen. In het Chw-bestemmingsplan is de monumentenverordening geïntegreerd. Alle gemeentelijke monumenten zijn als werkingsgebied 'gemeentelijke monumenten' op de verbeelding en de regels van het plan opgenomen. Voor deze monumenten zijn regelingen geïntegreerd voor zowel de activiteiten slopen, bouwen en gebruiken. Ook voor het toewijzen van monumenten zijn regelingen opgenomen.

6.3 Omgevingsaspecten wonen en werken

6.3.1 Laddertoets voor duurzame verstedelijking

Met het Chw-bestemmingsplan worden er tot 2040 maximaal 1.800 woningen binnenstedelijk mogelijk gemaakt. In deze paragraaf wordt de behoefte van de ontwikkeling aangetoond op basis van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland, de regio Gooi en Vechtstreek en de gemeente Hilversum.

Kwantitatief gezien is er behoefte aan:

- versnelling van de woningbouwproductie (Woonagenda 2020 - 2025);
- een bouwprogramma voor de regio Gooi en Vechtstreek van 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties, voor de periode 2020 - 2030 geldt gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar (Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020);
- een woningbouwproductie van 3.194 woningen voor Hilversum tot 2030, waarvoor er 2.924 vallen onder de harde plancapaciteit en 270 woningen vallen onder de zachte plancapaciteit (Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 - 2020);
- tot 2030 jaarlijks 250 extra woningen te realiseren (Woonvisie Hilversum);
- 1.000 nieuwe woningen binnen de ontwikkellocaties tot 2030 binnen 1221 (Gebiedsagenda, 2020).

Kwalitatief gezien is er behoefte aan:

- woningbouw in de bestaande verstedelijkte gebieden, met aandacht voor woon- en werklocaties (Omgevingsvisie NH2050);
- binnenstedelijk bouwen en transformatie (Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek);
- voldoende, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen (Woonakkoord Gooi en Vechtstreek);
- substantieel meer aanbod in het laagste segment (Woonvisie Hilversum);
- nadruk op sociale huur, middeldure huur en middeldure huurwoningen plus (Doelgroepenverordening Hilversum).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan
Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2030 maximaal 1.150 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. De 1.150 woningen tot 2030 zijn bekend bij de provincie en de regio en behoren tot de harde plancapaciteit van de gemeente Hilversum tot aan 2030. Tot 2040 worden met het Chw-bestemmingsplan maximaal 1.800 woningen (inclusief de 1.150 woningen tot 2030) toegestaan. Het resterende aantal woningen dat na 2030 wordt gebouwd past ook nog binnen de provinciale en regionale woonbehoefte, maar betreft zachte plancapaciteit. Deze aantallen moeten nog worden vastgelegd in actieprogramma's tot aan 2040. Van de 1.800 woningen bedraagt minimaal 33% sociale segment en minimaal 50% middeldure segment, waarmee wordt aangesloten bij de kwalitatieve behoefte aan sociale en middeldure woningen en wordt aangesloten bij de doelgroepenverordening van de gemeente Hilversum. Alle woningen in dit plan worden tot slot binnenstedelijk gebouwd middels transformaties.

6.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Hierbij wordt een scheiding tussen verschillende functies aangehouden, die elkaar moeilijk verdragen. Denk dan aan de functies wonen en bedrijvigheid. Hierbij wordt vrijwel altijd de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering gehanteerd, waarin voor vrijwel alle bedrijfstakken is aangegeven wat de relevante milieuaspecten (geluid, geur, stof en/of externe veiligheid) zijn en welke richtafstand tot woningen passend zijn voor deze aspecten. Hiertoe zijn de bedrijven ingedeeld in een aantal verschillende milieucategorieën (1 t/m 6), waarbij voor een hogere milieucategorie er een grotere afstand tot woningen aangehouden dient te worden (zie tabel 6.1). Als bijlage bij de regels is een lijst met bedrijvigheid opgenomen inclusief de milieucategorie die erbij hoort. Onder de Omgevingswet zal de VNG publicatie Milieuzonering Nieuwe Stijl worden gehanteerd. Hierbij wordt er niet meer gewerkt met milieucategorieën, maar met concrete milieunormen. Bestemmingsplannen die vóór ingang van de Omgevingswet in werking zijn getreden, en gebruikmaken van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering, zoals in dit Chw-bestemmingsplan, hoeven hun systematiek op het gebied van bedrijven en milieuzonering niet aan te passen aan de Nieuwe Stijl. Ook niet nadat deze plannen in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand [m]	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1 / 3.2	50 / 100	30 / 50
4.1 / 4.2	200 / 300	100 / 200
5.1 / 5.2 / 5.3	500 / 700 / 1.000	300 / 500 / 700
6	1.500	1.000

Tabel 6.1 Richtafstanden VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Postcodegebied 1221 is een gemengd gebied, waarin naast woningen ook diverse bedrijven gevestigd zijn. Er is sprake van een gemengd gebied omdat diverse functies naast elkaar voorkomen. Wonen is in 1221 gemengd met bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening en horeca. Omdat er sprake is van een gemengd gebied gelden er lagere richtafstanden (zie tabel 6.1). Voor bedrijfsmatige activiteiten met milieucategorie 1 (zoals een supermarkt of restaurant) geldt geen richtafstand voor gemengde gebieden. Verschillende soorten bedrijfsmatige activiteiten mogen daarmee in de zeer directe nabijheid van woningen gevestigd zijn. Vanwege het karakter van 1221 is er voor gekozen om in bepaalde delen (moderniseringsgebieden) ook bedrijven van categorie 2 niet als belemmering te zien voor een toekomstige woonfunctie. Deze bedrijven zijn met een omgevingsvergunning toegestaan. Enkel de bedrijven vanaf milieucategorie 3.1 worden gezien als mogelijke belemmering voor een toekomstige woonfunctie. In figuur 6.4 zijn de bedrijven met een milieucategorie vanaf 3.1, gevestigd buiten een woonbestemming opgenomen. Uit de figuur blijkt dat bedrijvigheid op diverse punten in 1221 een aandachtspunt is bij nieuwe ontwikkelingen.

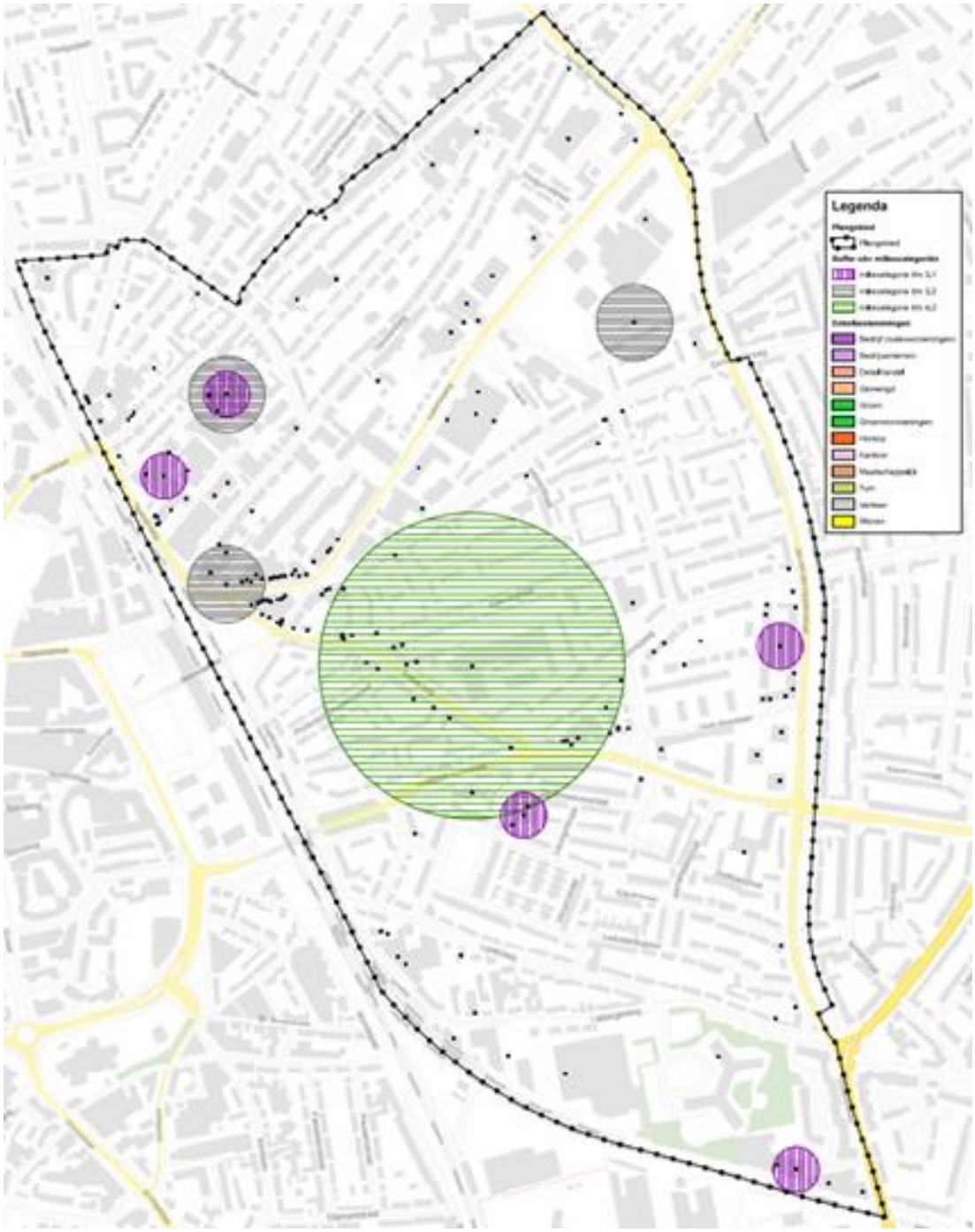
Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan
Het Chw-bestemmingsplan maakt gebruik van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is opgesteld. Het is een hulpmiddel om te bepalen in welke milieucategorie het exploiteren van een bedrijf zit (zie hiervoor ook de tekst en uitleg bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten). Het exploiteren van een bedrijf is gedefinieerd als (het exploiteren van) een onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

De Staat van bedrijfsactiviteiten is geen planologisch instrument in de zin van dat het bepaalt welke activiteiten zijn toegestaan. Dat wat is toegestaan staat in de regels van het Chw-bestemmingplan.

In het Chw-bestemmingsplan is de hele Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG gebruikt. Daarin staan meer activiteiten dan alleen 'het exploiteren van een bedrijf'. Om misverstanden te voorkomen wordt hier nog opgemerkt dat de regels bepalen welke activiteit binnen een werkingsgebied is toegestaan, al dan niet met een omgevingsvergunning. Als de regels aangeven dat in een bepaald werkingsgebied 'het exploiteren van een bedrijf' is toegestaan, dan is dat dus toegestaan. Als tevens is aangegeven dat alleen het exploiteren van een bedrijf in een bepaalde milieucategorie is toegestaan dan kan de Staat van bedrijfsactiviteiten worden geraadpleegd om na te gaan in welke milieucategorie het exploiteren van dat bedrijf valt.

In de algemene Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn ook andere activiteiten opgenomen dan alleen 'het exploiteren van een bedrijf'. Bijvoorbeeld de activiteit 'het verlenen van diensten' of 'het exploiteren van een horeca-inrichting'. Ondanks dat deze in de algemene Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen zijn deze activiteiten niet toegestaan in een werkingsgebied waarin alleen het 'exploiteren van een bedrijf' is toegelaten.

Er bevinden zich in het plangebied bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger. Er is geen sprake van het 'wegbestemmen' van bedrijven of het kleiner maken van milieuzones in de toekomst. In het Chw-bestemmingsplan is voor bestaande bedrijven de planologische milieuruimte gegeven die zij op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Over het Spoor' hebben. Er dient aandacht te worden besteed aan de milieucontour van deze bedrijven indien gevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze contour worden gerealiseerd. In het Chw-bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen dat bij de activiteit wonen er geen sprake mag zijn van onevenredige hinder van omliggende bedrijven. In de procesregels is een regeling opgenomen dat, indien een veilige en gezonde leefomgeving niet op voorhand kan worden gewaarborgd, een onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 6.4 Bestaande bedrijven en milieuzonering 1221, de grote groene cirkel (Van Son) is op korte termijn niet meer relevant, omdat dit een ontwikkellocatie betreft

6.4 Omgevingsaspecten leefbaarheid, ontmoeten en spelen

6.4.1 Gezondheid

Uit de gezondheidspeiling van de GGD Gooi en Vechtstreek blijkt dat weinig bewegen /sporten, obesitas en een psychisch mindere gezondheid belangrijke thema's zijn in 1221. Ook eenzaamheid bij ouderen, overbelasting van mantelzorgers en een gebrek aan sociaal contact zijn problemen waar bewoners mee te kampen hebben. Bewoners in Oost (1221 + 1223) voelen zich verder (73%) minder vaak veilig dan in andere wijken (85% gemiddeld in Hilversum).

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Om gezondheid in 1221 te bevorderen zet de gemeente in op ontmoetingsplekken en een groenere omgeving en het stimuleren van lopen en fietsen (verminderen autoverkeer). Dit nodigt uit om elkaar te ontmoeten en om te bewegen, sporten en spelen. In het bestemmingsplan worden daarom de omgevingswaarden 'groene pleinen' en 'speelvoorzieningen' vastgelegd, waardoor de gemeente zichzelf een resultaat dan wel inspanningsverplichting oplegt om tot 2030 meer groene pleinen te realiseren (waar men kan ontmoeten en bewegen) en meer speelvoorzieningen te realiseren (waar men kan spelen). Daarnaast is in de procesregels opgenomen dat bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een nieuwe ontwikkeling moet worden onderbouwd dat een veilige en gezonde fysieke leefomgeving wordt gewaarborgd. Indien dit op voorhand niet kan worden gedaan, dienen diverse onderzoeken, zoals voor geluid, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

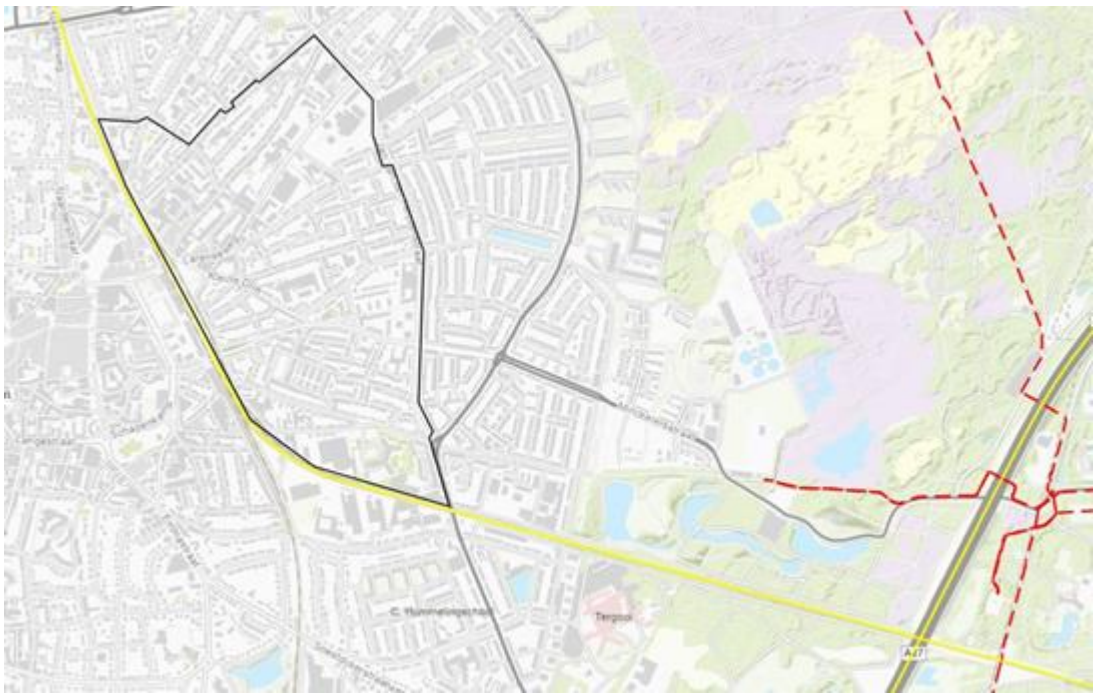
6.4.2 Externe veiligheid en kabels en leidingen

In een plan dat kwetsbare objecten (gebouwen waar veel mensen, gedurende een lange periode verblijven) mogelijk maakt moet aandacht worden besteed aan externe veiligheid. Nieuwe kwetsbare objecten, zoals woningen, mogen namelijk niet binnen de risicocontour (invloedsgebied van een risicobron) van bestaande risicobronnen liggen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen. Ook transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water en door buisleidingen vormen een risico. Het beleid voor externe veiligheid is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In de genoemde besluiten zijn de diverse risicocontouren met betrekking tot externe veiligheid vastgelegd.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

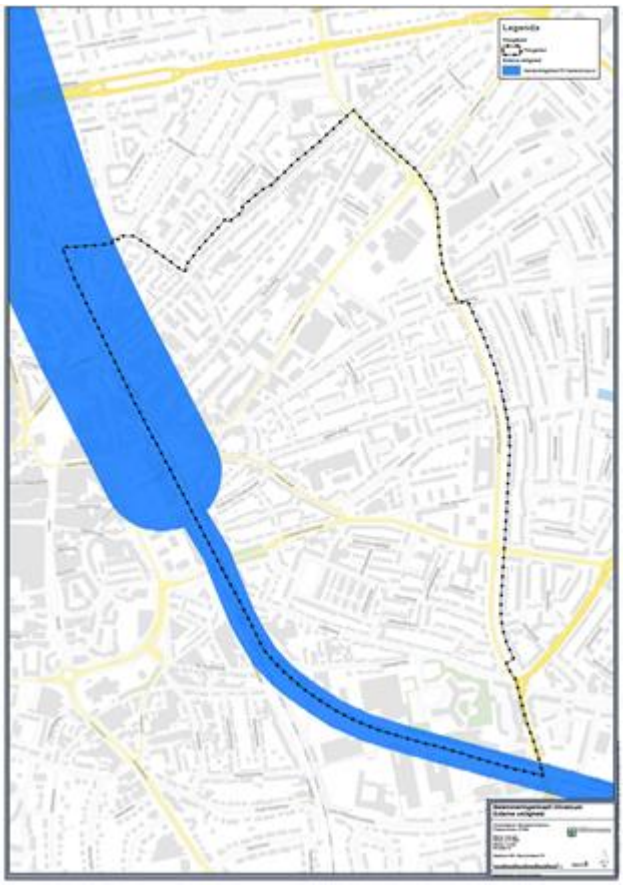
Het Chw-bestemmingsplan maakt tot 2040 maximaal 1.800 woningen mogelijk ten opzichte van het huidige woningaantal. Daarom is er een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Uit het onderzoek naar externe veiligheid (zie bijlage bij de toelichting) blijkt dat in of nabij het plangebied zich geen Bevi-inrichtingen bevinden waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en waar dus een ongeval met gevaarlijke stoffen zou kunnen plaatsvinden.

Binnen een straal van 2.000 meter van het plangebied bevinden zich wel de volgende risicobronnen: transport van aardgas door een aardgastransportleidingen (figuur 6.5, rood), aardgasontvangst en reduceerstation, transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A27 (figuur 6.5, geel) en transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Bussum-Hilversum-Baarn (figuur 6.5, geel). Dit spoortraject maakt onderdeel van het Basisnet waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 6.5 Risicobronnen in de nabijheid van plangebied 1221 te Hilversum

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van de meeste van deze risicobronnen. Alleen het invloedsgebied van de spoorlijn Bussum-Hilversum-Baarn, waarover zeer toxische vloeistoffen (D4) worden vervoerd, ligt over het plangebied (zie figuur 6.6). In dit gebied kunnen ongevallen plaatsvinden met brandbare gassen (explosie), met (zeer) giftige gassen (giftige wolk) en met brandbare vloeistoffen (plasbrand).



Figuur 6.6 Invloedsgebied spoorlijn

Voor de spoorlijn langs het plangebied zijn per baanvak risicoplafonds vastgesteld voor het plaatsgebonden risico, de PR 10^{-6} contour. Dit is de contour waarbij de kans 1 op een miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van de gevaarlijke stoffen op het spoor. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van het spoor in een keer dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met het vervoer van gevaarlijke stoffen op het spoor. Hiervoor worden de PR 10^{-7} en de PR 10^{-8} contouren toegepast. Hierbij gaat het dus om de kans van 1 op de 10 miljoen en de kans van 1 op de 100 miljoen dat dit gebeurt.

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat het plaatsgebonden risico maximaal 7 meter is (gerekend vanaf het hart van de spoorbundel). Het plangebied 1221 ligt hierbuiten. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die het Bevi stelt aan het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico gaat met het toevoegen van de 1.800 woningen omhoog. Het groepsrisico stijgt in de nieuwe situatie met 37,5%. Het groepsrisico ligt reeds in de huidige situatie boven 1,0 van de oriëntatiewaarde (richtwaarde, waarnaar moet worden gekeken bij de verantwoording van het groepsrisico). Omdat ook sprake is van een toename van meer dan 10%, moet conform het Besluit externe veiligheid transportroutes het groepsrisico volledig worden verantwoord.

In het kader van het bestemmingsplan is een verantwoording groepsrisico uitgevoerd (zie hoofdstuk 5 van bijlage 1 bij de toelichting). Daaruit volgt dat de beschouwde risicobronnen kunnen leiden tot ongevallen die beheersbaar kunnen blijven. In de verantwoording zijn verschillende maatregelen benoemd die dit risico kunnen verkleinen. Voorbeelden van mogelijke maatregelen zijn tijdige alarmering en communicatie vooraf over de noodplannen. De in de verantwoording genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen mogelijk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. De brandweer Gooi- en Vechtstreek is (dat onderdeel is van de Veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek) om advies gevraagd op het externe veiligheidsonderzoek en de verantwoording. De reacties van de brandweer zijn verwerkt in de rapportage die in de bijlage is opgenomen.

Opgemerkt moet worden dat het maximale programma van 1.800 woningen niet volledig hoeft te worden benut. Dit betekent dat het berekende groepsrisico een worstcasescenario betreft en in de praktijk naar waarschijnlijkheid lager komt te liggen. Daarnaast is sprake van een geleidelijke en organische gebiedsontwikkeling, waarbij huidige functies gefaseerd verdwijnen en nieuwe functies geleidelijk ontstaan. Daarnaast ligt de volledige ontwikkeling van 1221 nog niet vast. Het Chw-bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om onderzoeken vooruit te schuiven naar de vergunningverlening. Op het moment dat concrete ontwikkelingen zich voor doen binnen 1221 zullen de risico's (en benodigde maatregelen) met betrekking tot externe veiligheid opnieuw worden afgewogen. Dit is met een regeling vastgelegd in het Chw-bestemmingsplan.

6.4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en enkele daaraan gekoppelde besluiten (de Algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen zijn de belangrijkste regels voor luchtkwaliteit opgenomen. Stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) zijn de belangrijkste stoffen in deze luchtkwaliteitsregelgeving. De jaargemiddelde waarden zijn 40 µg/m^3 voor NO2, 40 µg/m^3 voor PM10 en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. De Wereldgezondheidsorganisatie (Who) heeft daarnaast advieswaarden opgegeven, deze zijn 10 µg/m^3, 15 µg/m^3 en 5 µg/m^3.

Op basis van kaartmateriaal van Atlas leefomgeving (2019) blijkt dat grenswaarden in 1221 voor stikstof (NO_2) tussen de 16 µg/m^3 en 25 µg/m^3 ligt. Voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) liggen de grenswaarden tussen de 19 en 20 µg/m^3 en 11 en 12 µg/m^3. Dit betekent dat ruimschoots aan de grenswaarden vanuit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Aan de advieswaarden van de Who wordt (nog) niet voldaan.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de landelijke regels (Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM)) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 3.000 woningen met meer dan twee ontsluitingswegen vrijgesteld van toetsing.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Binnen 1221 worden maximaal 1.800 woningen mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied bevinden zich meerdere ontsluitingswegen. Hiermee kan het globale plan worden beschouwd als project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien de ontwikkelingen binnen 1221 nog niet concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt een eventueel benodigde onderzoeksplicht doorgeschoven naar de vergunningverlening. Dit is het geval wanneer niet kan worden aangetoond dat het plan niet in betekende mate bijdraagt, bijvoorbeeld als meerdere functies tegelijkertijd worden gerealiseerd. In het Chw-bestemmingsplan is in de procesregels een regelingen opgenomen dat initiatiefnemers moeten aantonen dat zij een goede luchtkwaliteit waarborgen.

6.4.4 Geluid

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) dient er bij de ontwikkeling van gebieden aandacht te worden besteed aan wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Het plangebied bevindt zich vrijwel volledig binnen de wettelijke (Wgh) geluidzones van wegen met een maximumsnelheid van 50 km/h of hoger en grenst daarnaast aan de spoorlijn van Hilversum. Tevens zijn er meerdere wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur gelegen binnen het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijk ordening dient de geluidbelasting ten gevolgen van de deze wegen ook te worden bepaald. De grenswaarden voor geluidbelasting zijn in onderstaande tabel weergeven:

Normering	**Grenswaarde**
Hoogst toelaatbare geluidbelasting wegverkeerslawaai	48 dB
Maximale ontheffing wegverkeerslawaai	63 dB
Hoogst toelaatbare geluidbelasting spoorweglawaai	55 dB
Maximale ontheffing spoorweglawaai	68 dB

Tabel 6.2 Grenswaarden geluidbelasting

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Binnen 1221 worden maximaal 1.800 woningen tot 2040 mogelijk gemaakt, eventueel ook langs (50 km) wegen en het spoor. Door Sweco is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij de toelichting). Het hoofddoel van dit onderzoek is het in kaart brengen voorkeurszones en maximale te ontheffen zones. In het onderzoek zijn daarom de geluidcontouren berekend rondom de (spoor)wegen als gevolg van weg- en railverkeer. Deze geluidcontouren zijn opgenomen in bijlage 4 van het onderzoek. De optredende geluidsbelastingen overschrijden in een deel van het plangebied, bij bestaande gebouwen langs het spoor en de 50 km/h wegen, de ten hoogste toelaatbare waarde van Lden 48 dB ten gevolge van wegverkeer en 55 dB ten gevolge van railverkeer uit de Wet geluidhinder. Voor de nieuw te ontwikkelen gevoelige objecten in dit gebied dient er rekening te worden gehouden met de geluidbelasting van deze wegen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig en/of effectief. Daarom worden aan de hand van berekende geluidcontouren hogere waarden vastgesteld (zie bijlage 3). Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig object, moet aangetoond worden dat de gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde danwel de vastgestelde hogere waarde. Als sprake is van een vastgestelde hogere waarde moet tevens voldaan worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in het hogere waardenbesluit.

Naast de geluidscontouren is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer op de reeds bekende ontwikkellocaties binnen 1221 onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- De geluidbelasting vanwege railverkeer op de locaties Venetapark en Zuiderweg / Lijsterweg boven de maximaal te ontheffen waarde ligt, hiervoor zijn maatregelen noodzakelijk. Een van de maatregelen kan zijn om de bebouwing binnen de plangebieden verder van het spoor te plaatsen. De 68 dB contour ligt op ongeveer 22 meter van het spoor voor het Venetapark en voor het plangebied Zuiderweg / Lijsterweg ligt de contour op ongeveer 19 meter. Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden de berekende geluidbelastingen tot maximaal 68 dB vastgesteld als hogere waarden. Bij het uitwerken van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de criteria die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarbij is een afweging van bron- en/of overdrachtsmaatregelen een van de onderdelen.
- De geluidbelasting vanwege railverkeer op de locaties Hunkemöller en Korte Noorderweg onder de maximaal te ontheffen waarde ligt maar boven de voorkeursgrenswaarde. Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden de berekende geluidbelastingen vastgesteld als hogere waarden. Bij het uitwerken van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de criteria die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarbij is een afweging van bron- en/of overdrachtsmaatregelen een van de onderdelen.
- De geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeurgrenswaarde op de locaties Korte Noorderweg, Wybertjesfabriek en Venetapark maar onder de maximaal te ontheffen waarde. Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden de berekende geluidbelastingen vastgesteld als hogere waarden. Bij het uitwerken van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de criteria die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Daarbij is een afweging van bron- en/of overdrachtsmaatregelen een van de onderdelen.
- De 30 km/uur wegen hebben een relevante geluidbelasting op de panden aan de wegen. Bij nieuw te ontwikkelen woningen dient hier rekening mee te worden gehouden om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Vooral voor de Geuzenweg, de Snelliusstraat, de Amperestraat, de Professor Poelstraat, de Liebergerweg en de Nachtegaalstraat is het belangrijk om rekening te houden met de geluidbelasting.

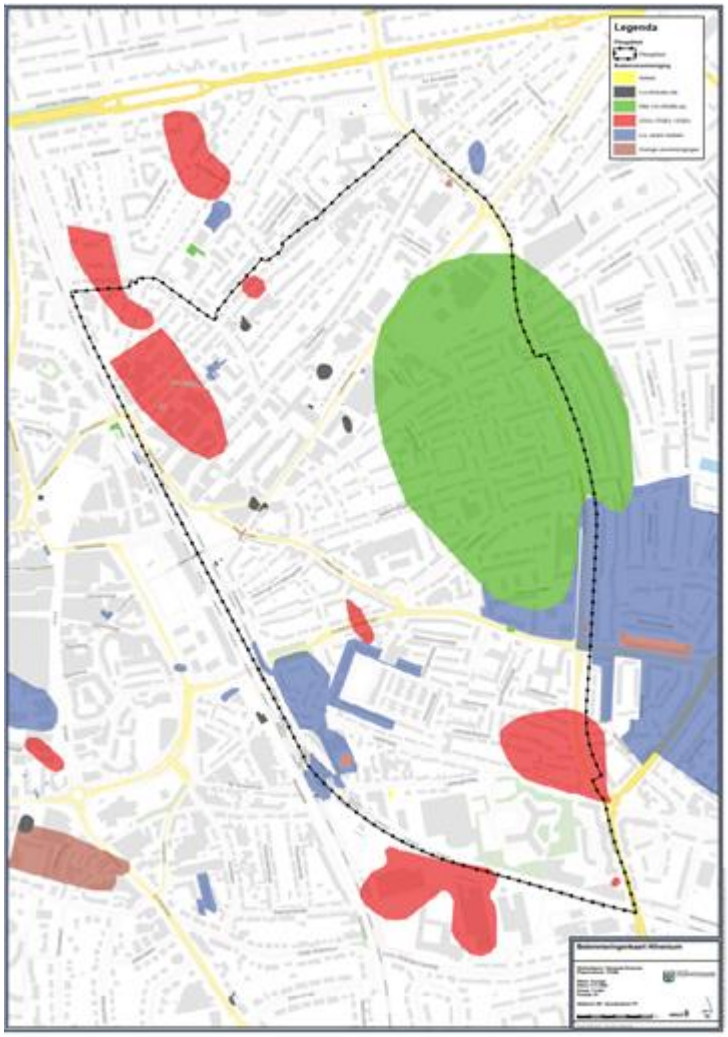
Aan de hand van berekende geluidbelastingen zijn hogere waarden vastgesteld. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een nieuw geluidgevoelig object, moet aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden danwel vastgestelde hogere waarde.

6.5 Omgevingsaspecten groen en duurzaamheid

6.5.1 Bodemkwaliteit

Op grond van de Wet bodembescherming dient de kwaliteit van de bodem te worden bewaakt en dienen verontreinigingen in de bodem te worden voorkomen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van een gebied moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor een gevoelige functie als wonen gelden andere eisen dan voor bijvoorbeeld bedrijven. De milieuchemische bodemkwaliteit mag geen risico's opleveren voor de gebruikers van een gebied. In de procesregels is een regeling opgenomen dat initiatiefnemers dit moeten aantonen bij een omgevingsvergunningaanvraag, bijvoorbeeld middels het overleggen bodemonderzoek.

Binnen 1221 komen diverse bodemverontreinigingen voor. Op basis van de beschikbare informatie van de gemeente Hilversum (bodemkwaliteitskaart en diverse onderzoeken) blijkt dat een deel van de bodem in 1221 verontreinigd is met minerale olie, zware metalen, asbest, PAK en VOCL/PCB/OCB. Daarnaast is sprake van een aantal bodemverontreinigingen met overige stoffen (zie figuur 6.7). Ook op andere locaties in 1221 is mogelijk sprake van bodemverontreinigingen.



Figuur 6.7 bekende bodemverontreinigingen in 1221

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Voor iedere ontwikkeling binnen het gebied zal minstens een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) nodig zijn om aan te tonen of er mogelijk bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dan per ontwikkeling of vervolgens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) nodig is. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een sterk verontreinigde bodem is nader onderzoek (NEN 5755) noodzakelijk. Uit het nader onderzoek kan blijken dat uiteindelijk een eventuele sanering van de bodem nodig is, waarmee de bodem geschikt wordt gemaakt voor de uit te voeren werkzaamheden en beoogde functie. Aangezien niet alle ontwikkelingen binnen 1221 concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt de onderzoeksplicht doorgeschoven naar de vergunningverlening. In het Chw-bestemmingsplan is in de procesregels een regeling opgenomen dat, indien nodig, de initiatiefnemers een bodemonderzoek dienen aan te leveren bij de omgevingsvergunningaanvraag van hun project.

6.5.2 Natuur en soorten

In de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht.

In 1221 bevinden zich geen (gedeelten van) Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oostelijke Vechtplassen op circa 4,15 kilometer afstand. Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever bevindt zich op circa 7 kilometer afstand. Directe effecten op de Natura 2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten, maar indirecte effecten door stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Om deze reden is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie ten gevolge van de gebruiksfase van het project niet leidt tot een depositietoename groter dan 0,00 mol N/ha/jaar op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden rondom het plangebied. Hiermee is er voor het project voor het onderdeel stikstofdepositie geen vergunning Wet natuurbescherming nodig. Voor de aanlegfase geldt sinds 1 juli 2021 met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling van de Wnb-vergunningplicht voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn.

Afhankelijk van de locatie in 1221 is het mogelijk dat beschermde soorten voorkomen. Volgens de Effectenindicator soorten komen er in 1221 diverse beschermde soorten voor welke hinder kunnen ondervinden van ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft de gierzwaluw, de huismus en de gewone dwergvleermuis.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

Bij een concrete ontwikkeling dient aandacht te worden besteed aan beschermde soorten middels een verkennend natuuronderzoek. Mogelijk dient een initiatiefnemer op basis hiervan een aanvullend natuuronderzoek te doen naar bepaalde beschermde diersoorten. Er kunnen mitigerende maatregelen nodig zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken. Aangezien de ontwikkelingen binnen 1221 nog niet concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt de onderzoeksplicht doorgeschoven naar de vergunningverlening. In het Chw-bestemmingsplan is in de procesregels een regelingen opgenomen dat initiatiefnemers een verkennend natuuronderzoek dienen aan te leveren bij de vergunningaanvraag van hun project.

Daarnaast wordt bij de ontwikkelingen in het postcodegebied 1221 natuurinclusief bouwen als randvoorwaarde opgenomen. De sturing van natuurinclusief bouwen vindt plaats door een bepaling in de regels waarin de verplichting is opgenomen tot het realiseren van voldoende maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. Of men invulling geeft aan deze verplichting wordt getoetst aan de hand van een Realisatieplan natuurinclusief bouwen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ingediend moet worden. Voor de uitleg wanneer sprake is van voldoende maatregelen is gebruik gemaakt van een beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen'. Doormiddel van deze regeling wordt er op gestuurd dat bij het bouwen van nieuwe gebouwen maatregelen voor natuurinclusief bouwen worden gerealiseerd. Uit de beleidsregel volgt wanneer sprake is van voldoende maatregelen voor verschillende mogelijke situaties.

6.5.3 Klimmaatadaptatie

Zoals in bovenstaande paragrafen wordt omschreven, is er weinig groen en blauw (water) in 1221. Dit is in het kader van klimaatadaptatie problematisch. Kleinschalige en incidentele vormen van groen (en water) zijn namelijk essentieel voor waterinfiltratie en het tegengaan van opwarming van de straat. De huidige mate van bebouwing en verharding in het gebied zorgen niet alleen voor problemen bij intensieve regen maar leiden in de heter wordende zomers ook in delen van een wijk waar de warmte niet meer weg kan. Deze zogenaamde urban heat islands zijn slecht voor mens en natuur en zorgen voor hittestress. Kleine toevoegingen van groen, in openbare ruimte of in tuinen, op daken of parkeerterreinen, kunnen de effecten van de klimaatverandering verzachten. Daarnaast wil de gemeente waar mogelijk hemelwater afkoppelen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De gemeente heeft als een van haar doelstellingen om de wijk te vergroenen. Groen draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van de mensen, is essentieel voor (beschermde) planten en dieren en zorgt voor een klimaatadaptieve(re) omgeving. Met het realiseren van een zogeheten 'Groene Loper' moet deze doelstelling worden gerealiseerd. Hierbij worden ook relaties gelegd met thema's als klimaatadaptatie, waterberging, hittestress en biodiversiteit. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan deze ambities door de omgevingswaarde 'Groene pleinen' vast te leggen, welke een resultaatsverplichting oplegt om tot 2030 zes pleinen te vergroenen. Daarnaast zijn groen- en waterbergende voorzieningen ten alle tijde toegestaan en is in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van waterinfiltratie, waarin geregeld is bij nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding in het belang van de hydrologische situatie ter plaatse voldoende ruimte gereserveerd voor het bergen en infiltreren van hemelwater binnen de (toekomstige) eigendomsgrenzen van het perceel. Hiermee wordt bijgedragen aan een klimaatbestendig Hilversum.

6.5.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met ruimtelijke ontwikkelingen. Een zogenoemde watertoets is hierbij verplicht om de waterhuishoudkundige aspecten (wateroverlast, hemelwaterafvoer, riolering, veiligheid) te kunnen beoordelen. De gemeente hanteert daarnaast het watermanagementplan 2021 - 2026, welke in hoofdstuk 4 reeds is toegelicht.

Het gebied 1221 is hoofdzakelijk versteend en in de openbare ruimte zijn nauwelijks waterpartijen aanwezig. Er zijn enkele plekken met waterbergingen, met name in de Kleine Driftbuurt.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

De gemeente heeft als doelstelling om het gebied 1221 te verduurzamen, o.a. door het klimaatadaptief in te richten. Dit houdt in dat de waterbergingsmogelijkheden in het gebied worden vergroot door waterpleinen of ondergrondse waterbergingen aan te leggen. Ook is de ambitie gesteld om hemelwater af te koppelen om het rioleringssysteem bij grote buien te ontzien. Bij ontwikkellocaties is het idee om regenwater op eigen terrein te laten infiltreren. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan deze ambities waterbergende voorzieningen ten alle tijden toe te staan.

Aangezien de ontwikkelingen binnen 1221 nog niet concreet zijn en er op voorhand geen onoverkoombare belemmeringen worden verwacht, wordt de watertoets doorgeschoven naar de vergunningverlening. In het Chw-bestemmingsplan is een regeling opgenomen dat initiatiefnemers een watertoets dienen aan te leveren bij de vergunningaanvraag van hun project.

6.5.5 Duurzame energie en circulariteit

Veel van de bestaande gebouwen in 1221 zijn gerealiseerd in het begin van de vorige eeuw. Door de doorgaans slechte isolering van deze woningen en bedrijfspanden gaat veel energie verloren. Daarnaast worden nagenoeg alle panden nu nog middels gas verwarmd. In de nabije toekomst zal 1221 van het gas af moeten, de energievraag moeten worden verlaagd én zal er duurzame energie opgewekt moeten worden.

Ook ligt er de komende jaren een grote opgave in 1221 op het gebied van circulariteit. Zo worden er maximaal 1.800 nieuwe woningen gebouwd, en worden op verschillende ontwikkellocaties gebouwen gesloopt en opnieuw gebouwd. Het streven is om hier zoveel mogelijk in te zetten op waardeverhogende bouwmethodieken, milieu- en grondstofvriendelijke materialen en minder afval en uitstoot in het proces van bouwen.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het visiedocument Circulair materiaalgebruik & Energie zijn de ambities en aanpak op het gebied van circulariteit en duurzame energie vastgelegd. Deze ambities en plannen zijn anno 2021 nog niet geconcretiseerd in specifieke projecten. In het bestemmingsplan is daarom rekening gehouden met de nieuwste landelijke bouw-energiestandaarden (BENG) en tegelijkertijd ruimte geboden aan toekomstige ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie en circulariteit. Zo is de opwekking van duurzame energie direct toegestaan.

6.6 Omgevingsaspecten verkeer, verbinding en parkeren

6.6.1 Verkeer en parkeren

Het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid is vastgelegd in de Mobiliteitsvisie 2040 (paragraaf 4.4.14), de parkeernota (paragraaf 4.4.15) en de parkeernormering OV-knooppunten (4.4.16). Slim omgaan met de mobiliteit betreft een groot aandachtspunt, met name als het gaat om verkeersveiligheid, verbinden en parkeren en vergroten van gezondheid door stimuleren van fietsen en lopen. De transformatie van het postcodegebied 1221 in Hilversum heeft consequenties voor de verkeersstromen in het gebied. Met het toevoegen van 1.800 woningen in het gebied en het behoud van werkgelegenheid neemt het aantal autoritten toe. Dit leidt tot hogere verkeersintensiteiten op de wegen en straten. Dit terwijl de doelstelling vanuit de gebiedsagenda juist is om de verkeer- en parkeerdruk te verlagen en meer ruimte te bieden aan langzaam verkeer.

Betekenis voor het Chw-bestemmingsplan

In het verkeersonderzoek (bijlage) is de toename aan verkeersintensiteiten berekend met een verkeersprognosemodel. De toename bedraagt gemiddeld op een aantal wegvakken 500 motorvoertuigen per etmaal (mtv/etm). Deze toename bedraagt op een aantal wegvakken orde grootte 500 voertuigen per etmaal. De grootste toename is voorzien op de Noorderweg - Larenseweg, waar de toename 700 tot 900 voertuigen per etmaal bedraagt.

Vervolgens is er gekeken of deze toenames mogelijk leiden tot problemen voor de verkeersafwikkeling. Daarvoor is een viertal kruispunten nader geanalyseerd:

1. Voorrangspleintje Liebergerweg - Kamerlingh Onnesweg: de wachttijden voor het verkeer dat voorrang moet verlenen blijven zeer klein tot klein. Mogelijk kritisch zijn de linksafbewegingen op het voorrangspleintje in de avondspitsperiode, omdat hier de opstelruimte beperkt is.
2. Rotonde Larenseweg - Jan van der Heijdenstraat: deze rotonde blijft ruim voldoende capaciteit hebben om de verkeersstromen goed te kunnen afwikkelen.
3. Voorrangspleintje Minckelersstraat - Kamerlingh Onnesweg: de wachttijden voor het verkeer dat voorrang moet verlenen blijven zeer klein tot klein.
4. VRI kruispunt Minckelersstraat - Jan van der Heijdenstraat: de cyclustijden op dit met verkeerslichten geregeld kruispunt blijven voldoende laag om geen problemen te verwachten met betrekking tot de afwikkeling van de verkeersstromen.

Concluderend kan gesteld worden dat de verkeerskundige effecten van de ontwikkellocaties in de Gebiedsagenda beperkt zijn en dat het niet te verwachten is dat specifiek de toenames in verkeersintensiteiten zullen leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in en rond de wijk.

Een andere belangrijke opgave in 1221 is om de huidige parkeerdruk te verminderen. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen betreft parkeren op eigen terrein, waarbij de parkeernormen, zoals vastgelegd in de Parkeernota, het uitgangspunt vormen. Hiervan afwijken is enkel toegestaan als maatregelen worden getroffen, zoals beschreven in de parkeernormring OV-knooppunten.

6.7 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld, voordat er een besluit over is genomen. De initiatiefnemer van het plan beschrijft de verwachte gevolgen voor het milieu in een MER. Soms is een MER verplicht. In de meeste gevallen moet eerst worden beoordeeld of een MER nodig is.

In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) zijn activiteiten opgenomen die m.e.r.(beoordelings)-plichtig zijn. Een plan is m.e.r.(beoordelings)-plichtig als de toegestane activiteiten boven een bepaalde drempelwaarde komen. Komen ze daar niet overheen dan moet worden beoordeeld of toch een MER nodig is.

De ontwikkelingen binnen 1221 staan op de zogenoemde D-lijst van het Besluit m.e.r.:

Activiteit D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De bijbehorende drempelwaarden van deze activiteit zijn:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De omvang van het planvoornemen ligt onder de drempelwaarden voor deze activiteit. Daarom volstaat een notitie voor een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling. De drempelwaarden zijn echter indicatief en het voornemen zit op twee onderdelen net onder deze drempelwaarden (1.800 woningen en een oppervlak van net onder de 100 hectare). Daarnaast ligt het plangebied in gevoelig (dichtbevolkt) gebied. Er is daarom gekozen om in de milieunotitie dezelfde diepgang te hanteren als nodig is voor een 'formele' m.e.r.-beoordeling.

Betekenis voor het Chw- bestemmingsplan

In de aanmeldingsnotitie voor de m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 6 bij toelichting) zijn de potentiële effecten van het project voor de thema's natuur, verkeer, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, cultuurhistorie en landschap, archeologie, bodem, aardkundige waarden en water in beeld gebracht. In tabel 6.3 zijn de potentiële effecten op het milieu opgesomd. Vervolgens is direct aangegeven welke maatregel is toegepast om het effect te mitigeren.

Waarde	Effect	Maatregel
Natuur Het gebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Naar verwachting zijn in het plangebied wel beschermde soorten, zoals de gierzwaluw, de huismus en de gewone dwergvleermuis, aanwezig.	Effecten op beschermde natuurgebieden worden niet verwacht. Door de hinder kunnen de beschermde soorten die in het plangebied aanwezig zijn worden verstoord in of verjaagd uit hun huidige leefomgeving.	Bij concrete ontwikkeling dient aandacht te worden besteed aan beschermde soorten. Mogelijk dient een initiatiefnemer op basis van een verkennend natuuronderzoek een aanvullend onderzoek te doen naar bepaalde beschermde diersoorten. In de praktijk kunnen mitigerende maatregelen belangrijk nadelige gevolgen voorkomen.
Geluid In het plangebied ligt de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In sommige delen ligt de geluidbelasting boven de maximaal te ontheffen waarde. Vanuit geluidshinder bekeken is op dergelijke locaties leefomgevingskwaliteit onvoldoende.	De realisatie van woningen in gebieden dat een geluidbelasting kent van boven de maximale ontheffingswaarde schaadt mogelijk de gezondheid van toekomstige bewoners. De realisatie van de 1.800 woningen en de verkeersaantrekkende werking die hier vanuit gaat, zal leiden tot een toename van de geluidbelasting van minder dan 1,5 dB. Dit is een toename die voor de meeste mensen niet waarneembaar zal zijn.	In het bestemmingsplan zijn hogere waarden opgenomen tot de maximale ontheffingswaarde. Daarmee is nog steeds sprake van een onvoldoende leefomgevingskwaliteit, maar wordt wel voldaan aan de wettelijke normen. Om te voldoen aan de vastgestelde hogere waarde moeten bij de aanvraag van vergunningen verschillende bron en/of overdrachtsmaatregelen worden afgewogen.
Externe veiligheid Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Bussum-Hilversum-Baarn.	Het groepsrisico is in de huidige situatie reeds hoger dan 1,0 van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico gaat ten opzichte van de huidige situatie met 37,5% omhoog.	Er is een verantwoording opgesteld. Daarin zijn verschillende maatregelen benoemd om het risico te beperken. Ondanks de maatregelen zal sprake zijn van een restrisico.
Archeologie Het plangebied kent een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische waarden.	Het is niet uitgesloten dat bij grondwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen. De kans hierop wordt klein geacht, aangezien de grond in het plangebied reeds eerder is geroerd vanwege de eerdere bebouwing.	Het bestemmingsplan heeft een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Daaruit volgt een onderzoeksplicht voorafgaand aan realisatie van nieuwbouw.

Tabel 6.3 Samenvatting potentiële uit de aanmeldingsnotitie m.e.r.

Uit de behandeling van de criteria en de beschrijving van de potentiële effecten blijkt dat de effecten op de verschillende (milieu)aspecten vooral effect hebben op de toekomstige bewoners van de nieuw te ontwikkelen woningen. De kwaliteit van de leefomgeving is in sommige ontwikkellocaties met name vanuit het oogpunt van geluid en externe veiligheid niet hoog. De benodigde hogere waarden zijn vastgesteld, waar mogelijk zijn de hogere waarden lager dan de maximale ontheffingswaarden. Ten aanzien van de toename van het groepsrisico is een verantwoording opgesteld, waarin verschillende maatregelen zijn benoemd om het risico te beperken. De kwaliteit van de leefomgeving acht de gemeente aanvaardbaar.

Gezien de beperkte effecten en de in het bestemmingsplan geborgde maatregelen zal geen sprake zijn van belangrijk nadelige gevolgen.

Hoofdstuk 7 Activiteiten en regelingen

In dit hoofdstuk zijn de activiteiten in het plangebied en daaraan verbonden regelingen omschreven.

7.1 Planmethodiek

Het Chw-bestemmingsplan heeft een andere indeling gekregen dan gebruikelijk bij de reguliere bestemmingsplannen. Eén van de doelen van het Chw-bestemmingsplan is om al te oefenen met de mogelijkheden van de Omgevingswet en het bestemmingsplan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij structuur van het omgevingsplan. Zo is er bijvoorbeeld niet meer gewerkt met bestemmingen, maar met activiteiten en werkingsgebieden en zijn nieuwe type regels toegepast. Daarnaast kent het Chw-bestemmingsplan de opbouw volgens het zogenoemde Casco Omgevingsplan. Het Casco is samengesteld door de VNG en is een voorbeeld van de structuur van een omgevingsplan.

De opbouw van het Chw-bestemmingsplan 1221 is als volgt:

- Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

De begripsbepalingen vormen het eerste hoofdstuk van het Chw-bestemmingsplan en zijn ondersteunend voor de uitvoerbaarheid en/of leesbaarheid van de regels. In dit hoofdstuk zijn ook de anti-dubbeltelregeling opgenomen en zijn (delen van) verordeningen geïntegreerd. De doelgroepenverordening is in artikel 5 zelfs volledig geïntegreerd, voor zover relevant voor dit Chw-bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 2: Doelen

In het Chw-bestemmingsplan zijn doelen opgenomen die ten grondslag liggen aan de regels. Bepaalde doelen zijn geconcretiseerd door het gebruik van omgevingswaarden en geborgd middels juridische regelingen. In paragraaf 7.2 komt dit nader aan bod.

- Hoofdstuk 3: Programma's

In het Chw-bestemmingsplan zijn geen programma's aangewezen met een programmatische aanpak. Dit hoofdstuk is toegevoegd om aan te sluiten op de beoogde structuur van het omgevingsplan zoals dat kan worden opgesteld als de Omgevingswet in werking treedt, maar heeft in dit plan geen betekenis.

- Hoofdstuk 4: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk zijn onderdelen van de fysieke leefomgeving aangewezen. In voorliggend geval zijn de gemeentelijke monumenten aangewezen.

- Hoofdstuk 5: Activiteiten

In het Chw-bestemmingsplan is niet gedacht vanuit bestemmingen, maar vanuit activiteiten. In dit hoofdstuk zijn regels gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Er is hierbij onderscheid gemaakt in verschillende werkingsgebieden, met elk eigen gebruik- en bouwregels. In paragraaf 7.3 wordt dit uitgebreid toegelicht.

- Hoofdstuk 6: Beheer en onderhoud

Het hoofdstuk beheer en onderhoud is niet toegepast in het plan. Dit hoofdstuk is toegevoegd om aan te sluiten op de beoogde structuur van het omgevingsplan zoals dat kan worden

opgesteld als de Omgevingswet in werking treedt, maar heeft in dit plan geen betekenis.

- Hoofdstuk 7: Financiële bepalingen

In dit hoofdstuk is uitgelegd op welke manier het kostenverhaal vormgegeven wordt.

- Hoofdstuk 8: Procesregels

In dit hoofdstuk zijn aanvullende procedureregels meegegeven voor de omgevingsvergunningaanvragen voor gebruik- en bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en gemeentelijke monumenten. Dit zijn ondersteunende regels welke gaan over de voorbereiding van besluiten, projecten van publiek belang en/of het aanwijzen van adviesorganen. In paragraaf 7.4 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

- Hoofdstuk 9: Handhaving

Dit hoofdstuk is niet toegepast op het plan. Het hoofdstuk is toegevoegd om aan te sluiten op de beoogde structuur van het omgevingsplan zoals dat kan worden opgesteld als de Omgevingswet in werking treedt, maar heeft in dit plan geen betekenis.

- Hoofdstuk 10: Monitoring en informatie

In dit hoofdstuk is opgenomen hoe de monitoring plaatsvindt. Hierbij is ingegaan welke parameters worden gehanteerd, welke stappen worden doorlopen en welke mitigerende maatregelen eventueel nodig zijn.

- Hoofdstuk 11: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht opgenomen om te borgen dat de bestaande functies van 1221 kunnen blijven voortbestaan onder de nieuwe regels. Ook is ingegaan op de slotbepaling van het Chw-bestemmingsplan.

- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen

Dit hoofdstuk is niet van toepassing in dit plan.

7.2 Omgevingsdoelen

Dit Chw-bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor postcodegebied 1221 waarin de doelen van de Gebiedsagenda 1221 en het Beeldkwaliteitsplan+ 1221 zijn vertaald. De regels in dit plan zijn te herleiden naar de algemene omgevingsdoelen in artikel 6 en de doelen zoals opgenomen in:

a. de Gebiedsagenda 1221:
    1. het voortbouwen op de ontwikkelgeschiedenis van de wijk en op de gewenste kwaliteiten van de drie buurten met als subdoelen:
        - identiteit, voortbouwen op de ontwikkelgeschiedenis;
        - wonen en werken;
        - leefbaarheid, ontmoeten en spelen;
        - groen en duurzaamheid;
        - verkeer, verbinding en parkeren;
        - het proces, de wijze van samenwerken;
    2. een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, met in dit plan regels die energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid, toegankelijkheid en (sociale) veiligheid borgen;
    3. het hanteren van uitnodigingsplanologie, waarbij organische gebiedsontwikkeling wordt gefaciliteerd;
    4. het beter benutten van de openbare ruimte en het juridisch-planologisch mogelijk maken van een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte met onder andere groene pleinen en speelvoorzieningen;
    5. het versnellen van ruimtelijke ontwikkelingen door het scheppen van duidelijke kaders;
    6. het binnen de kaders bieden van zo veel mogelijk flexibiliteit voor ruimtelijke ontwikkelingen;

7. het bieden van voldoende basis voor het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij de onderzoeksplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen zo veel als mogelijk naar het moment van omgevingsvergunningaanvraag wordt verschoven;

b. het Beeldkwaliteitsplan+ 1221:
   1. het borgen van de kwaliteiten voor de ontwikkellocaties in het gebied 1221;
   2. de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221;
   3. het waarborgen van en versterken van het bestaande karakter van de wijk; behoud door ontwikkeling;
   4. een richting mee te geven over de gewenste verschijningsvorm;
   5. een toetsingskader vormen voor de beoordeling van bouwplannen voor ontwikkellocaties in 1221.

Bepaalde doelen van de regels van het Chw-bestemmingsplan, zijn geconcretiseerd door het gebruik van omgevingswaarden. Met omgevingswaarden draagt de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders op om enkele specifiek benoemde kwaliteiten te bereiken en in stand te houden. Dit draagt bij aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is onder de Omgevingswet een van de instrumenten waarmee overheden het beleid kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. In dit Chw-bestemmingsplan wordt, vooruitlopend op de Omgevingswet, de term omgevingswaarde gehanteerd. In basis gaat het om een opdracht die de gemeenteraad aan het college opdraagt via het bestemmingsplan om deze aspecten te monitoren en te handelen als de genoemde kwaliteiten niet behaald worden. Het handelen kan op verschillende manieren, vooral ook buiten het bestemmingsplan om. Het beoogde resultaat is vastgelegd in het bestemmingsplan.

De gemeente Hilversum heeft met dit Chw-bestemmingsplan twee omgevingswaarden vastgesteld om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de leefomgeving en de gezondheid in het postcodegebied 1221, zoals omschreven in de gemeentelijke omgevingsdoelen (artikel 6). Omgevingswaarde 1 'Groene pleinen' speelt in op het prachtproject 'Groene Loper' en gaat om het vergroenen van de pleinen. De omgevingswaarde legt de gemeente een resultaatverplichting op om eind 2023 drie pleinen te hebben vergroend. Eind 2030 moeten zes pleinen zijn vergroend. Omgevingswaarde 2 'Speelvoorzieningen' speelt in op het prachtproject 'Spelen en Ontmoeten' en legt de gemeente een resultaatsverplichting op om eind 2025 80% van het grondgebied van 1221 te laten vallen binnen het verzorgingsgebied van één of meerdere speelplaatsen. Er geldt ook een inspanningsverplichting (eindbeeld waarnaar gestreefd wordt) om eind 2030 90% van het grondgebied van 1221 te laten vallen binnen een dekkend netwerk aan speelplaatsen. De stand van zaken met betrekking tot de resultaatsverplichtingen en inspanningsverplichting wordt tweejaarlijks opgemaakt. De monitoring van de omgevingswaarden wordt verder beschreven in hoofdstuk 8.

7.3 Activiteiten en werkingsgebieden

In het Chw-bestemmingsplan is niet gedacht vanuit bestemmingen, maar activiteiten. De activiteiten zijn juridisch relevante handelingen in de fysieke leefomgeving, welke worden gekoppeld aan een werkingsgebied. In het Chw-bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in bestaande gebruiksactiviteiten, het benutten van de fysieke leefomgeving en bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten. Voorafgaand aan deze activiteiten zijn in artikel 9 van de regels inleidende bepalingen meegegeven over de wijze van meten.

7.3.1 Bestaande gebruiksactiviteiten

Om de bestaande activiteiten in 1221 te behouden zijn in artikel 10 van de regels de bestaande activiteiten, zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Over 't Spoor', conserverend overgenomen. De activiteiten zijn gekoppeld aan de volgende werkingsgebieden en bijbehorende regelingen:

Activiteit	**Toelichting regeling**
Wonen	Ter plaatse van dit werkingsgebied is de activiteit wonen toegestaan. Ook een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan. Bestaande legale meervoudige bewoning is tevens toegestaan.
Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste de milieucategorie 2. Deze bedrijven moeten tevens zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij de regels is toegevoegd. Ook zijn bedrijven toegestaan dit zijn opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage Toegelaten bedrijven.
Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn bedrijven toegestaan tot ten hoogste de milieucategorie 3. Deze bedrijven moeten tevens zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is toegevoegd. Ook zijn bedrijven toegestaan dit zijn opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage Toegelaten bedrijven.
Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG	Ter plaatse van dit werkingsgebied is een tankstation toegestaan zonder LPG.
Laboratoria	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het exploiteren van een laboratorium toegestaan.
Ondergrondse parkeergarage	Ter plaatse van dit werkingsgebied is parkeren in een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage toegestaan.
Houden van een kantoor	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het houden van een kantoor toegestaan.
Gemengde activiteiten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn het verrichten van maatschappelijke diensten toegestaan. Uitsluitend op de begane grond zijn het verlenen van diensten en het exploiteren van een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 3 toegestaan. Deze bedrijven moeten tevens zijn opgenomen in de bij de regels opgenomen bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten.
Verrichten van maatschappelijke diensten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn maatschappelijke diensten toegestaan.
Evenemententerrein	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het toegestaan om evenementen te houden.
Exploiteren van een horeca-inrichting	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het exploiteren van een horeca-inrichting toegestaan, mits deze uitsluitend op de begane grond plaatsvindt, tot categorie A, B en C behoort en is opgenomen in de bij de regels behorende bijlage Module horeca.
Exploiteren van een detailhandelsvestiging	Ter plaatse van dit werkingsgebied is het exploiteren van een detailhandelsvestiging met bijbehorende voorzieningen toegestaan.
Sportactiviteiten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn recreatieve en sportactiviteiten toegestaan.

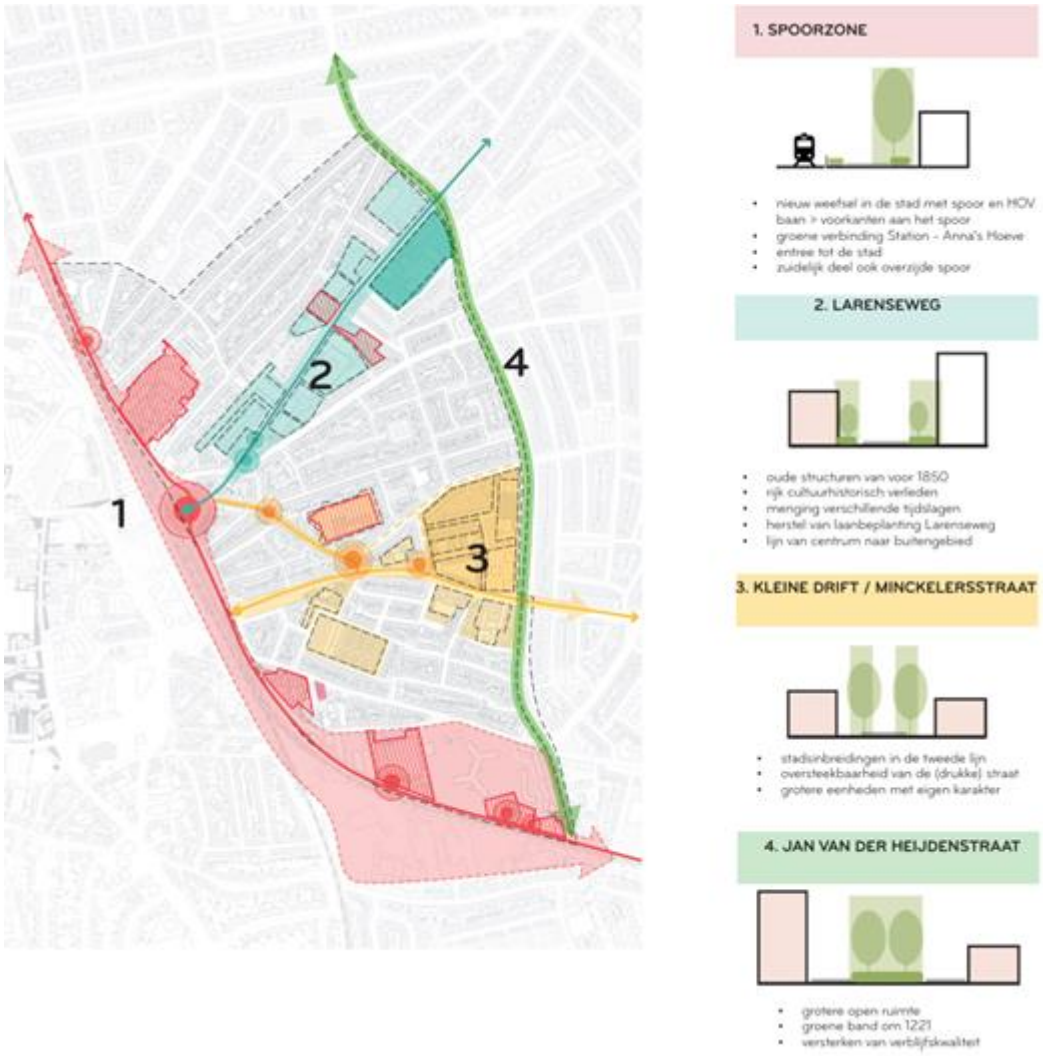
Activiteit	Toelichting regeling
Gemeentelijke monumenten	Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn gemeentelijke monumenten toegestaan. In het artikel is bepaald dat het verboden is om het gebruik te wijzigen zonder omgevingsvergunning.
Activiteiten die verband houden met railverkeer	Ter plaatse van het werkingsgebied 'railverkeer' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan ten behoeve van railverkeer.

7.3.2 Benutten van de fysieke leefomgeving

Binnen 1221 kunnen drie verschillende type gebieden worden onderscheiden: de consolidatiegebieden, de moderniseringsgebieden en de ontwikkellocaties (figuur 7.1). De consolidatiegebieden binnen 1221 zijn gebieden waar consolidatie van het bestaande het uitgangspunt is. De huidige inrichting en de bestaande structureren worden in stand gehouden en er vinden geen ingrijpende functies plaats. De consolidatiegebieden bestaan uit de bestaande woonwijken Geuzenbuurt, Elektrobuurt, Kleine Driftbuurt en Villa Industria.

De moderniseringsgebieden zijn gebieden waar vernieuwing en menging van functies centraal staat. Veranderingen zijn mogelijk, met het oog op het behoud van de kwaliteit. Wonen, werken en leven moet naast elkaar bestaan. De moderniseringsgebieden bevinden zich met name langs de toegangswegen en bestaan uit de Larenseweg, de Minckelersstraat en de Spoorzone.

De ontwikkellocaties zijn gebieden binnen de moderniseringsgebieden waar een ingrijpende verandering in hoofdfuncties gewenst is. De gebieden worden volledig herontwikkeld tot (hoog)stedelijk woon- en werkgebieden met een hoge omgevingskwaliteit. De nu bekende ontwikkellocaties betreffen het Hunkemöllerterrein, het Venetapark, Van Son, de Wybertjesfabriek, de Grote Sigarenfabriek en de Zuiderweg/Lijsterweg. In het Beeldkwaliteitsplan+ zijn gebiedspaspoorten opgesteld voor deze ontwikkellocaties.



Figuur 7.1 Consolidatiegebieden (blank), moderniseringsgebieden (rood, geel en blauw) en ontwikkellocaties (rood gestreept).

In artikel 11 en artikel 12 van de regels zijn deze gebieden gekoppeld aan de volgende werkingsgebieden, waar specifieke regelingen voor gelden:

- Consolidatiegebied Geuzenbuurt;
- Consolidatiegebied Elektrobuurt;
- Consolidatiegebied Kleine Driftbuurt;
- Consolidatiegebied Villa Industria;
- Moderniseringsgebied Larenseweg;
- Moderniseringsgebied Minckelersstraat;
- Moderniseringsgebied Spoorzone;
- Gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek;
- Gebiedspaspoort Wybertjesfabriek;
- Gebiedspaspoort Van Son;
- Gebiedspaspoort Hunkemöller;
- Gebiedspaspoort Venetapark;
- Gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg.

Per werkingsgebied zijn allereerst oogmerken opgesteld. De oogmerken beschrijven de karakteristieken van de buurt en wensen op het gebied van stedenbouw, functie(menging) en de openbare ruimte. De oogmerken vormen het toetsingskader bij het al dan niet toestaan van

nieuwe activiteiten. In het licht van deze oogmerken zijn per werkingsgebied in artikel 11 van de regels gebruiksactiviteiten toegestaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in activiteiten die direct zijn toegestaan en activiteiten die met een vergunning zijn toegestaan. De activiteiten die bij voorbaat strijdig zijn met het Chw-bestemmingsplan, zijn opgenomen in artikel 11.18.

Activiteiten die direct zijn toegestaan

Voor de consolidatiegebieden en de moderniseringsgebieden geldt over het algemeen dat bestaande activiteiten, zoals vastgelegd is artikel 10 van de regels, direct zijn toegestaan. Ook activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen zijn direct toegestaan. Deze activiteiten mogen echter niet strijdig zijn met het oogmerk van het werkingsgebied. Ook mag er geen sprake is van een nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aanvullend hierop is de opwekking van duurzame energie direct toegestaan, mits er sprake is van een kleinschalige gebouwgebonden opwekking en er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect buiten de kavelgrens. Voor de activiteit wonen geldt aanvullend dat voor nieuwe woningen niet minder dan 33% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd voor sociale woningbouw. Niet minder dan 50% van de woningen in het plangebied mag worden gebouwd als middeldure huur.

Activiteiten die met een vergunning zijn toegestaan

Het onderscheid tussen de consolidatiegebieden en de moderniseringsgebieden ligt vooral in de activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan. Het gaat hierbij om een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Een binnenplanse omgevingsactiviteit is een activiteit die voldoet aan de regels in het Chw-bestemmingsplan, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt.

Voor de consolidatiegebieden is, aanvullend op de bestaande activiteit, met een omgevingsvergunning de activiteit wonen mogelijk, met een daarbij behorende beroep- of bedrijfsmatige activiteit. Voor de moderniseringsgebieden zijn, aanvullend op de bestaande activiteit, met een omgevingsvergunning de activiteiten wonen, met een daarbij behorende beroep- of bedrijfsmatige activiteit, het verlenen van diensten, het exploiteren van een bedrijf tot maximaal milieucategorie 2, het verrichten van maatschappelijke diensten en het houden van een kantoor mogelijk. Het exploiteren van een horeca-inrichting of een detailhandelsvestiging is alleen op de huidige locaties mogelijk in 1221. Dit is in lijn met het Horecakader (paragraaf 4.4.10) en het Detailhandelskader (paragraaf 4.4.11).

Aan de omgevingsvergunningen zijn voorwaarden verbonden. Zo mag de activiteit niet strijdig zijn met de specifieke oogmerken van de werkingsgebieden, moet een veilige en gezonde fysieke leefomgeving worden gewaarborgd, moet een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden worden gegeven, moet het aantal arbeidsplaatsen behouden blijven, mogen geen nadelige invloeden op de verkeersafwikkeling plaatsvinden en moeten voldoende parkeergelegenheden worden gerealiseerd. Ook dient te worden voldaan aan de indieningsvereisten, zoals opgenomen in artikel 14 van de regels. In paragraaf 7.4 wordt hier verder op ingegaan.

Voor de activiteit wonen gelden aanvullende voorwaarden. Zo mogen er in het plangebied 1221 tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit Chw-bestemmingsplan. Voor 2040 geldt een maximum van (in totaal) 1.800 zelfstandige woningen. Verder geldt ook dat niet minder dan 33% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd als sociale woningbouw en niet minder dan 50% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd als middeldure huur. Meervoudige bewoning is enkel toegestaan, indien de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en er geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaat. In de consolidatiegebieden is de activiteit wonen niet toegestaan ter plaatse van het werkingsgebied 'exploiteren van een bedrijf',

dit om de kleine bedrijvigheid op de achterterreinen te behouden. In de moderniseringsgebieden is deze gebruikswijziging wel toegestaan, mits zoals eerder genoemd, het aantal arbeidsplaatsen behouden blijft. Dit in lijn met de ambitie van de Gebiedsagenda.

7.3.3 Bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten

In artikel 12 zijn algemene en specifieke regels per werkingsgebied opgenomen over het bouwen van hoofdgebouwen, het bouwen van bijbehorende bouwwerken en het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde. In de algemene bouwregels is geborgd dat niet meer woningen worden gebouwd, dan in beleid vastligt en waar de onderzoeken op gebaseerd zijn. Bovendien is een minimaal percentage sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen opgenomen, waarbij wordt verwezen naar de doelgroepenverordening die tevens is geïntegreerd in dit Chw-bestemmingsplan. Tot slot is bij de algemene bouwregels bepaald dat voor grotere ontwikkelingen (meer dan 11 woningen en/of meer dan 500 m^2 bvo werkfuncties) een gebiedspaspoort door de raad dient te worden vastgesteld. Voor de gebiedspaspoorten gelden in beginsel dezelfde regels als voor de consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden, afhankelijk tot welk werkingsgebied zij toebehoren (elk gebiedspaspoort behoort tot een consolidatiegebied of moderniseringsgebied). Aanvullend hierop geldt, middels een dynamische verwijzing, dat voor gebruiksactiviteiten de regels gelden die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum, welke is bijgevoegd als bijlage bij de regels. Indien een opvolger wordt vastgesteld, zijn die regels van toepassing.

De regelingen voor de consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden vertonen grote overeenkomsten, hoewel de oogmerken per werkingsgebied verschillen. Voor de gebiedspaspoorten gelden wederom dezelfde regels als voor de consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden, afhankelijk tot welk werkingsgebied zij toebehoren. Wel kan gekozen worden voor een hogere bouwhoogte op locaties waar een stedenbouwkundig accent gewenst is, tot maximaal 25 meter mits ook minimaal 1.000 m^2 groen wordt gerealiseerd. Aanvullend hierop gelden ook, middels een dynamische verwijzing, de regels voor bouwactiviteiten die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum, welke is bijgevoegd als bijlage bij de regels. Indien een opvolger wordt vastgesteld, zijn die regels van toepassing. Hieronder wordt per bouwactiviteit de regels nader toegelicht.

Tot slot zijn in dit artikel algemene regels opgenomen voor de aanlegactiviteiten i.v.m. archeologische waarden, de bouw- en sloopactiviteiten voor gemeentelijke monumenten, de bescherming van het stadsgezicht, het bouwen ter plaatse van verontreinigde grond en waterinfiltratie.

Aanlegactiviteiten archeologische waarden

Ter plaatse van het werkingsgebied 'archeologische waarden' gelden specifieke regels voor aanlegactiviteiten. Er is onderscheid gemaakt in aanlegactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, zoals voor het uitvoeren van grondbewerkingen die dieper reiken dan 0,40 meter en een planomvang hebben van meer dan 100 m^2. Een omgevingsvergunning wordt enkel verleend indien de activiteit niet leidt tot een verstoring van het archeologisch materiaal of technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.

Bouw- en sloopactiviteiten gemeentelijke monumenten

Vanuit de monumentenverordening van de gemeente Hilversum is de regel geïntegreerd in voorliggend Chw-bestemmingsplan dat ter plaatse van het werkingsgebied 'gemeentelijke monumenten' het verboden is om zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning een gemeentelijk monument in enig opzicht te wijzigen of te herstellen op een wijze dat het wordt ontsierd. Ook is het verboden om het monument geheel of gedeeltelijk te slopen.

Bescherming stadsgezicht

Vanuit de monumentenverordening van de gemeente Hilversum zijn de regels ter bescherming van het stadsgezicht geïntegreerd in voorliggend Chw-bestemmingsplan.

Bouwen ter plaatse van verontreinigde grond

Vanuit de omgevingsverordening 'bouwen' van de gemeente Hilversum is de regel geïntegreerd dat voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van verontreinigde grond aanvullende regels gelden, zoals het overleggen van een onderzoeksrapport en een goedgekeurd saneringsplan.

Waterinfiltratie

Conform het gemeentelijke watermanagementplan (paragraaf 4.4.13) is een algemene bouwregel vastgelegd dat in het plangebied voldoende ruimte gereserveerd dient te worden voor het bergen en infiltreren van het hemelwater. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet middels een hemelwaterplan worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling hydrologisch neutraal geschiedt. Hierin moet worden onderbouwd dat er voldaan wordt voldaan aan de bergingseis van T=100 neerslagsituatie.

Bouwen van hoofdgebouwen

Voor de verschillende bouwactiviteiten (wonen, exploiteren van een bedrijf etc.) zijn per werkingsgebied regels opgenomen. De regels voor de maximale goot- en bouwhoogte verschillen voor de consolidatie- en moderniseringsgebieden. Voor de consolidatiegebieden geldt een algemene goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor de moderniseringsgebieden geldt, conform de Gebiedsagenda, een algemene bouwhoogte van 15 meter. In bepaalde gebieden waar afwijkende bouwhoogtes gelden, is dit opgenomen op de verbeelding. Er wordt, in lijn met het Casco, niet meer gewerkt met bouwvlakken. Er zijn daarentegen specifieke regelingen opgenomen over de bebouwingsdiepte, positionering van het hoofdgebouw en het bebouwingspercentage van het terrein, soms gekoppeld aan maatvoeringsvlakken op de verbeelding.

Bij het bouwen van hoofdgebouwen moet verder worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en moet worden voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan+. In lijn met de Leidraad natuurinclusief bouwen (paragraaf 4.4.9) dient binnen 2 jaar na de start van het bouwen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van natuurinclusief bouwen.

Het is verder verboden om woningen om bestaande bouwwerken te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning. In afwijking hiervan is meervoudige bewoning in de moderniseringsgebieden wel toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, er geen overconcentratie ontstaat en de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn voor alle consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden dezelfde regels opgenomen die gaan over bebouwingspercentage, grootte, bouwhoogte en de maximale breedte naast de afstand tot aan het hoofdgebouw. Deze regels sluiten aan bij de uniforme regels zoals zij gelden in de rest van Hilversum.

Bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn voor alle consolidatiegebieden en moderniseringsgebieden dezelfde regels opgenomen die gaan over bebouwingspercentage, grootte, bouwhoogte en de maximale breedte naast de afstand tot aan het hoofdgebouw. Deze regels sluiten aan bij de uniforme regels zoals zij gelden in de rest van Hilversum.

7.4 Procesregels omgevingsvergunningen

7.4.1 Aanvragen omgevingsvergunningen gebruiks- en bouwactiviteiten

In artikel 14 zijn aanvullende procedureregels meegegeven voor de omgevingsvergunningaanvragen voor gebruiks- en bouwactiviteiten. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen algemene omgevingsvergunningsaanvragen en aanvragen voor omgevingsvergunningen voor grote ontwikkelingen. Het gebruik of bouwen van meer dan 11 woningen of meer dan 500 m^2 bvo aan andere activiteiten (exploiteren van een bedrijf, verlenen van diensten etc.) wordt gezien als grote ontwikkeling. Daarbij is aangesloten bij het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling uit het (voormalige) Besluit ruimtelijke ordening. Een stedelijke ontwikkeling is 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Als een project een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dan moet daarvoor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een streng motiveringsvereiste als een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. In de jurisprudentie is in een zogenoemde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtzaak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat begrip nader begrensd. Zo wordt een plan voor 11 of minder woningen of 500 m^2 bvo aan andere activiteiten niet gezien als een stedelijk ontwikkeling.

Voor algemene omgevingsvergunningsaanvragen dient een omschrijving van het initiatief te worden ingediend, evenals een onderbouwing waaruit blijkt dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een veilige gezonde fysieke leefomgeving. Indien een veilige, gezonde fysieke leefomgeving op voorhand niet kan worden gewaarborgd moet dit met behulp van onderzoeken worden aangetoond. Het kan hierbij gaan om alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de Omgevingswet dient ook een omschrijving te worden ingediend waarop participatie heeft plaatsgevonden. Verder dient een onderbouwing te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de beeldcriteria uit het Beeldkwaliteitsplan en dient een Realisatieplan Natuurinclusief bouwen te worden ingediend, waaruit blijkt dat er natuurinclusief wordt gebouwd.

Voor de grotere ontwikkelingen wordt door de gemeente, samen met de initiatiefnemer een proces doorlopen. Eerst wordt door de gemeente, in samenwerking met de initiatiefnemer een gebiedspaspoort opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de harde randvoorwaarden en stedenbouwkundige opzet van het plan wordt opgenomen. Aan de hand van het gebiedspaspoort wordt door de initiatiefnemer een Locatie Ontwikkel Plan opgesteld, met daarin een beschrijving van het initiatief, een plan voor participatie, een mobiliteitsplan en een onderbouwing dat wordt voldaan uit de ambities van de Gebiedsagenda, de beeldkwaliteitscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan+, past binnen de kaders van het gebiedspaspoort en voldoet aan een veilige en gezonde leefomgeving. Indien een veilige, gezonde fysieke leefomgeving op voorhand niet kan worden gewaarborgd moet dit met behulp van onderzoeken worden aangetoond. Het kan hierbij gaan om alle aspecten van de fysieke leefomgeving. Ook dient een realisatieplan natuurinclusief bouwen te worden ingediend, in lijn met de Leidraad natuurinclusief bouwen van de gemeente. Het LOP wordt uiteindelijk beoordeeld. Gedurende dit proces wordt een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer, welke later wordt opgevolgd door een anterieure overeenkomst. Deze stappen resulteren in een aantal indieningsvereisten die in artikel 14.2 zijn opgenomen.

7.4.2 Aanvragen omgevingsvergunningen aanlegactiviteiten

Ter plaatse van het werkingsgebied archeologische waarden, dient de aanvrager voor de aanlegactiviteit een deskundig archeologisch rapport te overhandigen, waaruit blijkt dat archeologische waarden beschermd blijven. Hieraan zijn enkele procedurevoorschriften verbonden, waarbij de Monumentencommissie en Stichting Cultureel Erfgoed om advies wordt gevraagd.

7.4.3 Aanwijzing gemeentelijke monumenten

Vanuit de Monumentenverordening zijn in voorliggend Chw-bestemmingsplan, als pilot, regels geïntegreerd over de aanwijzingsprocedure van gemeentelijke monumenten. De regels zijn overgenomen uit de Monumentenverordening en gaan over de benodigde bepalingen voor een aanwijzingsprocedure, de voorbescherming van aan te wijzen gemeentelijke monumenten, het wijzigen van een aanwijzing en het intrekken van een aanwijzing.

7.4.4 Aanvragen omgevingsvergunning gemeentelijke monumenten

Voor een omgevingsvergunning voor gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en/of sloopactiviteiten met betrekking tot een gemeentelijk monument, geldt aanvullend dat er advies moet worden ingewonnen bij de Commissie voor Welstand en Monumenten. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien naar oordeel van burgemeester en wethouder het belang van monumentenzorg in acht is genomen.

7.4.5 Vaststellen gebiedspaspoort

In het Chw-bestemmingsplan is opgenomen dat voordat de raad een (nieuw) gebiedspaspoort vaststelt, de omgeving heeft kunnen reageren op een concept gebiedspaspoort. Het college geeft aan advies aan de raad (doet een voorstel) waarbij de reactie vanuit de omgeving wordt betrokken.

Hoofdstuk 8 Monitoring

In dit hoofdstuk is het monitoringsplan voor de omgevingswaarden 'Groene pleinen' en 'Speelvoorzieningen' omschreven. Ook is beschreven op welke manier de regelingen in het bestemmingsplan zijn gehandhaafd. De regels ten aanzien van de monitoring zijn opgenomen in artikel 19 van de regels.

8.1 Monitoring omgevingswaarde groene pleinen

Voor de omgevingswaarde 'Groene pleinen' is een nulmeting uitgevoerd, waarbij de huidige situatie is vastgelegd. Uit deze nulmeting is naar voren gekomen dat acht bestaande pleinen in aanmerking komen voor vergroenen, te weten:

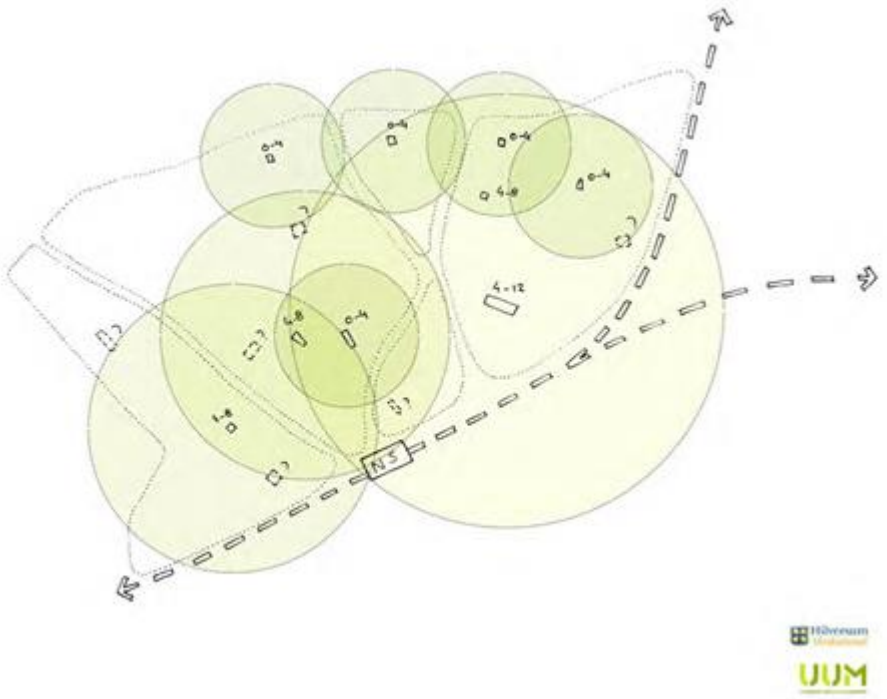
1. Ampèrestraat/Siemensstraat;
2. Voltastraat/Wattstraat;
3. Ohmstraat/Bellstraat;
4. Galvanistraat;
5. Kleine Drift/Minckelersstraat;
6. Jac. P. Thijsseplein;
7. Pelikaanstraat/Veenhof;
8. Lijsterweg/Liebergerweg.

Vervolgens wordt elke twee jaar een monitoring uitgevoerd. De monitoring wordt uitgevoerd door het tellen van het aantal groene pleinen en het bepalen van het aandeel groen op de acht pleinen binnen 1221. Indien op het monitoringsmoment blijkt dat het aantal van drie groene pleinen in 2023 niet is gehaald, geven burgemeester en wethouders aan hoe dit aantal zo snel mogelijk wordt bereikt en zien burgemeester en wethouders toe dat zo snel mogelijk sprake is van drie groene pleinen. Indien op een monitoringsmoment blijkt dat het aantal van drie groene pleinen is gehaald, maar dat er minder dan zes pleinen in 2030 zijn vergroend, geven burgemeester en wethouders aan op welke manier het zich inspant om het aantal van zes groene pleinen te behalen. Het postcodegebied 1221 heeft een homepage (https://1221.hilversum.nl) waarop de nodige informatie te vinden is over het project Groene Loper, waarbinnen deze groene pleinen worden uitgevoerd. Op deze website wordt de komende jaren bijgehouden welke pleinen en op welke wijze zijn uitgevoerd.

8.2 Monitoring omgevingswaarde speelvoorzieningen

Voor de omgevingswaarde 'Speelvoorzieningen' is een nulmeting uitgevoerd door de reeds in en nabij het plangebied aanwezige speelplaatsen in kaart te brengen, onderverdeeld naar speelplaatsen voor 0 - 4 jaar, 4 - 12 jaar en 12 - 18 jaar. Rondom deze speelplaatsen zijn verzorgingsgebieden ingetekend. De verzorgingsgebieden zijn:

- Categorie speelplaats 0-4 jaar: verzorgingsgebied betreft een gebied met een straal van 400 meter vanaf de grens van de speelplaats;
- Categorie speelplaats 4-12 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 800 meter vanaf de locatie van de grens van de speelplaats;
- Categorie speelplaats 12-18 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 1.200 meter vanaf de grens van de speelplaats.



Figuur 8.1 Aanwezige speelvoorzieningen met vezorgingsgebied

Elke twee jaar wordt een monitoring uitgevoerd. De monitoring wordt uitgevoerd door het op kaart zetten de aanwezige speelvoorzieningen en hun verzorgingsgebieden op kaart te zetten, per categorie speelplaats te bepalen welk oppervlakte van het plangebied gedekt wordt door het verzorgingsgebied (uitgedrukt in percentage) en het verschil in dekking ten opzichte van de nulmeting te berekenen.

Indien op het monitoringsmoment blijkt dat een dekking van 80% in 2025 niet is gehaald, geven burgemeester en wethouders aan hoe deze 80% dekking zo snel mogelijk wordt bereikt en zien burgemeester en wethouders toe op het zo snel mogelijk bereiken van de gewenste 80% dekking. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat een dekking van 80% is gehaald, maar dat er nog geen volledig dekkend netwerk van speelvoorzieningen aanwezig is in 2030, geven burgemeester en wethouders aan op welke manier het zich inspant om een dekking van 90% te bereiken. Het postcodegebied 1221 heeft een homepage (https://1221.hilversum.nl). Op deze website wordt de komende jaren bijgehouden welke pleinen en op welke wijze zijn uitgevoerd.

Monitoring woningen

In dit Chw-bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de woningcategorieën voor nieuwe woningen in het plangebied 1221. Er geldt dat voor nieuwe woningen niet minder dan 33% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd voor sociale woningbouw. Niet minder dan 50% van de woningen in het plangebied mag worden gebouwd als middeldure huur. Tevens wordt geregeld dat er in het plangebied 1221 tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit Chw-bestemmingsplan. Voor 2040 geldt een maximum van (in totaal) 1.800 zelfstandige woningen. Het aantal nieuwe woningen wordt onder andere bijgehouden via het verlenen van omgevingsvergunningen. De realisatie van nieuwe woningen zal voornamelijk plaatsvinden binnen de vastgestelde gebiedspaspoorten. Hiervoor worden tevens anterieure overeenkomsten gesloten waarbinnen ook afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningcategorieën. Op de website (https://1221.hilversum.nl) worden de ontwikkelingen binnen de gebiedspaspoorten bijgehouden en inzichtelijk gemaakt. Tevens wordt de realisatie van woningen binnen Hilversum bijgehouden middels de 'Teller van Heller' (zie

www.hilversum.nl/Home/Inwoner/Werkzaamheden_en_projecten/Projecten/Woonagenda).

Om inzichtelijk te maken hoever de plannen zijn voor het bouwen van kleinere huizen, is de Teller van Heller geintroduceerd, vernoemd naar wethouder Heller. Met de Teller laat de gemeente Hilversum zien hoeveel woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens zijn gebouwd, hoeveel er zijn opgenomen in de bestemmingsplannen en hoeveel er op korte termijn kunnen aankomen

8.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Provinciale Milieuverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, die samenwerking binnen de overheid noodzakelijk maakt. Op die manier kan het hoge ambitieniveau gestalte krijgen. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

8.3.1 Preventief en repressief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van bouwaanvragen, verzoeken om ontheffing van het bestemmingsplan en aanvragen om aanlegvergunning (preventieve handhaving) en vervolgens bij controle van verleende bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingen, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (repressieve handhaving).

8.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

a. dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen, dat de overtreder door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag ertoe moet weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;
b. dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplan-regels zijn strafbare feiten. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder 1 genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is verzwaard;
c. de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder vergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch

gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd cq. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

8.3.3 Prioriteiten in de handhaving

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

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

Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid en evaluatie

In dit hoofdstuk is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen beschreven. Ook is geëvalueerd hoe de pilot (het opstellen van een Chw-bestemmingsplan) is verlopen.

9.1 Financieel

Als een bestemmingsplan (o.a.) de bouw van 1 of meerdere woningen mogelijk maakt dan bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en noodzakelijk geachte locatie-eisen niet anderszins verzekerd zijn. In het plangebied wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd door anterieure overeenkomsten voor gronden van private partijen waar het bestemmingsplan bouwmogelijkheden biedt. De percentages die opgenomen zijn in het Chw-bestemmingsplan met betrekking tot een woningbouwcategorie worden opgenomen in de anterieure overeenkomsten.

9.2 Participatie

In aanloop naar de gebiedsagenda is onder regie van de gemeente een intensief gebiedsproces doorlopen. Er zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd met specifieke doelgroepen, zoals bewoners of ontwikkelende partijen, en er zijn een aantal bredere werkplaatsen en gebiedstafels georganiseerd.

Participatie Gebiedsagenda

De Gebiedsagenda is het resultaat van een intensief werkproces. Een werkproces waarin een open en brede dialoog heeft plaatsgevonden tussen bewoners, ondernemers, ontwikkelende partijen, maatschappelijke organisaties en gemeente. In deze dialoog zijn samen de urgente kwesties en opgaven benoemd, is gewerkt aan principes om hieraan richting te geven en is op hoofdlijnen een gezamenlijk toekomstperspectief ontwikkeld.

Vanaf de zomer van 2018 is het proces vormgeven in een serie Gebiedstafels en Werkplaatsen, waarin alle betrokken partijen bijeen kwamen. Hiernaast zijn er verschillende kleinschalige bijeenkomsten georganiseerd met alleen bewonersgroepen. En ook separaat met alleen de ontwikkelende partijen. Tevens zijn diverse aanvullende activiteiten georganiseerd zoals diverse buurtschouwen, fietstocht voor raadsleden, informatieavond voor bewoners Kleine Driftbuurt en bilaterale overleggen met private en maatschappelijke organisaties. Veel activiteiten waren voorbereidend op het kernproces van Gebiedstafels en Werkplaatsen.

Participatie Beeldkwaliteitsplan+

Met de Gebiedsagenda 1221 ligt er een breed gedeeld toekomstperspectief voor de wijk. Bij de vertaling van de gebiedsagenda naar concrete en haalbare plannen voor verschillende ontwikkellocaties lopen we aan tegen enkele vraagstukken, zoals dichtheid, hoogte en kwaliteit van de openbare ruimte, die betrokkenen niet gezamenlijk tot een oplossing kunnen brengen en daarmee om nadere besluitvorming vragen. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is o.a. opgesteld door de supervisor Spoorzone. Zijn rol als supervisor is het bewaken van de kwaliteit van en samenhang tussen de vele locatie- en gebiedsontwikkelingen in 1221 en het Stationsgebied. De supervisor heeft tal van gesprekken gevoerd met bewoners en ontwikkelende partijen over projecten en specifieke ontwikkellocaties. Dit zijn doorlopende processen waarop voor de participatie voor dit beeldkwaliteitsplan is aangesloten. Deze participatiemomenten en -verslagen zijn ook terug te vinden middels verwijzing op de website https://1221.hilversum.nl naar de websites van ontwikkelende partijen.

Eerste ronde tot aan ontwerp

Het participatieniveau is niveau raadplegen. Bij de participatie gaat het om het in beeld brengen van de belangen van partijen, zowel die van bewoners als ontwikkelende partijen.

In het proces zijn, aanvullend op de genoemde doorlopende processen twee participatieronden voorzien. De eerste ronde heeft middels een webinar plaatsgevonden, waarin de supervisor het concept heeft toegelicht. Daarnaast zijn verdere gesprekken gevoerd met bewoners, ontwikkelende partijen, Commissie Welstand en Monumenten (CWM) en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Alle opbrengst is meegenomen bij het opstellen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Hiermee is het ontwerp gereed om ter inzage te leggen.

Tweede ronde tot aan besluit

Het ter inzage leggen van het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft betrokkenen de gelegenheid geboden om een formele reactie (zienswijze) in te dienen op een uitgewerkt plan in tekst en beeld. De mogelijkheid om een reactie in te dienen wordt breed (diverse kanalen, publieksvriendelijk) onder de aandacht gebracht. Door het ontwerp voor een lange periode, twee maanden, ter inzage te leggen heeft iedereen de gelegenheid om te reageren. Gelijktijdig is advies aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) gevraagd.

9.3 Wettelijk vooroverleg en ter inzage legging

PM

9.4 Evaluatie pilot

Het Chw-bestemmingsplan is (onder andere) ingezet als pilot om te oefenen met het opstellen van een plan in de geest van de Omgevingswet. De pilot geeft de mogelijkheid om te oefenen met een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, het integreren van verordeningen, het vaststellen van omgevingswaarden en het formuleren van nieuwe regels voor belangrijke thema's, zoals energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid, toegankelijkheid en sociale veiligheid.

Eén van de doelen van het Chw-bestemmingsplan is om al te oefenen met de mogelijkheden van de Omgevingswet en het bestemmingsplan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij structuur van het omgevingsplan. In het Chw-bestemmingsplan 1221 is er bijvoorbeeld niet meer gewerkt met bestemmingen, maar met activiteiten en werkingsgebieden en zijn nieuwe type regels toegepast. Daarnaast kent het Chw-bestemmingsplan de opbouw volgens het zogenoemde Casco Omgevingsplan. Het Casco is samengesteld door de VNG en is een voorbeeld van de structuur van een omgevingsplan. In het Chw-bestemmingsplan zijn de bouwverordening, monumentenverordening en de doelgroepenverordening geïntegreerd. De doelgroepenverordening zal de meeste impact hebben, aangezien in dit Chw-bestemmingsplan een artikel is opgenomen ten aanzien van woningcategorieën en aandacht is geschonken aan zelfbewoningsplicht en meervoudige bewoning in relatie tot de woonvisie. Het formuleren van regels ten aanzien van klimaatadaptatie dient eigenlijk te gebeuren op basis van een Omgevingsvisie. Desalniettemin hebben we regels opgenomen ten aanzien van o.a. natuurinclusief bouwen en hittestress. Door het opnemen van omgevingswaarden wordt in dit Chw-bestemmingsplan aandacht geschonken aan gezondheid. Dit soort thema's komen dan ook terug in de oogmerken. Het betreft ook een nieuw artikel in de geest van de Omgevingswet. In den landen is voornamelijk geëxperimenteerd met Chw-bestemmingsplannen in gebieden die bestonden uit onbebouwde terreinen. Het postcodegebied wordt gekenmerkt door stedelijke bebouwing. Dit bemoeilijkt het experimenteren omdat je te maken hebt met bestaande rechten vanuit vigerende bestemmingsplannen.

Regels

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1	**Algemene bepalingen**	**3**
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 3	Intrekken artikelen monumentenverordening in 1221	11
Artikel 4	Intrekken artikelen bouwverordening in 1221	12
Artikel 5	Doelgroepenverordening	13
Hoofdstuk 2	**Doelen**	**15**
Artikel 6	Omgevingsdoelen	15
Artikel 7	Omgevingswaarden	16
Hoofdstuk 3	**Programma's**	**17**
Hoofdstuk 4	**Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving**	**18**
Artikel 8	Gemeentelijke monumenten	18
Hoofdstuk 5	**Activiteiten**	**19**
Artikel 9	Inleidende bepalingen	19
Artikel 10	Bestaande gebruiksactiviteiten	20
Artikel 11	Benutten van de fysieke leefomgeving	23
Artikel 12	Bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten	40
Hoofdstuk 6	**Beheer en onderhoud**	**58**
Hoofdstuk 7	**Financiële bepalingen**	**59**
Artikel 13	Kostenverhaal	59
Hoofdstuk 8	**Procesregels**	**60**
Artikel 14	Aanvragen omgevingsvergunning gebruiks- en bouwactiviteiten	60
Artikel 15	Aanvragen omgevingsvergunning aanlegactiviteiten	62
Artikel 16	Aanwijzing van gemeentelijke monumenten	63
Artikel 17	Aanvragen omgevingsvergunning gemeentelijke monumenten	65
Artikel 18	Vaststellen gebiedspaspoort	66
Hoofdstuk 9	**Handhaving**	**67**
Hoofdstuk 10	**Monitoring en informatie**	**68**
Artikel 19	Monitoring omgevingswaarden	68
Hoofdstuk 11	**Overgangs- en slotregels**	**70**
Artikel 20	Overgangsrecht	70
Artikel 21	Slotregels	71
Hoofdstuk 12	**Slotbepalingen**	**72**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Module Horeca
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3	Toegelaten bedrijven
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk inclusief bed & breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en in voorkomende gevallen daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.2 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.3 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.4 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.5 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.6 bed & breakfast

Bed & breakfast is een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan. Daarnaast dient het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning te worden gehandhaafd. Tot slot is het maximaal aantal slaapplaatsen ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid vijf.

1.7 bestaande activiteit

Activiteit die rechtmatig is aangevangen voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en dat is of wordt vergund op basis van die aanvraag.

1.8 bestaande bouwwerken

Bouwwerken die rechtmatig aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan en bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en dat is of wordt vergund op basis van die aanvraag.

1.9 bouwlaag

Een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor (woon)functies en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder en/of -boven gelegen bouwlagen.

1.10 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.11 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.12 bruto vloeroppervlak (bvo)

Bruto vloeroppervlakte, de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijden van de gevelmuren.

1.13 Chw-bestemmingsplan

Een bestemmingsplan dat op grond van de regelingen uit de Crisis- en herstelwet is opgesteld.

1.14 dekkend netwerk aan speelplaatsen

Er is sprake van een dekkend netwerk aan speelplaatsen als iedere locatie binnen het plangebied zich binnen de hieronder opgenomen afstand van een speelplaats bevindt:

- voor de categorie speelplaats 0-4 jaar: 400 meter;
- voor de categorie speelplaats 4-12 jaar: 800 meter;
- voor de categorie speelplaats 12-18 jaar: 1.200 meter.

1.15 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.16 evenwichtige toedeling van functies aan gebieden

Het op een zo goed mogelijke wijze verdelen, inrichten en benutten van de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving, wat wordt bereikt door activiteiten evenwichtig over locaties binnen het plangebied te reguleren.

1.17 exploitatiegebied

Gebied als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder a Wro juncto artikel 7c, elfde lid, onder c Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

1.18 exploiteren van een bedrijf

Een onderneming of instelling gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.19 exploiteren van een detailhandelsvestiging

Een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit.

1.20 functie

Het gebruiksdoel of de bijzondere eigenschap die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

1.21 fysieke leefomgeving

De fysieke leefomgeving omvat in ieder geval:

a. bouwwerken;
b. infrastructuur;
c. watersystemen;
d. water;
e. bodem;
f. lucht;
g. landschappen;
h. natuur;
i. cultureel erfgoed;
j. werelderfgoed.

1.22 garagebox

Een zelfstandig gebouw bedoeld voor de stalling van auto's en (motor)fietsen.

1.23 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 gemengde activiteiten

Een willekeurige combinatie van meerdere van de hieronder genoemde activiteiten:

a. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten;
b. het verlenen van diensten, uitsluitend op de begane grond;
c. het exploiteren van een bedrijf, uitsluitend op de begane grond, behorende tot ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.25 gestapelde woning

Een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen, indien de bestemming dat toelaat, met één of meer andere functies.

1.26 groen plein

Een plein waarbij het aandeel aan groen (de oppervlakte aan groen op het plein uitgedrukt als percentage ten opzichte van de totale oppervlakte van het plein) minimaal 50 % bedraagt of waarbij het aandeel groen minimaal 10 % is toegenomen ten opzichte van de situatie zoals deze was bij inwerkingtreding van dit plan.

1.27 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is ondergebracht.

1.28 exploiteren van een horeca-inrichting

Een onderneming, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.29 huishouden

Een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.30 inspanningsverplichting

Bij een inspanningsverplichting moet de gemeente zich inspannen om de omgevingswaarde te bereiken, maar er is geen verplicht resultaat na een vooraf bepaalde termijn.

1.31 inwoning

Bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de bruto vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in bruto vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg).

1.32 houden van kantoor

Een onderneming die bedrijfsmatig diensten verleent of een instelling, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congressen, vergaderaccommodatie.

1.33 meervoudige bewoning

Bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen.

1.34 natuurinclusief bouwen

Bouwen en verbouwen, waarbij verblijfplaatsen en de leefomgeving van gebouwbewonende diersoorten integraal worden meegenomen.

1.35 omgevingswaarden

Omgevingswaarden zijn bedoeld om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving objectief en meetbaar vast te leggen, waarbij de gemeente zichtzelf de inspannings- of resultaatsverplichting oplegt deze omgevingswaarden na te leven.

1.36 ondergeschikte activiteit

Activiteit waarvoor maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.37 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.38 peil

a. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein of oever, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.39 plan

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0402.ChwBp1221- on01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.40 plein

Open ruimte omgeven door bebouwing. Een plein is een verbijzondering binnen het stratenpatroon die afwijkt door een grotere maat tussen gevels en eigendom.

1.41 resultaatverplichting

Bij een resultaatsverplichting moet de omgevingswaarde verplicht binnen een bepaalde tijd worden bereikt en vervolgens in stand worden gehouden.

1.42 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 speeltoestel

Ander bouwwerk ten behoeve van het spelen, zoals een wipkip of een schommel.

1.44 speelvoorziening

Een verzameling speeltoestellen danwel een voorziening in de vorm van bijvoorbeeld een voetbal- of basketbalveldje, een speeltuin of een jeu de boulesbaan, waar meerdere personen gelijktijdig kunnen spelen.

1.45 veilige en gezonde fysieke leefomgeving

Bij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gaat het om aspecten van leefomgeving met betrekking tot de fysieke veiligheid en gezondheid voor de mens. Bij fysieke veiligheid betreft het aspecten zoals externe veiligheid, veiligheid tegen overstromingen, brandveiligheid en constructieve veiligheid. Bij gezondheid van de mens gaat het om bescherming van de bevolking tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtkwaliteit.

1.46 verbeelding

De verbeelding van het 'Chw-bestemmingsplan 1221' met identificatienummer NL.IMRO.0402.ChwBp1221-on01.

1.47 verbouwen

Een bouwkundige wijziging aan een bestaand gebouw.

1.48 vergroenen

Versterken van groenstructuren, door het realiseren van nieuw groen en behouden en versterken van de diversiteit aan groen.

1.49 verkeer en verblijven

Activiteiten die verband houden met:

a. wegen en straten;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder abri's, bruggen, duikers en/of dammen.

1.50 verlenen van diensten

Een onderneming of instelling gericht op het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel, reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen, maar met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.51 verrichten van maatschappelijke diensten

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

1.52 voorgevelrooilijn

De lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.53 werkingsgebied

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.54 wonen

Bewoning van een zelfstandige woning of onzelfstandige woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

1.55 zelfstandige woning

Een woning die een eigen toegang heeft en welke één huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.

Artikel 2 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 3 Intrekken artikelen monumentenverordening in 1221

In het plangebied van onderhavig Chw-bestemmingsplan zijn de artikelen 2, 3, 7, 8, 9 lid 2 sub a, 11.1, 15, 16, 17, 20 van de Monumentenverordening van de gemeente Hilversum of de overeenkomstige artikelen uit diens opvolger met de inwerkingtreding van dit Chw-bestemmingsplan niet langer van toepassing. Voor deze artikelen uit de Monumentenverordening treden voor het plangebied de regels van dit Chw-bestemmingsplan in de plaats, in het bijzonder de artikelen 8, 10.14, 11.15 12.16, 12.17, 12.18, 12.20,16 en 17.

Artikel 4 Intrekken artikelen bouwverordening in 1221

Op de bepalingen voor bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikelen 12.2, 12.3, 12.5 12.4, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 12.10, 12.11, 12.12, 12.13, 12.14 en 12.20 zijn de artikelen 2.4.1 en 2.4.2 van de Bouwverordening van de gemeente Hilversum of de overeenkomstige artikelen uit diens opvolger met de inwerkingtreding van dit Chw-bestemmingsplan niet langer van toepassing in het plangebied. Voor deze artikelen uit de Bouwverordening treden voor het plangebied de regels van dit Chw-bestemmingsplan in de plaats, in het bijzonder het artikel 12.19.

Artikel 5 Doelgroepenverordening

5.1 Begripsomschrijvingen

In dit artikel wordt verstaan onder:

a. aanvangshuurprijs: de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst;
b. het college: het college van burgemeester en wethouders van Hilversum;
c. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
d. eigenaar: diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van - dan wel het treffen van voorzieningen aan een gebouw of gedeelte daarvan;
e. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580, hierna te noemen gbo, is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor beoogd gebruik;
f. huishouden: een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
g. ov-knooppunt: de stations Hilversum Centraal, Hilversum Mediapark en Hilversum Sportpark.
h. huurprijs: de prijs die bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte inclusief het gebruik van een bij de woning behorende parkeerplaats;
i. inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
j. middeldure huurwoning: geliberaliseerde woning voor middeldure huur als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;
k. middelduur: zowel middeldure koopwoningen als middeldure huurwoningen.
l. sociale huurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening;
m. woning: zelfstandige woning.

5.2 Huurprijsgrenzen

1. De huurprijsgrenzen voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen zijn:
   a. de maximale huurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt ten hoogste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
   b. de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste €900,00 (prijspeil 2020);
   c. in aanvulling op artikel 5.2 lid 1.b kan het college op locatieniveau een segment middeldure huurwoning plus aanwijzen, waarvan de aanvangshuurprijs vanaf €900,00 en tot ten hoogste €1.100,00 bedraagt (prijspeil 2020);
2. De in artikel 5.2 lid 1, sub b en c bedoelde minimale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte.
3. De in artikel 5.2 lid 1, b en c bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De hoogte van de huurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5.4, onder het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag te blijven.
5. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 5.4, met toepassing van het tweede en derde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in artikel 5.2 lid 1 sub b en c.

5.3 Doelgroep

1. Als doelgroep voor sociale huurwoningen worden aangemerkt, huishoudens met een maximaal inkomen tot de toelatingsgrens voor sociale huurwoningen (DAEB-norm).
2. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal €49.960,00 (prijspeil 2020).
3. Als doelgroep voor middeldure huurwoningen plus worden aangemerkt huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer de DEAB norm.
4. In aanvulling op de definiëring van de doelgroepen naar inkomen kan het College in overleg met de ontwikkelaar/belegger bepalen dat de woningen in een bepaald project bij voorrang worden aangeboden aan huishoudens met (lokale en/of regionale) binding en/of bij voorrang aan huishoudens met maatschappelijke beroepen (zoals zorg en onderwijs) en/of aan ouderen met een AOW-gerechtigde leeftijd en/of een sociale huurwoning achterlaten.
5. De in artikel 5.3 lid 2 genoemde inkomensgrens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek.

5.4 Instandhoudingstermijn

a. Sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 5.2 lid 1 sub a, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 5.3 beschikbaar te blijven.
b. Middeldure huurwoningen en middeldure huurwoningen plus zoals bedoeld in artikel 5.2 lid 1 sub b en c, dienen gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep zoals bedoeld in artikel 5.3 beschikbaar te blijven.

5.5 Prijs- / Kwaliteitsverhouding

1. Een middeldure huurwoning, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 40 m^2 gbo te hebben.
2. Een middeldure huurwoning plus, als deze binnen 1.200 meter van een ov-knooppunt ligt, dient een oppervlakte van ten minste 50 m^2 gbo te hebben.
3. Een middeldure huurwoning of middeldure huurwoning plus buiten 1.200 meter van een ov-knooppunt dient een oppervlakte van ten minste 60 m^2 gbo te hebben.

5.6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van dit artikel naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van artikel 5.

Hoofdstuk 2 Doelen

Artikel 6 Omgevingsdoelen

Dit Chw-bestemmingsplan is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het plangebied en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften,

waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de gezondheid;
- het beschermen van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden;
- de kwaliteit van bouwwerken;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de energiezuinigheid van bouwwerken;
- het beperken van hinder;
- het benutten van locaties en bouwwerken;
- het behoud van cultureel erfgoed;
- de natuurbescherming;
- het tegengaan van klimaatverandering;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- het beheer van infrastructuur;
- het beheer van watersystemen;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Artikel 7 Omgevingswaarden

Om de doelen voor het borgen en bevorderen van de gezondheid en de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen en deze doelen gericht op groene pleinen en speelvoorzieningen concreet te maken, draagt de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders op om voor het plangebied van dit Chw-bestemmingsplan de in artikel 7.1 en 7.2 opgenomen omgevingswaarden te monitoren en de benodigde maatregelen te treffen om de gewenste omgevingswaarden te bereiken. De omgevingswaarden worden gemonitord conform Artikel 19 Monitoring omgevingswaarden.

7.1 Omgevingswaarde groene pleinen

a. Uiterlijk eind 2023 zijn minimaal drie pleinen in het plangebied ingericht als groen plein (resultaatverplichting).
b. Uiterlijk eind 2030 zijn minimaal zes pleinen in het plangebied ingericht als groen plein (inspanningsverplichting).

7.2 Omgevingswaarde speelvoorzieningen

a. Uiterlijk eind 2025 is in minimaal 80 procent van het sprake van een dekkend netwerk aan speelplaatsen (resultaatverplichting).
b. Uiterlijk eind 2030 is in minimaal 90 procent van het sprake van een dekkend netwerk aan speelplaatsen (inspanningsverplichting).

Hoofdstuk 3 Programma's

Dit hoofdstuk is opgenomen om aan te sluiten op de structuur van het toekomstige omgevingsplan, maar wordt in dit Chw-bestemmingsplan niet gebruikt.

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Artikel 8 Gemeentelijke monumenten

De door burgemeester en wethouders aangewezen onroerende zaken, die vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van bijzonder belang zijn voor de gemeente, zijn aangewezen met 'overige zone - gemeentelijke monumenten'. Het betreft hier geen onroerende zaken die zijn aangewezen als rijksmonument of provinciaal monument.

Hoofdstuk 5 Activiteiten

Artikel 9 Inleidende bepalingen

9.1 Wijze van meten

De bepalingen in artikel 9.1.1 tot en met 9.1.8 zijn van toepassing op de regels voor activiteiten zoals opgenomen in Artikel 11 en Artikel 12 van dit plan. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

9.1.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

9.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

9.1.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

9.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

9.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

9.1.6 de verticale diepte van een gebouw

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;

9.1.7 de horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de direct naar de weg gekeerde gevel;

9.1.8 toepassing van maten

a. de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, koekoeken, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding van bouwgrenzen en grenzen van werkingsgebieden niet meer dan 1,00 meter bedraagt, en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
b. een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

Artikel 10 Bestaande gebruiksactiviteiten

10.1 Wonen

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. wonen;
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in de oogmerken voor het betreffende gebied, zoals vastgelegd in artikel 11.2.1, 11.3.1, 11.4.1, 11.5.1, 11.6.1, 11.7.1,of 11.8.1,
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
    7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.
    8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
    9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
c. meervoudige bewoning voor zover deze als bestaande activiteit kan worden aangemerkt;
d. met de bij a tot en met c behorende voorzieningen.

10.2 Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2

12.2 Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van bedrijfsactiviteiten met de SBI-2008 code 016, 451, 452, 454, 45205, 473, 46499, 493, 5221, 7711 en 96012;
b. het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels opgenomen Toegelaten bedrijven;
c. met de bij a en b behorende voorzieningen.

10.3 Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 3 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels opgenomen Toegelaten bedrijven;
c. met de bij a en b behorende voorzieningen.

10.4 Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het exploiteren van een benzinestation waar geen LPG wordt verkocht met de daarbij behorende voorzieningen.

10.5 Laboratoria

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Laboratoria' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het exploiteren van een laboratorium met de daarbij behorende voorzieningen.

10.6 Houden van een kantoor

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Houden van een kantoor' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het houden van een houden van kantoor met de daarbij behorende voorzieningen.

10.7 Ondergrondse parkeergarage

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Ondergrondse parkeergarage' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. een ondergrondse of halfverdiepte parkeergarage met de daarbij behorende voorzieningen.

10.8 Gemengde activiteiten

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten;
b. het verlenen van diensten, uitsluitend op de begane grond;
c. het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, uitsluitend op de begane grond, behorende tot ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten';
d. met de bij a tot en met c behorende voorzieningen.

10.9 Verrichten van maatschappelijke diensten

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verrichten van maatschappelijke diensten' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. verrichten van maatschappelijke diensten met de daarbij behorende voorzieningen.

10.10 Evenemententerrein

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Evenemententerrein' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het houden van evenementen met de daarbij behorende voorzieningen;

10.11 Exploiteren van een horeca-inrichting

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een horeca-inrichting' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het exploiteren van exploiteren van een horeca-inrichting met de daarbij behorende voorzieningen, mits deze activiteit:
    1. uitsluitend op de begane grond plaatsvindt;
    2. tot de exploitatiecategorieën A, B en C behoren van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Module Horeca.

10.12 Exploiteren van een detailhandelsvestiging

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een detailhandelsvestiging' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor:

a. het exploiteren van een detailhandelsvestiging met de daarbij behorende voorzieningen.

10.13 Sportactiviteiten

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Sportactiviteiten' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan voor recreatieve en sportieve activiteiten en horeca-activiteiten zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Module Horeca (categorie B) met een maximale bruto vloeroppervlak van 100 m^2 met de daarbij behorende voorzieningen.

10.14 Gemeentelijke monumenten

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemeentelijke monumenten' geldt in aanvulling op het elders in dit plan bepaalde dat het verboden is om het gebruik te wijzigen zonder omgevingsvergunning. Voor alle gebruiksactiviteiten behalve de bestaande activiteit is een omgevingsvergunning benodigd, ook al is in de betreffende artikelen opgenomen dat dit gebruik direct is toegestaan. Voor het overige blijven de bepalingen elders in dit plan van toepassing.

De vergunning kan slechts worden verleend indien naar het oordeel van het college het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

10.15 Activiteiten die verband houden met railverkeer

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - railverkeer' is het gebruiken van bouwwerken en/of gronden toegestaan ten behoeve van railverkeer met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 11 Benutten van de fysieke leefomgeving

11.1 Gebruiksactiviteiten algemeen

In het plangebied geldt dat:

a. geen activiteiten zijn toegestaan die in strijd plaatsvinden met de doelgroepenverordening Hilversum zoals deze in artikel 5 is opgenomen;
b. artikel 11.1 onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande activiteit.

11.2 Gebruiksactiviteiten consolidatiegebied Geuzenbuurt

11.2.1 Oogmerk

De regels in het werkingsgebied 'overige zone - consolidatiegebied Geuzenbuurt' in artikel 11.2 en 12.2 zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor de Geuzenbuurt zijn:
    1. de lange, enigszins gebogen wegen, waarlangs veel lage woningen (1 à 2 lagen, evt. met kap) in korte rijen staan;
    2. de kleinschalige menging van wonen en werken gewenst, passend in de omgeving;
    3. de werkgelegenheid;
    4. kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte noodzakelijk;
    5. nieuwbouw zal in hoogte en volume moeten aansluiten op het bestaande;
c. het voorkomen en beperken van hinder;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. behoud en samenstelling van de woningvoorraad; en
f. het waarborgen van de veiligheid.

11.2.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor:

a. wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen';
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in het oogmerk, zoals vastgelegd in artikel 11.2.1;
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
    7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.

8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

c. het exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
d. gemengde activiteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten';
e. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verrichten van maatschappelijke diensten';
f. het exploiteren van een exploiteren van een horeca-inrichting, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een horeca-inrichting';
g. het exploiteren van een detailhandelsvestiging, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een detailhandelsvestiging';
h. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfsgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
i. activiteiten die verband houden met water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
j. activiteiten die verband houden met nutsvoorzieningen;
k. het opwekking van duurzame energie, waarbij:
    1. er sprake is van kleinschalige gebouwgebonden opwekking van duurzame energie;
    2. er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect dat buiten de kavelgrens treedt;
i. ondergronds of halfverdiept parkeren in een parkeergarage ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Ondergrondse parkeergarage';
l. met de bij a tot en met i behorende voorzieningen;

mits:

1. de activiteiten niet strijdig zijn met het oogmerk, zoals dat is opgenomen in artikel 11.2.1;
2. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers.

11.2.3 Activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken en/of gronden in gebruik te nemen ten behoeve van wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende voorzieningen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als:

a. dit niet strijdig is met het oogmerk, zoals opgenomen in artikel 11.3.1;
b. er sprake is van veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
c. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden;
d. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
a. voor wonen geldt aanvullend dat wonen niet is toegestaan ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
b. het aantal arbeidsplaatsen minstens gelijk blijft;
c. bovengenoemde wordt aangetoond middels de indieningsvereisten die zijn opgenomen in artikel 14.

11.3 Gebruiksactiviteiten consolidatiegebied Elektrobuurt

11.3.1 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor de Electrobuurt zijn:
    1. de kleinschalige structuur van hoven en korte woonstraten, afgewisseld met grootschalige (vml. bedrijfs)terreinen en lange lanen;
    2. de grote diversiteit aan functies in de wijk;
    3. wonen en werken, afgewisseld met kleine winkels en voorzieningen;
    4. maatregelen gericht op aanhelen van openbare ruimte, versterken van groen.
c. het voorkomen en beperken van hinder;
d. het beschermen van de gezondheid; en
e. behoud en samenstelling van de woningvoorraad;
f. het waarborgen van de veiligheid;
g. klimaatadaptatie;
h. behoud van bestaande legale functies; en
i. functies passend bij de bestaande verkeersstructuur.

11.3.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor:

a. wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen';
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in het oogmerk, zoals vastgelegd in artikel 11.3.1;
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);

7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.
8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

c. het exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
d. gemengde activiteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten';
e. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verrichten van maatschappelijke diensten';
f. het exploiteren van een exploiteren van een horeca-inrichting, ter plaatse van het werkingsgebied 'verige zone - werkingsgebied Exploiteren van een horeca-inrichting';
g. het exploiteren van een detailhandelsvestiging, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een detailhandelsvestiging';
h. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfsgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
i. activiteiten die verband houden met water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
j. activiteiten die verband houden met nutsvoorzieningen;
k. het opwekking van duurzame energie, waarbij:
    1. er sprake is van kleinschalige gebouwgebonden opwekking van duurzame energie;
    2. er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect dat buiten de kavelgrens treedt.
l. met de bij a tot en met k behorende voorzieningen;

mits:

1. de activiteiten niet strijdig zijn met het oogmerk, zoals dat is opgenomen in artikel 11.3.1;
2. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;

11.3.3 Activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken en/of gronden in gebruik te nemen ten behoeve van wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende voorzieningen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als:

a. dit niet strijdig is met het oogmerk, zoals opgenomen in artikel 11.3.1;
b. er sprake is van veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
c. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden;
d. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
e. voor wonen geldt aanvullend dat dit niet is toegestaan ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
f. het aantal arbeidsplaatsen minstens gelijk blijft;
g. bovengenoemde wordt aangetoond middels de indieningsvereisten die zijn opgenomen in artikel 14.

11.4 Gebruiksactiviteiten consolidatiegebied Kleine Driftbuurt

11.4.1 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting. kenmerkend voor de Kleine Driftbuurt zijn:
    1. enerzijds de lange gebogen wegen zoals omgeving Liebergerweg, en anderzijds de woonbuurten rond Jac. P. Thijsseplein en Professorenbuurt;
    2. de overheersend lage woningbouw (overwegend 2 lagen en kap);
    3. de menging van functies, met een focus op kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in het zuiden en voorzieningen bij het station;
    4. de maatregelen in de openbare ruimte gericht op doorlopende groenstructuur en ontmoetingsruimte, inperken van vrachtverkeer en parkeerplaatsen;
c. het voorkomen en beperken van hinder;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. behoud en samenstelling van de woningvoorraad;
f. het waarborgen van de veiligheid;
g. klimaatadaptatie;
h. behoud van bestaande legale functies; en
i. functies passend bij de bestaande verkeersstructuur.

11.4.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor:

a. wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen';
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het werkingsgebied '' overige zone - Wonen' waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in het oogmerk, zoals vastgelegd in artikel 11.4.1;
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.
8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
   - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
   - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
   - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
   - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

c. het exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
d. gemengde activiteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten';
e. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verrichten van maatschappelijke diensten';
f. het exploiteren van een exploiteren van een horeca-inrichting, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een horeca-inrichting';
g. het exploiteren van een detailhandelsvestiging, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een detailhandelsvestiging';
h. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfsgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
i. activiteiten die verband houden met water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
j. activiteiten die verband houden met nutsvoorzieningen;
k. het opwekking van duurzame energie, waarbij:
   1. er sprake is van kleinschalige gebouwgebonden opwekking van duurzame energie;
   2. er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect dat buiten de kavelgrens treedt;
l. met de bij a tot en met k behorende voorzieningen;

mits:

1. de activiteiten niet strijdig zijn met het oogmerk, zoals dat is opgenomen in artikel 11.4.1
2. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers.

11.4.3 Activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken en/of gronden in gebruik te nemen ten behoeve van wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten met de daarbij behorende voorzieningen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als:

a. dit niet strijdig is met het oogmerk, zoals opgenomen in artikel 11.4.1;
b. er sprake is van veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
c. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden;
d. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
e. voor wonen geldt aanvullend dat dit niet is toegestaan ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
f. het aantal arbeidsplaatsen minstens gelijk blijft;
g. bovengenoemde wordt aangetoond middels de indieningsvereisten die zijn opgenomen in artikel 14.

11.5 Gebruiksactiviteiten consolidatiegebied Villa Industria

11.5.1 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en instand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor Villa Industrie zijn:
    1. de afwijkende hogere bouwhoogten;
    2. de relatie met het cultuurhistorisch verleden;
c. het voorkomen en beperken van hinder;
d. het beschermen van de gezondheid;
e. behoud en samenstelling van de woningvoorraad; en
f. het waarborgen van de veiligheid.

11.5.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor:

a. wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen';
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in het oogmerk, zoals vastgelegd in artikel 11.5.1;
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
    7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.

8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
    - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

c. gemengde activiteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten';
d. ondergronds of halfverdiept parkeren in een parkeergarage ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Ondergrondse parkeergarage';
e. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfsgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
f. activiteiten die verband houden met water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
g. activiteiten die verband houden met nutsvoorzieningen;
h. het opwekking van duurzame energie, waarbij:
    1. er sprake is van kleinschalige gebouwgebonden opwekking van duurzame energie;
    2. er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect dat buiten de kavelgrens treedt;
i. met de bij a tot en met h behorende voorzieningen;

mits:

1. de activiteiten niet strijdig zijn met het oogmerk, zoals dat is opgenomen in artikel 11.5.1;
2. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers.

11.5.3 Activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken en/of gronden in gebruik te nemen ten behoeve van wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met de daarbij behorende voorzieningen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als:

a. dit niet strijdig is met het oogmerk, zoals opgenomen in artikel 11.5.1;
b. er sprake is van veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
c. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden;
d. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
e. voor wonen geldt aanvullend dat dit niet is toegestaan ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
f. het aantal arbeidsplaatsen minstens gelijk blijft;
g. bovengenoemde wordt aangetoond middels de indieningsvereisten die zijn opgenomen in artikel 14.

11.6 Gebruiksactiviteiten moderniseringsgebied Larenseweg

11.6.1 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor de Larenseweg zijn:
    1. de oude structuur van voor 1850;
    2. het rijke cultuurhistorisch verleden;
    3. de menging van verschillende tijdslagen;
    4. de lijn van het centrum naar het buitengebied;
c. het beschermen van [landschappelijke en] stedenbouwkundige waarden;
d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
e. behoud en samenstelling van de woningvoorraad;
f. het beschermen en behouden van de werkgelegenheid; en
g. het beschermen van de gezondheid.

11.6.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor:

a. wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen';
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in het oogmerk, zoals vastgelegd in artikel 11.6.1;
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
    7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.
    8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
    9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
c. het exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';

d. het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3';
e. het exploiteren van een tankstation zonder LPG, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG';
f. gemengde activiteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten';
g. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verrichten van maatschappelijke diensten';
h. het exploiteren van een exploiteren van een horeca-inrichting, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een horeca-inrichting';
i. het exploiteren van een detailhandelsvestiging, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een detailhandelsvestiging';
j. het houden van een kantoor, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Houden van een kantoor';
k. ondergronds of halfverdiept parkeren in een parkeergarage ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Ondergrondse parkeergarage';
l. het houden van evenementen, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Evenemententerrein';
m. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfsgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
n. activiteiten die verband houden met water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
o. activiteiten die verband houden met nutsvoorzieningen;
p. het opwekking van duurzame energie, waarbij:
    1. er sprake is van kleinschalige gebouwgebonden opwekking van duurzame energie;
    2. er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect dat buiten de kavelgrens treedt;
q. Met de bij a tot en met p behorende voorzieningen;

mits:

1. de activiteiten niet strijdig zijn met het oogmerk, zoals dat is opgenomen in artikel 11.6.1;
2. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers.

11.6.3 Activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken en/of gronden in gebruik te nemen ten behoeve van wonen al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, meervoudige bewoning, het verlenen van diensten, het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten en het houden van een kantoor en de bij deze activiteiten behorende voorzieningen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als:

a. dit niet strijdig is met het oogmerk, zoals opgenomen in artikel 11.6.1;
b. er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
c. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden;
d. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
e. voor meervoudige bewoning geldt aanvullend dat:
    1. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
    2. geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaat;
f. voor het exploiteren van een bedrijf geldt aanvullend dat het een exploiteren van een bedrijf betreft behorende tot ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
g. het aantal arbeidsplaatsen minstens gelijk blijft;

h. bovengenoemde wordt aangetoond middels de indieningsvereisten die zijn opgenomen in artikel 14.

11.7 Gebruiksactiviteiten moderniseringsgebied Minckelersstraat

11.7.1 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor de Kleine Drift / Minckelersstraat zijn:
    1. stadsinbreidingen in de tweede lijn;
    2. oversteekbaarheid van de straat;
    3. grotere eenheden met eigen karakter;
c. het beschermen van [landschappelijke en] stedenbouwkundige waarden;
d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
e. behoud en samenstelling van de woningvoorraad.
f. het beschermen en behouden van de werkgelegenheid; en
g. het beschermen van de gezondheid.

11.7.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor:

a. wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen';
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in het oogmerk, zoals vastgelegd in artikel 11.7.1;
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
    7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.
    8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
    9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

c. het exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
d. gemengde activiteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten';
e. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verrichten van maatschappelijke diensten';
f. het exploiteren van een exploiteren van een horeca-inrichting, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een horeca-inrichting';
g. Recreatieve en sportactiviteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Sportactiviteiten';
h. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfsgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
i. activiteiten die verband houden met water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
j. activiteiten die verband houden met nutsvoorzieningen;
k. het opwekking van duurzame energie, waarbij:
    1. er sprake is van kleinschalige gebouwgebonden opwekking van duurzame energie;
    2. er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect dat buiten de kavelgrens treedt;
i. ondergronds of halfverdiept parkeren in een parkeergarage ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Ondergrondse parkeergarage';
l. Met de bij a tot en met i behorende voorzieningen;

mits:

1. de activiteiten niet strijdig zijn met het oogmerk, zoals dat is opgenomen in artikel 11.7.1;
2. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers.

11.7.3 Activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken en/of gronden in gebruik te nemen ten behoeve van wonen al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, meervoudige bewoning, het verlenen van diensten, het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten en het houden van een kantoor en de bij deze activiteiten behorende voorzieningen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als:

a. dit niet strijdig is met het oogmerk, zoals opgenomen in artikel 11.7.1;
b. er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
c. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden;
d. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
e. voor meervoudige bewoning geldt aanvullend dat:
    1. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
    2. geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaat;
f. voor het exploiteren van een bedrijf geldt aanvullend dat het een exploiteren van een bedrijf betreft behorende tot ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
g. het aantal arbeidsplaatsen minstens gelijk blijft;
h. bovengenoemde wordt aangetoond middels de indieningsvereisten die zijn opgenomen in artikel 14.

11.8 Gebruiksactiviteiten moderniseringsgebied Spoorzone

11.8.1 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat;
b. behoud en versterking van het bestaande karakter en inrichting, kenmerkend voor de Spoorzone zijn:
    1. het nieuwe weefsel in de stad met het spoor;
    2. groene verbinding Station;
    3. entree tot de stad;
    4. zuidelijk deel ook overzijde spoor;
c. het beschermen van [landschappelijke en] stedenbouwkundige waarden;
d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken;
e. het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte;
f. het beschermen en behouden van de werkgelegenheid; en
g. het beschermen van de gezondheid.

11.8.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of gronden is toegestaan voor:

a. wonen, niet zijnde meervoudige bewoning, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen';
b. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Wonen' waarbij geldt dat:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
    2. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor het beroep/bedrijf aan huis niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m^2;
    3. een functioneel ondergeschikt bijbehorend bouwwerk mag niet worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis;
    4. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het bepaalde in het oogmerk, zoals vastgelegd in artikel 11.8.1;
    5. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    6. geen activiteiten ten aanzien van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf buiten de woning mogen plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
    7. het geen exploiteren van een horeca-inrichting of het exploiteren van een detailhandelsvestiging betreft.
    8. in afwijking van het genoemde onder 2 en 3 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
    9. in afwijking van het genoemde onder 1 geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ontheffing te verlenen voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
        - de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
        - de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

c. het exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2';
d. het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3';
e. het exploiteren van een laboratorium, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Laboratoria';
f. gemengde activiteiten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gemengde activiteiten';
g. het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Verrichten van maatschappelijke diensten';
h. het exploiteren van een exploiteren van een horeca-inrichting, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een horeca-inrichting';
i. het exploiteren van een detailhandelsvestiging, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Exploiteren van een detailhandelsvestiging';
j. het houden van een kantoor, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Houden van een kantoor';
k. activiteiten die verband houden met railverkeer, ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - railverkeer';
l. activiteiten die verband houden met verkeer en verblijven, met dien verstande dat nieuw te realiseren verkeer- en verblijfsgebied het niveau van een erf- en buurtontsluiting niet ontstijgt;
m. activiteiten die verband houden met water, waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
n. activiteiten die verband houden met nutsvoorzieningen;
o. het opwekking van duurzame energie, waarbij:
    1. er sprake is van kleinschalige gebouwgebonden opwekking van duurzame energie;
    2. er geen sprake is van bodemenergiesystemen met een effect dat buiten de kavelgrens treedt;
p. met de bij a tot en met o behorende voorzieningen;

mits:

1. de activiteiten niet strijdig zijn met het oogmerk, zoals dat is opgenomen in artikel 11.8.1;
2. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers.

11.8.3 Activiteiten die met een omgevingsvergunning zijn toegestaan

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwwerken en/of gronden in gebruik te nemen ten behoeve van wonen al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, meervoudige bewoning, het verlenen van diensten, het exploiteren van een exploiteren van een bedrijf, het verrichten van verrichten van maatschappelijke diensten en het houden van een kantoor en de bij deze activiteiten behorende voorzieningen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend als:

a. dit niet strijdig is met het oogmerk, zoals opgenomen in artikel 11.8.1;
b. er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
c. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan gebieden;
d. geen sprake is van nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
e. voor meervoudige bewoning geldt aanvullend dat:
    1. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
    2. geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaat;
f. voor het exploiteren van een bedrijf geldt aanvullend dat het een exploiteren van een bedrijf betreft behorende tot ten hoogste categorie 2 van de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
g. het aantal arbeidsplaatsen minstens gelijk blijft;
h. bovengenoemde wordt aangetoond middels de indieningsvereisten die zijn opgenomen in artikel 14.

11.9 Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek

Voor gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek' gelden aanvullend op artikel 11.6 de regels zoals opgenomen in het gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.

11.10 Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Wybertjesfabriek

Voor gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Wybertjesfabriek' gelden aanvullend op artikel 11.6 de regels zoals opgenomen in het gebiedspaspoort Wybertjesfabriek, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.

11.11 Gebruiksactiviteiten gebiedsapaspoort Van Son

Voor gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Van Son' gelden aanvullend op artikel 11.7 de regels zoals opgenomen in het gebiedspaspoort Van Son, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.

11.12 Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Hunkemoller

Voor gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Hunkemoller' gelden aanvullend op artikel 11.8 de regels zoals opgenomen in het gebiedspaspoort Hunkemoller, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.

11.13 Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Venetapark

Voor gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Venetapark' gelden aanvullend op artikel 11.8 de regels zoals opgenomen in het gebiedspaspoort Venetapark, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.

11.14 Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg

Voor gebruiksactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Gebruiksactiviteiten gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg' gelden aanvullend op artikel 11.8 de regels zoals opgenomen in het gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.

11.15 Gebruiksactiviteiten bescherming stadsgezicht

11.15.1 Oogmerk

De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op:

a. het planologisch beschermen van de het beschermd stadsgezicht.

11.15.2 Activiteiten die direct zijn toegestaan

Het is verboden ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - bescherming stadsgezicht' bouwwerken en/of gronden anders te gebruiken dan voor:

a. het behoud, het herstel en de uitbouw van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

11.16 Specifieke gebruiksregels

11.16.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activteit

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

a. het bruto vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het bruto vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50m²;
b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

11.17 Ontheffing van de gebruiksregels

11.17.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 11.16.1 sublid a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

11.17.2 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 11.16.1 sublid b, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

11.18 Strijdige gebruiksactiviteiten

Gebruiksactiviteiten ten behoeve van functies die niet in dit artikel onder de toegestane activiteiten per deelgebied zijn genoemd, zijn strijdig met dit bestemmingsplan, waaronder in ieder geval begrepen:

a. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
b. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, voor oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen;
c. het gebruiken van gronden als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
d. het gebruiken van gronden als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
e. het gebruik van gronden als motorcrossterrein of paardenbak.

11.18.1 Uitzondering

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

a. het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
b. exploiteren van een detailhandelsvestiging, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de activiteit en/of de overige planregels is toegestaan en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
c. uitstalling ten behoeve van het exploiteren van een detailhandelsvestiging, zoals bedoeld in sub b.;
d. het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van een detailhandelsbedrijf, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels toegestaan en de ambachtelijke bedrijfsvoering, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met het exploiteren van een detailhandelsvestiging.

11.19 Seksinrichting

11.19.1 Verbod

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken voor de exploitatie van een seksinrichting, tenzij anders in de regels is bepaald.

11.19.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 11.19.1 voor het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, mits:

a. de gronden en bouwwwerken zijn bestemd voor Cultuur en ontspanning;
b. de afstand van de seksinrichting tot een woning van een derde ten minste 15 meter bedraagt;
c. de seksinrichting niet binnen een afstand van 50 meter van een bestaande seksinrichting is gevestigd;
d. voldoende in parkeergelegenheid wordt voorzien op het terrein/erf van de seksinrichting conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
e. geen sprake is van raamprostitutie;
f. het maximum aantal seksinrichtingen zoals genoemd in de Algemeen Plaatselijke Verordening niet wordt overschreden.

11.20 Vuurwerk

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk.

Artikel 12 Bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten en sloopactiviteiten

12.1 Bouwactiviteiten algemeen

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt ingediend, kan deze alleen worden verleend als:

a. het maximum aantal woningen niet wordt overschreden, waarbij geldt dat:
    1. tot 2030 niet meer dan 1.150 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de vaststelling van dit plan;
    2. tot 2040 niet meer dan (in totaal) 1.800 zelfstandige woningen worden toegevoegd boven op het aantal woningen dat aanwezig is of legaal kon worden gebouwd op het moment direct voorafgaand aan de vaststelling van dit plan;
    3. vanaf het moment dat een omgevingsvergunning is aangevraagd en ontvankelijk is, worden -zolang het maximum aantal woningen zoals bedoeld onder 1 en 2 nog niet is overschreden- de aangevraagde woningen gereserveerd, tot het moment van onherroepelijk worden van het besluit op de aanvraag van de omgevingsvergunning;
    4. de gemeente via een publiek toegankelijke website bekend maakt op welke wijze geïnteresseerden actueel inzicht kunnen krijgen in de beschikbare ruimte voor nieuwe woningen in het gebied;
b. niet minder dan 33% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd als sociale huurwoning die voldoet aan de vereisten in de doelgroepenverordening van de gemeente Hilversum zoals opgenomen in artikel 5;
c. niet minder dan 50% van de toekomstige woningen in het plangebied mag worden gebouwd als middeldure huur die voldoet aan de vereisten in de doelgroepenverordening van de gemeente Hilversum zoals opgenomen in artikel 5;
d. bij een ontwikkeling van:
    1. meer dan 11 woningen; en/of
    2. meer dan 500 m² bvo:
        - bedrijf;
        - het verlenen van diensten;
        - het verrichten van maatschappelijke diensten;
        - kantoor;
        - gemengde activiteiten;
        - horeca-inrichting;
        - detailhandel; en/of
        - sportactiviteiten;

    sprake is van een samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling die aansluit op het oogmerk van het betreffende gebied, de beoogde stedenbouwkundige structuur en past bij de (beoogde) omliggende bebouwing. Om te beoordelen of aan deze voorwaarde wordt voldaan, wordt getoetst aan het door de raad voor het betreffende gebied ten tijde van het besluit op de omgevingsvergunning vastgestelde gebiedspaspoort. Indien ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het gebied nog geen gebiedspaspoort is vastgesteld, kan een omgevingsvergunning alleen worden verleend nadat de gemeenteraad een gebiedspaspoort heeft vastgesteld conform artikel 18 en het college heeft geoordeeld dat de omgevingsvergunningaanvraag past binnen het vastgestelde gebiedspaspoort.

12.2 Bouwactiviteiten consolidatiegebied Geuzenbuurt

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - consolidatiegebied Geuzenbuurt' gelden, mede gelet op het oogmerk zoals opgenomen in artikel 11.2.1, de volgende regels.

12.2.1 Het bouwen van hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 geldt dat:
    1. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
b. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit Wonen dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
    2. de bebouwingsdiepte voor aaneengebouwde woningen 10 meter bedraagt, voor twee aaneengebouwde woningen 12 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen 15 meter bedraagt.
c. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteiten Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2', Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3, Houden van een kantoor en het Verrichten van maatschappelijke diensten dat:
    1. het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven;
    2. het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven.
d. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van Gemengde activiteiten, Exploiteren van een horeca-inrichting en Exploiteren van een detailhandelsvestiging, dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
f. Het is verboden bestaande bouwwerken te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning.
g. Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing;
h. Binnen 2 jaar na de start van het bouwen dienen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten is opgenomen in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten' of diens opvolger.
i. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de indieningsvereisten uit artikel 14.

12.2.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:

a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50% met een maximum van 50 m^2;
b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
e. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het hoofdgebouw gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
f. indien naast de woning gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
g. de maximale oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m^2.

12.2.3 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie bedraagt maximaal 6,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

12.2.4 Het bouwen van geluidgevoelige objecten

Het is niet toegestaan om geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer of industrielawaai hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde. Indien sprake is van een verkregen hogere grenswaarde dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het betreffende hogere waardenbesluit.

12.3 Bouwactiviteiten consolidatiegebied Electrobuurt

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - consolidatiegebied Electrobuurt' gelden, mede gelet op het oogmerk zoals opgenomen in artikel 11.3.1, de volgende regels.

12.3.1 Het bouwen van hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 geldt dat:
    1. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
b. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit Wonen dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
    2. de bebouwingsdiepte voor aaneengebouwde woningen 10 meter bedraagt, voor twee aaneengebouwde woningen 12 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen 15 meter bedraagt.
c. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteiten Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2', Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3, Houden van een kantoor en het Verrichten van maatschappelijke diensten dat:
    1. het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven;
    2. het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven.
d. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van Gemengde activiteiten, Exploiteren van een horeca-inrichting en Exploiteren van een detailhandelsvestiging, dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
f. Het is verboden bestaande bouwwerken te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning.
g. Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.

h. Binnen 2 jaar na de start van het bouwen dienen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten is opgenomen in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten' of diens opvolger.
i. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de indieningsvereisten uit artikel 14.

12.3.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:

a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50% met een maximum van 50 m^2;
b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
e. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het hoofdgebouw gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
f. indien naast de woning gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
g. de maximale oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m^2.

12.3.3 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie bedraagt maximaal 6,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

12.3.4 Het bouwen van geluidgevoelige objecten

Het is niet toegestaan om geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer of industrielawaai hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde. Indien sprake is van een verkregen hogere grenswaarde dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het betreffende hogere waardenbesluit.

12.4 Bouwactiviteiten consolidatiegebied Kleine Driftbuurt

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - consolidatiegebied Kleine Driftbuurt' gelden, mede gelet op het oogmerk zoals opgenomen in artikel 11.4.1, de volgende regels.

12.4.1 Het bouwen van hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 geldt dat:
   1. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
b. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit Wonen dat:
   1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
   2. de bebouwingsdiepte voor aaneengebouwde woningen 10 meter bedraagt, voor twee aaneengebouwde woningen 12 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen 15 meter bedraagt.
c. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteiten Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2', Exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3, Houden van een kantoor en het Verrichten van maatschappelijke diensten dat:
   1. het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven;
   2. het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven.
d. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van Gemengde activiteiten, Exploiteren van een horeca-inrichting en Exploiteren van een detailhandelsvestiging, dat:
   1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
f. Het is verboden bestaande hoofgebouwen te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning;
g. Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.
h. Binnen 2 jaar na de start van het bouwen dienen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten is opgenomen in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten' of diens opvolger.
i. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de indieningsvereisten uit artikel 14.

12.4.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:

a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50% met een maximum van 50 m^2;
b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
e. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het hoofdgebouw gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
f. indien naast de woning gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
g. de maximale oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m^2.

12.4.3 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie bedraagt maximaal 6,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

12.4.4 Het bouwen van geluidgevoelige objecten

Het is niet toegestaan om geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer of industrielawaai hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde. Indien sprake is van een verkregen hogere grenswaarde dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het betreffende hogere waardenbesluit.

12.5 Bouwactiviteiten consolidatiegebied Villa Industria

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - consolidatiegebied Villa Industria' gelden, mede gelet op het oogmerk zoals opgenomen in artikel 11.5.1, de volgende regels.

12.5.1 Het bouwen van hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 geldt dat:
    1. de goothoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 10,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
b. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit Wonen dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
    2. de bebouwingsdiepte voor aaneengebouwde woningen 10 meter bedraagt, voor twee aaneengebouwde woningen 12 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen 15 meter bedraagt.
c. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteiten 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2', 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3' en het 'verrichten van maatschappelijke diensten' dat:
    1. het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven;
    2. het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven.
d. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van 'gemengde activiteiten', 'het exploiteren van een detailhandelsvestiging', 'het exploiteren van een horeca-inrichting' dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
f. Het is verboden bestaande bouwwerken te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning.
g. In afwijking van sub f. is meervoudige bewoning toegestaan mits:
    1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    2. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

h. Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.
i. Binnen 2 jaar na de start van het bouwen dienen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten is opgenomen in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten' of diens opvolger.
j. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de indieningsvereisten uit artikel 14.

12.5.2 Het bouwen van bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:

a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50% bedraagt met een maximum van 50 m^2;
b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
e. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het hoofdgebouw gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
f. indien naast de woning gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
g. de maximale oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m^2.

12.5.3 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie bedraagt maximaal 6,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

12.5.4 Het bouwen van geluidgevoelige objecten

Het is niet toegestaan om geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer of industrielawaai hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde. Indien sprake is van een verkregen hogere grenswaarde dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het betreffende hogere waardenbesluit.

12.6 Bouwactiviteiten moderniseringsgebied Larenseweg

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - moderniserringsgebied Larenseweg' gelden, mede gelet op het oogmerk zoals opgenomen in artikel 11.6.1, de volgende regels.

12.6.1 Het bouwen van hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 geldt dat:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.

b. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit Wonen dat:
   1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
   2. de bebouwingsdiepte voor aaneengebouwde woningen 10 meter bedraagt, voor twee aaneengebouwde woningen 12 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen 15 meter bedraagt.

c. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteiten 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2', 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3', het 'verrichten van maatschappelijke diensten', 'gemengde activiteiten' en het 'exploiteren van een horeca-inrichting' dat:
   1. het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven;
   2. het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven.

d. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van 'gemengde activiteiten', 'het exploiteren van een detailhandelsvestiging', 'het exploiteren van een horeca-inrichting' dat:
   1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;

e. In afwijking op het bepaalde onder a geldt ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - Evenemententerrein' dat er gebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 200 m2 en dat de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer dan 4,00 meter bedraagt.

f. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;

g. Het is verboden bestaande hoofgebouwen te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning;

h. In afwijking van sub f. is meervoudige bewoning toegestaan mits:
   1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
   2. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

i. Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing;

j. Binnen 2 jaar na de start van het bouwen dienen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten is opgenomen in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten' of diens opvolger.

k. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de indieningsvereisten uit artikel 14.

12.6.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:

a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50% met een maximum van 50 m^2;
b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
e. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het hoofdgebouw gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
f. indien naast de woning gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
g. de maximale oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m^2.

12.6.3 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie bedraagt maximaal 6,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

12.7 Bouwactiviteiten moderniseringsgebied Minckelersstraat

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - moderniserringsgebied Minckelersstraat' gelden, mede gelet op het oogmerk zoals opgenomen in artikel 11.7.1, de volgende regels.

12.7.1 Het bouwen van hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 geldt dat:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;
b. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit 'wonen' dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
    2. de bebouwingsdiepte voor aaneengebouwde woningen 10 meter bedraagt, voor twee aaneengebouwde woningen 12 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen 15 meter bedraagt;
c. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteiten 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2', het 'verrichten van maatschappelijke diensten', 'gemengde activiteiten' en het 'exploiteren van een horeca-inrichting' dat:
    1. het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven;
    2. het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven.

d. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van 'gemengde activiteiten', 'het exploiteren van een detailhandelsvestiging', 'het exploiteren van een horeca-inrichting' dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
f. Het is verboden bestaande hoofgebouwen te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning;
g. In afwijking van sub f. is meervoudige bewoning toegestaan mits:
    1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    2. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.
h. Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing;
i. Binnen 2 jaar na de start van het bouwen dienen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten is opgenomen in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten' of diens opvolger.
j. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de indieningsvereisten uit artikel 14.

12.7.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:

a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50% met een maximum van 50 m^2;
b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
e. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het hoofdgebouw gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
f. indien naast de woning gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
g. de maximale oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m^2.

12.7.3 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie bedraagt maximaal 6,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

12.7.4 Het bouwen van geluidgevoelige objecten

Het is niet toegestaan om geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer of industrielawaai hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde. Indien sprake is van een verkregen hogere grenswaarde dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het betreffende hogere waardenbesluit.

12.8 Bouwactiviteiten moderniseringsgebied Spoorzone

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - moderniseringsgebied Spoorzone' gelden, mede gelet op het oogmerk zoals opgenomen in artikel 11.8.1, de volgende regels.

12.8.1 Het bouwen van hoofdgebouwen

a. Voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 geldt dat:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 15,00 meter bedraagt, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, of de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
b. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteit 'wonen' dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
    2. de bebouwingsdiepte voor aaneengebouwde woningen 10 meter bedraagt, voor twee aaneengebouwde woningen 12 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen 15 meter bedraagt.
c. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de activiteiten 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 2', 'exploiteren van een bedrijf t/m categorie 3' en het 'verrichten van maatschappelijke diensten' dat:
    1. het hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden op een locatie waar op de verbeelding met een maatvoeringsvlak een maximale bouwhoogte is aangegeven;
    2. het terrein niet meer bebouwd mag worden dan het percentage dat op de verbeelding is aangegeven.
d. In aanvulling op het genoemde onder a geldt voor het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van 'gemengde activiteiten', 'het exploiteren van een detailhandelsvestiging', 'het exploiteren van een horeca-inrichting' dat:
    1. het hoofdgebouw in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd;
e. In aanvulling op het genoemde onder a geldt dat het bouwen van een gebouw ten behoeve van de activiteit ´railverkeer´ uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bediening van kunstwerken en die niet meer bedraagt dan 12,00 meter.
f. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
g. Het is verboden bestaande hoofgebouwen te verbouwen met als doel deze geschikt te maken voor meervoudige bewoning;
h. In afwijking van sub f. is meervoudige bewoning toegestaan mits:
    1. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    2. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de bouwwerken en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.
i. Er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing;

j. In afwijking van sub a t/m c mogen gebouwen worden gebouwd voor zover die passen binnen de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing.
k. Binnen 2 jaar na de start van het bouwen dienen voldoende maatregelen te zijn gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten is opgenomen in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten' of diens opvolger.
l. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning bouwen moet worden voldaan aan de indieningsvereisten uit artikel 14.

12.8.2 Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk

Voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:

a. het totaal bebouwd oppervlak van het achtererfgebied, behorend bij het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 50% bedraagt met een maximum van 50 m^2;
b. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
e. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het hoofdgebouw gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
f. indien naast de woning gelegen, aangebouwde bijbehorend bouwwerk, breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
g. de maximale oppervlakte van een garagebox bedraagt niet meer dan 25 m^2.

12.8.3 Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
b. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting en verkeersregulatie bedraagt maximaal 6,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, niet meer dan 10 meter, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, bedraagt.

12.8.4 Het bouwen van geluidgevoelige objecten

Het is niet toegestaan om geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen indien de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer, railverkeer of industrielawaai hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, of een verkregen hogere grenswaarde. Indien sprake is van een verkregen hogere grenswaarde dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het betreffende hogere waardenbesluit.

12.9 Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Hunkemoller

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - gebiedspaspoort Hunkemoller' mag aanvullend op de in artikel 12.8 genoemde bouwactiviteiten en in afwijking van het bepaalde in artikel 12.8 onder a tot en met c, omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het gebiedspaspoort Hunkemoller, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan waarbij de volgende maxima gelden:

- maximale bouwhoogte 33 meter;
- maximum bouwvlak 5.329 m^2;
- maximaal bruto vloeroppervlak (excl parkeerkelder) 26.500 m^2.

12.10 Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Venetapark

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - gebiedspaspoort Venetapark' mag aanvullend op de in artikel 12.8 genoemde bouwactiviteiten en in afwijking van het bepaalde in artikel 12.8 onder a tot en met c, omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het gebiedspaspoort Venetapark, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan waarbij de volgende maxima gelden:

- maximale bouwhoogte 25 meter;
- maximum bouwvlak 2.150 m^2;
- maximaal bruto vloeroppervlak (excl parkeerkelder) 14.000 m^2.

12.11 Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Van Son

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - gebiedspaspoort Van Son' mag aanvullend op de in artikel 12.7 genoemde bouwactiviteiten en in afwijking van het bepaalde in artikel 12.7 onder a tot en met c, omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het gebiedspaspoort Van Son, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan, waarbij de volgende maxima gelden:

- maximale bouwhoogte 20 meter;
- maximum bouwvlak 5.800 m^2;
- maximaal bruto vloeroppervlak (excl parkeerkelder) 18.500 m^2.

12.12 Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Wybertjesfabriek

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - gebiedspaspoort Wybertjesfabriek' mag aanvullend op de in artikel 12.6 genoemde bouwactiviteiten en in afwijking van het bepaalde in artikel 12.6 onder a tot en met c, omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het gebiedspaspoort Wybertjesfabriek, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan waarbij de volgende maxima gelden:

- maximale bouwhoogte 17 meter;
- maximum bouwvlak 1.500 m^2;
- maximaal bruto vloeroppervlak (excl parkeerkelder) 6.350 m^2.

12.13 Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek' mag aanvullend op de in artikel 12.6 genoemde bouwactiviteiten en in afwijking van het bepaalde in artikel 12.6 onder a tot en met c, omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan waarbij de volgende maxima gelden:

- maximale bouwhoogte 12 meter;
- maximum bouwvlak 1.624 m^2;
- maximaal bruto vloeroppervlak (excl parkeerkelder) 4.750 m^2.

12.14 Bouwactiviteiten gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg' mag aanvullend op de in artikel 12.8 genoemde bouwactiviteiten en in afwijking van het bepaalde in artikel 12.8 onder a tot en met c, omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die voldoen aan het gebiedspaspoort Zuiderweg/Lijsterweg, zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan waarbij de volgende maxima gelden:

- maximale bouwhoogte 17 meter;
- maximum bouwvlak 1.600 m^2;
- maximaal bruto vloeroppervlak (excl parkeerkelder) 5.750 m^2.

12.15 Bouwactiviteiten met omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit

Met een omgevingsvergunning bestemmingsplanactiviteit kan in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c in de artikelen 12.2, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 en 12.8 het bouwen van een hoofdgebouw ten behoeve van de gebruiksactiviteiten zoals bedoeld in Artikel 10 en Artikel 11 toe worden gestaan, waarbij geldt dat:

a. de maximum bouwhoogte 15 meter bedraagt;
b. in afwijking van het bepaalde onder a een maximum bouwhoogte van 25 meter is toegestaan als:
    1. sprake is van een hoogteaccent zoals opgenomen in het op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan;
    2. de grotere hoogte wordt gecompenseerd door op het perceel minimaal 1.000 m^2 openbaar toegankelijk groen te ontwikkelen;
c. er wordt voldaan aan de algemene beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in het op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit Chw-bestemmingsplan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan zijn de regels van deze opvolger van toepassing;
d. voor ontwikkelingen van:
    1. meer dan 11 woningen; en/of
    2. meer dan 500 m^2 bvo:
        - bedrijf;
        - het verlenen van diensten;
        - het verrichten van maatschappelijke diensten;
        - kantoor;
        - gemengde activiteiten;
        - horeca-inrichting;
        - detailhandel; en/of
        - sportactiviteiten;

    waarvoor in het Beeldkwaliteitsplan+ 1221 geen gebiedspaspoort is vastgesteld, alleen gebouwen mogen worden gebouwd nadat de gemeenteraad een gebiedspaspoort heeft vastgesteld conform artikel 18.

12.16 Bouwactiviteiten bescherming stadsgezicht

12.16.1 Verbod

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - bescherming stadsgezicht' mogen in afwijking van het bepaalde in de bouwregels elders in Artikel 12 de goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting, het dakaanzicht en oppervlakte van (hoofd)gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gewijzigd, tenzij er sprake is van het plaatsen van een bouwwerk of het plaatsen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, op een erf aan de achterkant van een hoofdgebouw.

12.16.2 Afwijken van het verbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.16.1 voor:

a. het wijzigen van de goot- en bouwhoogte;
b. het plaatsen van een bouwwerk op een erf aan de zijkant van een hoofdgebouw;
c. een andere dakvorm en/of nokrichting, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft;
d. het wijzigen van het dakaanzicht, waaronder zonnepanelen.

12.16.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 12.16.2 wordt uitsluitend verleend:

a. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen, en
b. indien de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

12.17 Aanlegactiviteiten bescherming stadsgezicht

12.17.1 Aanlegactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

De volgende aanlegactiviteiten zijn ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - bescherming stadsgezicht' alleen toegestaan met een omgevingsvergunning van burgemeester er wethouders:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden
b. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
c. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

12.17.2 Aanlegactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is

In uitzondering op het bepaalde in artikel 12.17.1 geldt dat geen omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig is voor de volgende aanlegactiviteiten:

a. aanlegactiviteiten die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn, dan wel vergund zijn op het moment van het van kracht worden van het Chw-bestemmingsplan;
c. aanlegactiviteiten op een erf aan de achterkant van een hoofdgebouw aanwezig zijn c.q. plaatsvinden;
d. aanlegactiviteiten die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer;
e. bedoeld zijn in lid 12.17.1, maar de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing omschreven waarden niet aantasten.

12.17.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 12.17.1 kan alleen worden verleend:

a. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen en;
b. indien de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.

12.18 Sloopactiviteiten bescherming stadsgezicht

12.18.1 Sloopactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

a. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken,

12.18.2 Voorwaarden voor vergunningverlening

a. Een in 12.18.1 bedoelde omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten wordt uitsluitend verleend:
   1. nadat advies van de commissie van welstand en monumenten is ingewonnen, en;
   2. de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord.
b. De in lid a onder 1 genoemde commissie adviseert in ieder geval:
   1. of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
   2. over het verbinden van en de inhoud van regels aan de omgevingsvergunning voor het slopen.
c. Indien blijkt dat door het slopen de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden van het beschermd gezicht op onaanvaardbare wijze worden verstoord, zal cultuurhistorisch onderzoek moeten uitwijzen of sprake kan zijn van (gedeeltelijke) sloop van het bouwwerk.
d. Indien uit het onderzoek als bedoeld onder c van dit lid blijkt dat slopen aanvaardbaar is, worden aan de omgevingsvergunning voor het slopen in ieder geval de volgende regels verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorische elementen bij gedeeltelijke sloop in het bouwwerk kunnen worden behouden; en/of;
   2. de verplichting de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van cultuurhistorisch onderzoek die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.19 Bouwen ter plaatse van verontreinigde grond

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers van dat bouwwerk, mag pas een bouwwerk waar een omgevingsvergunning voor bouwen voor benodigd is, dat de grond raakt en waar voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, worden gebouwd indien:

a. op basis van een onderzoeksrapport en/of andere onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt;
b. op basis van een goedgekeurd saneringsplan overeenkomstig artikel 39 van de Wet bodembescherming blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt;
c. wordt voldaan aan voorwaarden welke op basis van onder a genoemde onderzoeksrapporten en/of resultaten, onder b genoemd saneringsplan, door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verbonden.

12.20 Bouw- en sloop activiteiten gemeentelijke monumenten

12.20.1 Bouwactiviteiten

Voor bouwactiviteiten op of aan gemeentelijke monumenten zoals aangewezen met het werkingsgebied 'overige zone - gemeentelijke monumenten' gelden de volgende bepalingen:

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een beschermd gemeentelijk monument in enig opzicht te wijzigen;
b. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument in te herstellen op een wijze dat het wordt ontsierd;

12.20.2 Sloopactiviteiten

Voor sloopactiviteiten op of aan gemeentelijke monumenten zoals aangewezen met het werkingsgebied 'overige zone - gemeentelijke monumenten' gelden de volgende bepalingen:

a. het is verboden zonder of in afwijken van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een gemeentelijk monument geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.21 Aanlegactiviteiten archeologische waarden

12.21.1 Aanlegactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

De volgende aanlegactiviteiten zijn ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - archeologische waarden' alleen toegestaan met een omgevingsvergunning van burgemeester er wethouders:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen die dieper reiken dan 0,40 meter en een planomvang van meer dan 100 m² hebben, aanleg of rooien van bos of diepwortelende beplantingen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakte verhardingen, aanleggen van drainage of het verwijderen van funderingen;
b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 meter onder maaiveld.

12.21.2 Aanlegactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is

In uitzondering op het bepaalde in artikel 12.21.1 geldt dat geen omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig is voor de volgende aanlegactiviteiten:

a. aanlegactiviteiten ten behoeve van normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
b. aanlegactiviteiten die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
c. aanlegactiviteiten op locaties waar uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

12.21.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

a. De aanlegactiviteiten zoals genoemd in artikel 12.21.1 zijn alleen toegestaan als de activiteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal;
b. Voor zover de aanlegactiviteiten zoals genoemd in artikel 12.21.1 of de indirecte gevolgen van deze activiteiten kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende verplichtingen worden verbonden: de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

12.22 Hemelwaterinfiltratie

a. Het bouwen van bouwwerken is alleen toegestaan, indien dit hydrologisch neutraal

geschiedt doordat er wordt voorzien in afdoende (infiltratie)voorzieningen en waterberging om regenwater op te vangen. De normering waaraan een hemelwaterberging moet voldoen is opgenomen in het Gemeentelijk Watermanagementplan (of Gemeentelijk Rioleringsplan).
b. Nieuwbouw, renovatie en uitbreiding van verharding moet hydrologisch neutraal zijn. Dit betekent dat er binnen de (toekomstige) perceelgrenzen (infiltratie)voorzieningen worden aangelegd om een bui T=100 te bergen en te infiltreren;
c. Er wordt ten minste 60% van de niet bebouwde ruimte binnen de ontwikkelvelden onverhard ingericht;
d. Strijdig met de activiteit is het gebruik voor wonen zonder de aanplant en instandhouding van begroeiing, er moet 1 boom per 150 m² worden aangeplant.

12.23 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van openbare nutsbedrijven of andere daarmee vergelijkbare gebouwen, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdruk-, regel- en meetstations, telefooncellen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud daarvan niet groter is dan 60 m3, de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 meter bedraagt;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5,00 meter;
d. voor afwijkingen van het bestemmingsplan, inbegrepen bouwgrenzen en oppervlakten, ten einde realisering van bouwwerken en werken mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling en/of situering blijkt dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is en de afwijking van ondergeschikte aard blijft en niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

Hoofdstuk 6 Beheer en onderhoud

Dit hoofdstuk wordt niet toegepast in dit plan.

Hoofdstuk 7 Financiële bepalingen

Artikel 13 Kostenverhaal

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied waarop bouwplannen zijn voorzien. Het exploitatiegebied is aangeduid met het werkingsgebied 'overige zone - exploitatiegebied' in dit plan.

Ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - exploitatiegebied' geldt dat:

a. kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop bouwplannen zijn voorzien;
b. het exploitatiegebied is als zodanig aangewezen op de verbeelding;
c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 8 Procesregels

Artikel 14 Aanvragen omgevingsvergunning gebruiks- en bouwactiviteiten

14.1 Aanvragen omgevingsvergunning algemeen

Een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de gebruiksactiviteiten als bedoeld in Artikel 11 en de bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 12 wordt in behandeling genomen indien aan de volgende indieningsvereisten wordt voldaan:

a. een omschrijving van het initiatief wordt ingediend:
b. een omschrijving wordt ingediend van de manier waarop participatie heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt hoe bewoners en organisaties uit de omgeving betrokken zijn en hoe met de inbreng van bewoners en organisaties uit de omgeving is omgegaan;
c. een onderbouwing wordt ingediend dat is voldaan aan:
    1. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
    2. een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
d. indien een veilige en gezonde fysieke leefomgeving op voorhand niet kan worden gewaarborgd, dienen onderzoeksrapport(en) dit aan te tonen voor de volgende omgevingsaspecten:
    1. Archeologie, in ieder geval voor het werkingsgebied 'overige zone - Archeologische waarden';
    2. Bodemkwaliteit, in ieder geval voor het werkingsgebied ‘overige zone - bodem';
    3. Natuur en soorten;
    4. Bedrijven en milieuzonering;
    5. Geluid, in ieder geval voor het werkingsgebied 'overige zone - akoestiek';
    6. Externe veiligheid, in ieder geval voor het werkingsgebied 'overige zone - beïnvloedingsgebied ev';
    7. Water (watertoets);
e. een onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat met de activiteit wordt aangesloten bij het reeds op 8 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum', dat is bijgevoegd in Bijlage 4 bij de regels van dit plan. Indien een opvolger van het 'Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum' wordt vastgesteld, dan moet worden aangetoond dat wordt aangesloten bij deze opvolger;
f. indien er sprake is van het bouwen van een hoofgebouw dient een Realisatieplan Natuurinclusief bouwen en inrichten ingediend te worden, waaruit blijkt welke maatregelen in het kader van het natuurinclusief bouwen en inrichten worden genomen, hoe wordt geborgd dat deze maatregelen uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw zijn gerealiseerd en hoe deze maatregelen duurzaam, ten minste 30 jaar, in stand worden gehouden en beheerd.

14.2 Aanvragen omgevingsvergunning voor grotere ontwikkelingen

In afwijking op het bepaalde in artikel 14.1 geldt dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruik en bouwen van meer dan 11 woningen, meer dan 500 m² bvo bedrijf, meer dan 500 m^2 aan het verlenen van diensten, meer dan 500 m^2 aan verrichten van maatschappelijke diensten, meer dan 500 m^2 kantoor, meer dan 500 m^2 gemengde activiteiten, meer dan 500 m^2 horeca-inrichting, meer dan 500m^2 detailhandel en/of meer dan 500 m^2 aan sportactiviteiten in behandeling wordt genomen, mits aan de volgende indieningsvereisten wordt voldaan:

a. een verslag waaruit blijkt hoe met het advies van de gemeente is omgegaan bij de uitwerking van het initiatief;
b. een Locatie Ontwikkel Plan (LOP) wordt ingediend met daarin:
    1. een omschrijving van het initiatief;
    2. een omschrijving van de manier waarop de participatie heeft plaatsgevonden om bewoners en organisaties uit de omgeving te betrekken bij het initiatief;
    3. een onderbouwing van de manier waarop het initiatief aan de zes ambities uit de Gebiedsagenda 1221 voldoet;
    4. een onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat met de activiteit wordt aangesloten bij het Beeldkwaliteitsplan+ 1221 en specifiek het daarin opgenomen gebiedspaspoort voor het betreffende gebied of een conform artikel 18 vastgesteld gebiedspaspoort;
    5. een mobiliteitsplan waarin wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de Mobiliteitsvisie en de nota Parkeernormen Hilversum 2017 en de beleidsnotitie parkeernormering OV-knooppunten of diens opvolgers;
    6. een onderbouwing dat een veilige en gezonde fysieke leefomgeving wordt gewaarborgd.
    7. een omschrijving waaruit blijkt dat het plan past binnen de kaders van het gebiedspaspoort voor de betreffende locatie;
c. indien een veilige en gezonde fysieke leefomgeving op voorhand niet kan worden gewaarborgd, dienen onderzoeksrapport(en) dit aan te tonen voor de volgende omgevingsaspecten:
    1. Archeologie, in ieder geval voor het werkingsgebied 'overige zone - Archeologische waarden';
    2. Bodemkwaliteit, in ieder geval voor het werkingsgebied 'overige zone - bodem';
    3. Natuur en soorten;
    4. Bedrijven en milieuzonering;
    5. Geluid, in ieder geval voor het werkingsgebied 'overige zone - akoestiek';
    6. Externe veiligheid, in ieder geval voor het werkingsgebied 'overige zone - beïnvloedingsgebied externe veiligheid';
    7. Water (watertoets).
d. indien er sprake is van het bouwen van een hoofgebouw dient een Realisatieplan Natuurinclusief bouwen en inrichten ingediend te worden, waaruit blijkt welke maatregelen in het kader van het natuurinclusief bouwen en inrichten worden genomen, hoe wordt geborgd dat deze maatregelen uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw zijn gerealiseerd en hoe deze maatregelen duurzaam, ten minste 30 jaar, in stand worden gehouden en beheerd.

Artikel 15 Aanvragen omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

15.1 Indieningsvereisten omgevingsvergunning

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van aanlegactiviteiten ter plaatse van het werkingsgebied 'overige zone - archeologische waarden', zoals bedoeld in artikel 12.21.1 dient de aanvrager een onafhankelijk deskundigenrapport bij te voegen bij de omgevingsvergunningaanvraag, waaruit de gevolgen van de voorgenomen aanlegactiviteiten voor archeologisch materiaal blijken.

15.2 Procedurevoorschriften

Bij het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.21.1 worden de volgende bepalingen in acht genomen:

a. voor zij beslissen over een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten vragen burgemeester en wethouders de Monumentencommissie om advies. Indien zij het voornemen hebben af te wijken van het advies van de Monumentencommissie vragen zij over hun voorlopig oordeel eerst het advies van de gemeenteraad;
b. voor zij beslissen over een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten vragen burgemeester en wethouders de Stichting Cultureel Erfgoed om advies.

Artikel 16 Aanwijzing van gemeentelijke monumenten

16.1 Aanwijzingsprocedure

Bij de aanwijzing van een gemeentelijk monument als bedoeld in Artikel 8 worden de volgende bepalingen in acht genomen:

a. burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op verzoek van een belanghebbende, een monument aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument en opnemen in het werkingsgebied 'overige zone - gemeentelijk monument';
b. burgemeester en wethouders zenden zo spoedig mogelijk na ontvangst van het verzoek de kennisgeving van het voornemen tot aanwijzing aan de eigenaar;
c. burgemeester en wethouders besluiten over de aanwijzing nadat de Commissie voor Welstand en Monumenten heeft geadviseerd en de eigenaren en andere beperkt zakelijk gerechtigden in de gelegenheid heeft gesteld om te worden gehoord. In spoedeisende gevallen kunnen burgemeester en wethouders hiervan afwijken;
d. in het geval zich de situatie als bedoeld onder a voordoet en voor het betreffende monument reeds een aanvraag om een vergunning is ingediend, kan het verzoek worden opgevat als een spoedeisend geval als bedoeld onder c;
e. de aanwijzing kan geen monument betreffen dat is aangewezen op grond van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 of op grond van artikel 2 van de Monumentenverordening Noord-Holland 2010.

16.2 Voorbescherming aan te wijzen gemeentelijk monumenten

Met ingang van de datum waarop de eigenaar van een monument de kennisgeving van het voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument ontvangt, start het onderzoek naar de mogelijke aanwijzing. Tijdens dit onderzoek gelden reeds de volgende bepalingen ter voorbescherming van het (mogelijk) aan te wijzen gemeentelijk monument:

a. het is verboden een beschermd gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen.
b. het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders een beschermd gemeentelijk monument:
    1. geheel of gedeeltelijk te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of daaraan onderhoud te onthouden dat voor de instandhouding daarvan noodzakelijk is;
    2. te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.
c. indien tijdens het onderzoek een omgevingsvergunning wordt aangevraagd met betrekking tot het het (mogelijk) aan te wijzen monument:
    1. vraagt burgemeester en wethouders advies aan de Commissie voor Welstand en Monumenten voordat het beslist op de aanvraag;
    2. burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat bouw-, architectuur-, cultuurhistorisch, stedenbouwkundig, of archeologisch onderzoek wordt verricht. De eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en gebruikers van het monument zijn desgevraagd verplicht het onderzoek uit te voeren dan wel aan uitvoering van het onderzoek mee te werken;
    3. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Burgemeester en wethouders houden hierbij rekening met het gebruik van het monument.

16.3 Einde voorbescherming

De voorbescherming zoals bedoeld in artikel 16.2 eindigt op het moment dat de aanwijzing als bedoeld in artikel 16.1 onder a plaatsvindt en het monument wordt opgenomen in het werkingsgebied 'overige zone - gemeentelijk monument' zoals bedoeld in Artikel 8, dan wel vaststaat dat het monument niet wordt aangewezen als gemeentelijk monument en dit besluit onherroepelijk is.

16.4 Wijzigen van een aanwijzing

Bij de wijziging van een aanwijzing van een gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 8 worden de volgende bepalingen in acht genomen:

a. burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op gemotiveerd verzoek van een belanghebbende, een aanwijzing wijzigen;
b. burgemeester en wethouders vragen advies aan de Commissie voor Welstand en Monumenten voordat het beslist op een wijziging van een aanwijzing;
c. burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat bouw-, architectuur-, cultuurhistorisch, stedenbouwkundig, of archeologisch onderzoek wordt verricht. De eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en gebruikers van het monument zijn desgevraagd verplicht het onderzoek uit te voeren dan wel aan uitvoering van het onderzoek mee te werken;
d. de inhoud en de datum van de wijziging worden op de gemeentelijke monumentenlijst geregistreerd en de wijzing wordt indien nodig verwerkt in het werkingsbied 'gemeentelijk monument'.

16.5 Intrekken van een aanwijzing

a. burgemeester en wethouders kunnen een besluit tot aanwijzing als gemeentelijk monument intrekken;
b. burgemeester en wethouders vragen advies aan de Commissie voor Welstand en Monumenten voordat het beslist op de intrekking van een aanwijzing;
c. burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat bouw-, architectuur-, cultuurhistorisch, stedenbouwkundig, of archeologisch onderzoek wordt verricht. De eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en gebruikers van het monument zijn desgevraagd verplicht het onderzoek uit te voeren dan wel aan uitvoering van het onderzoek mee te werken;
d. de aanwijzing wordt geacht ingetrokken te zijn als toepassing wordt gegeven aan artikel 3 van de Monumentenwet 1988 of artikel 2 van de Monumentenverordening Noord-Holland 2010;
e. de intrekking wordt op de gemeentelijke monumentenlijst geregistreerd en de intrekking wordt indien nodig verwerkt in het werkingsbied 'gemeentelijk monument'.

Artikel 17 Aanvragen omgevingsvergunning gemeentelijke monumenten

Voor een omgevingsvergunning voor gebruiksactiviteiten, bouwactiviteiten en/of sloopactiviteiten met betrekking tot een gemeentelijk monument, zoals bedoeld in artikel 10, artikel 11 en artikel 12.20 gelden de volgende bepalingen:

a. burgemeester en wethouders vragen advies aan de Commissie voor Welstand en Monumenten voordat het beslist op de aanvraag;
b. burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat bouw-, architectuur-, cultuurhistorisch, stedenbouwkundig, of archeologisch onderzoek wordt verricht. De eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en gebruikers van het monument zijn desgevraagd verplicht het onderzoek uit te voeren dan wel aan uitvoering van het onderzoek mee te werken;
c. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Burgemeester en wethouders houden hierbij rekening met het gebruik van het monument;
d. burgemeester en wethouders kunnen, in het belang van het monument, aanvullende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 18 Vaststellen gebiedspaspoort

Een gebiedspaspoort dat na inwerkingtreding van dit plan wordt opgesteld, kan door de gemeenteraad worden vastgesteld, mits de omgeving heeft kunnen reageren op een concept gebiedspaspoort.

Hoofdstuk 9 Handhaving

Het hoofdstuk handhaving is niet van toepassing in dit plan.

Hoofdstuk 10 Monitoring en informatie

Artikel 19 Monitoring omgevingswaarden

Monitoring van de omgevingswaarden voor groen en speelvoorzieningen, zoals opgenomen in Artikel 7, vindt plaats door op hierna genoemde wijze:

19.1 Monitoring omgevingswaarde groene pleinen

19.1.1 Nulmeting

Voor vaststelling van dit plan is een nulmeting uitgevoerd voor de omgevingswaarde voor groene pleinen. Uit deze nulmeting is naar voren gekomen dat acht bestaande pleinen in aanmerking komen om te vergroenen. Dit zijn de pleinen:

1. Ampèrestraat/Siemensstraat;
2. Voltastraat/Wattstraat;
3. Ohmstraat/Bellstraat;
4. Galvanistraat;
5. Kleine Drift/Minckelersstraat;
6. Jac. P. Thijsseplein;
7. Pelikaanstraat/Veenhof;
8. Lijsterweg/Liebergerweg.

De resultaten van deze nulmeting zijn opgenomen in de toelichting bij dit plan. De nulmeting vormt het uitgangspunt voor de verdere monitoring van deze omgevingswaarde

19.1.2 Momenten

Monitoring van de omgevingswaarde als bedoeld in artikel 7.1, vindt uiterlijk elke 2 jaar plaats vanaf het moment van vaststelling van dit plan.

19.1.3 Stappen

Monitoring vindt op de onder 19.1.2 genoemde momenten plaats door het doorlopen van onderstaande stappen:

1. Het aandeel groen bepalen voor de acht pleinen;
2. Tellen van het aantal groene pleinen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan;
3. Op basis van de onder 2 genoemde telling in beeld brengen welke ontwikkelingen zich hebben voorgedaan sinds de nulmeting en het vorige monitoringsmoment.

19.1.4 Mitigerende maatregelen

a. Indien op een monitoringsmoment blijkt dat het aantal van drie groene pleinen niet is gehaald, geven burgemeester en wethouders aan hoe dit aantal zo snel mogelijk wordt bereikt en zien burgemeester en wethouders toe dat zo snel mogelijk sprake is van drie groene pleinen
b. Indien op een monitoringsmoment blijkt dat het aantal van drie groene pleinen is gehaald, maar dat er minder dan zes pleinen zijn vergroend, geven burgemeester en wethouders aan op welke manier het zich inspant om het aantal van zes groene pleinen te behalen.

19.2 Monitoring omgevingswaarde speelvoorzieningen

19.2.1 Nulmeting

Voor vaststelling van dit plan is een nulmeting uitgevoerd voor de omgevingswaarde voor speelvoorzieningen. De reeds in en nabij het plangebied aanwezige speelplaatsen zijn op de kaart gezet, onderverdeeld naar speelplaatsen voor 0-4 jaar, speelplaatsen voor 4-12 jaar en speelplaatsen voor 12-18 jaar. Rondom de speelplaatsen zijn de verzorgingsgebieden ingetekend. Deze kaart is opgenomen in de toelichting. De verzorgingsgebieden zijn:

- Categorie speelplaats 0-4 jaar: verzorgingsgebied betreft een gebied met een straal van 400 meter vanaf de grens van de speelplaats;
- Categorie speelplaats 4-12 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 800 meter vanaf de locatie van de grens van de speelplaats;
- Categorie speelplaats 12-18 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 1.200 meter vanaf de grens van de speelplaats.

Vervolgens is per categorie speelplaats bepaald welk oppervlakte van het plangebied gedekt wordt door het verzorgingsgebied (uitgedrukt als percentage van de oppervlakte van het plangebied dat binnen het verzorgingsgebied ligt). De resultaten van deze nulmeting zijn opgenomen in de toelichting bij dit plan. De nulmeting vormt het uitgangspunt voor de verdere monitoring van deze omgevingswaarde.

19.2.2 Momenten

Monitoring van de omgevingswaarde als bedoeld in artikel 7.2, vindt uiterlijk elke 2 jaar plaats vanaf het moment van vaststelling van dit plan.

19.2.3 Stappen

Monitoring vindt op de onder 19.2.2 genoemde momenten plaats door het doorlopen van onderstaande stappen:

a. De op het monitoringsmoment in het plangebied aanwezige speelvoorzieningen worden op de kaart gezet, met de bijbehorende verzorgingsgebieden. De verzorgingsgebieden zijn:
    1. Categorie speelplaats 0-4 jaar: verzorgingsgebied betreft een gebied met een straal van 400 meter vanaf de grens van de speelplaats;
    2. Categorie speelplaats 4-12 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 800 meter vanaf de locatie van de grens van de speelplaats;
    3. Categorie speelplaats 12-18 jaar: verzorgingsgebied betreft een straal van 1.200 meter vanaf de grens van de speelplaats.
b. Per categorie speelplaats wordt bepaald welk oppervlakte van het plangebied gedekt wordt door het verzorgingsgebied (uitgedrukt als percentage van de oppervlakte van het plangebied dat binnen het verzorgingsgebied ligt).
c. Het verschil in dekking ten opzichte van de nulmeting wordt berekend volgens de volgende formule: percentage dekking op het betreffende monitoringsmoment - percentage dekking bij nulmeting.

19.2.4 Mitigerende maatregelen

a. Indien het verschil in dekking ten opzichte van de nulmeting volgens de formule 'percentage dekking op het betreffende monitoringsmoment - percentage dekking bij nulmeting' een negatieve uitkomst heeft geven burgemeester en wethouders aan hoe zo snel mogelijk minimaal de dekking ten tijde van de nulmeting weer wordt bereikt en zien burgemeester en wethouders toe op het zo snel mogelijk weer bereiken van deze dekking;
b. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat een dekking van 80% niet is gehaald, geven burgemeester en wethouders aan hoe deze 80% dekking zo snel mogelijk wordt bereikt en zien burgemeester en wethouders toe op het zo snel mogelijk bereiken van de gewenste 80% dekking;
c. Indien uit een monitoringsmoment blijkt dat een dekking van 80% is gehaald, maar dat er nog geen volledig dekkend netwerk van speelvoorzieningen aanwezig is, geven burgemeester en wethouders aan op welke manier het zich inspant om een dekking van 90% te bereiken.

Hoofdstuk 11 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregels

Deze regels van dit bestemmingsplan worden aangehaald als: Regels van het 'Chw-bestemmingsplan 1221'.

Hoofdstuk 12 Slotbepalingen

Dit hoofdstuk is niet van toepassing in dit plan.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Module Horeca

Bijlage A Modules Horeca

Puntentelling activiteiten & modules

Aan de mogelijke activiteiten worden punten gekoppeld. De punten van de uiteindelijk vergunde activiteiten worden bij elkaar opgeteld waardoor een exploitatieprofiel wordt bepaald (categorie A, B, C, D en E). Per module kunnen meerdere activiteiten worden aangevraagd. In de puntentelling wordt de activiteit met het hoogste aantal punten uit de betreffende module meegenomen, de andere punten niet.

Module eten	Punten
1. Verstrekken van geringe voedingsmiddelen	0
2. Verstrekken van maaltijden voor nuttiging elders dan ter plaatse	2
3. Verstrekken van maaltijden	5
Module drinken	
4. Verstrekken van alcoholvrije drank	0
5. Verstrekken van alcohol voor nuttiging elders van ter plaatse	5
6. Verstrekken van alcoholhoudende drank	10
Module openingstijden	
7. 07:00 en sluitingstijd 22:00 (zondag gesloten tenzij koopzondag)	0
8. 07:00 en sluitingstijd 01:00	1
9. 07:00 en sluitingstijd 01:00 doordeweeks en 02:00 op vrij en zat	5
10. 07:00 en sluitingstijd 01:00 doordeweeks, 02:00 op do en 03:00 op vrij en zat	37
11. 07:00 en sluitingstijd 01:00 doordeweeks, 04:00 op vrij en zat	40
12. 01:00 en sluitingstijd 04:00 doordeweeks, 05:00 op vrij en zat	45
Module terras	
13. Exploiteren van een gevelterras	1
14. Exploiteren van een terras	5
Module geluid en entertainment	
15. Ten gehore brengen van achtergrondmuziek	0
16. Bieden van entertainment	10

Exploitatie categorie	Punten
A	0-16
B	17-24
C	25-36
D	37-49
E	50(+)

Module eten

De keuze tussen geringe voedingsmiddelen en maaltijden biedt inzicht in de exploitatie van de inrichting. Daarnaast wordt op grond van bepaalde activiteiten, waaronder het verstrekken van maaltijden, die in een horeca-inrichting plaatsvinden, bepaald of er sprake is van een hoog- of laagdrempelige inrichting in het kader van de Wet op de Kansspelen. Het verstrekken van maaltijden wordt zo gedefinieerd: verstrekken van maaltijden die tenminste dienen te bestaan uit de volgende drie, niet met elkaar gemengde bestanddelen: vlees, vis, gevogelte of wild (eventueel te vervangen

door andere bestanddelen in het geval van een vegetarische maaltijd), groente, waaronder tenminste een warme groente, aardappelen, waaronder tenminste gekookte of gebakken aardappelen en/of rijst/meelspijzen;

Module openingstijden

Activiteit 11 kan alleen worden aangevraagd door speciale inrichtingen, zoals een poppodium. Activiteit 12 kan alleen worden aangevraagd door inrichtingen, die in aanmerking komen voor activiteit 10.

Module terras/gevelterras

In veel gevallen is het mogelijk om bij de horeca-inrichting een (gevel)terras te exploiteren. Een gevelterras mag tot maximaal 1.50 meter vanaf de gevel komen. Hierbij moet wel minimaal 1.50 meter stoep beschikbaar blijven voor weggebruikers. Er moet ook altijd voldoende ruimte (4 meter) zijn voor nood- en hulpdiensten om door te kunnen rijden. Terrassen mogen worden geëxploiteerd conform de openingstijden, zoals opgenomen in de exploitatievergunning. Met dien verstande dat een terras maximaal geëxploiteerd mag worden conform de openingstijden activiteit 10. Beperking van terrastijden is mogelijk op aanwijzing van de burgemeester.

Module geluid en entertainment

Het ten gehore brengen van achtergrondmuziek
Onder achtergrondmuziek wordt verstaan: ‘een muziekgeluidsniveau waarbij bezoekers zonder stemverheffing met elkaar kunnen spreken’.

Het bieden van entertainment
Hieronder wordt verstaan al het geluid, meer dan het ten gehore brengen van achtergrondmuziek. Dit betekent het bieden van mechanisch versterkte (live) muziek (waaronder muziekinstallaties en DJ’s), karaoke, het organiseren van feesten/bruiloften/partijen.

Exploitatiecategorieën

Na optelling van de punten uit de vijf verschillende modules blijkt binnen welke exploitatiecategorie de horeca inrichting valt. Hierna kan de ondernemer opmaken of deze exploitatiecategorie gewenst is in het gebied waar de ondernemer zich wil vestigen. Categorieën A, B, C zijn mogelijk in het gehele horecaconcentratiegebied (zie bijlage B) en op de voor horeca bestemde plekken hierbuiten. Categorie D&E zijn alleen mogelijk in het uitgaansgebied op de Groest en omstreken (zie bijlage B). In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden. Uitzondering op de regel zijn Poppodium de Vorstin en horecagelegenheden op het Media Park. Vervolgens kan vanuit het proces van vergunningverlening bezien worden of het pand aan de eisen voldoet en of de wijze van exploiteren voldoet aan het beleid.

Inwerkingtreding

Het nieuwe vergunningstelsel wordt geleidelijk doorgevoerd. Alleen ondernemers die in aanmerking komen voor een nieuwe vergunning bij overnames, bij nieuwvestiging en bij vernieuwingen of wijzigingen van exploitatievorm oftewel activiteiten van geldende vergunning gaan over op de nieuwe wijze van vergunnen.

Toelichting op criteria exploitatievergunning

Ondernemers hebben een exploitatievergunning horecabedrijf nodig als ze eten en drinken verkopen dat mensen direct in hun zaak of op hun terras consumeren. Als een exploitatievergunning horecabedrijf wordt aangevraagd, wordt er gekeken of het bedrijf past op de plek waar de ondernemer het wil hebben. Ook wordt er gekeken of de eigenaar en de leidinggevenden geschikt zijn om een horecaonderneming te leiden.

Voorwaarden aan de zaak
De horecazaak moet passen bij de functie die de gemeente heeft toegewezen aan de locatie. Het moet passen in het bestemmingsplan. De horecazaak mag geen nadelige invloed hebben op de omgeving. Er wordt bijvoorbeeld gekeken aan welke spanning(en) de buurt bloot staat, en of dit verandert door het type horecazaak dat wordt aangevraagd. Daarnaast wordt beoordeeld of het pand bouwtechnisch en geluidstechnisch geschikt is voor de door de ondernemer aangevraagde activiteiten. Of een pand geschikt is voor een bepaald (versterkt) geluidsniveau dat harder is dan achtergrondmuziek, wordt bepaald aan de hand van een akoestisch rapport, dat door de ondernemer moet worden aangeleverd. Als de horecazaak alcohol schenkt, moet voldaan worden aan het besluit inrichtingseisen drank- en horecawet.

Voorwaarden aan de eigenaar
De eigenaar mag niet onder curatele of bewindvoering staan. De eigenaar moet voldoen aan de regels over integriteit. Dit wordt getoetst aan de wet Bibob.

Voorwaarden aan de leidinggevende
De leidinggevende moet minimaal 21 jaar of in uitzonderlijke gevallen 18 jaar oud zijn. De leidinggevende mag niet in enig opzicht van slecht levensgedrag zijn. De leidinggevende mag niet onder curatele of bewindvoering staan. De leidinggevende moet een Verklaring Sociale Hygiëne hebben. Dit geldt alléén voor horecabedrijven waar alcoholhoudende dranken worden geschonken. Ten aanzien van paracommerciële horecabedrijven gelden andere regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

d. Horecabedrijf: de voor publiek toegankelijke besloten ruimte, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of eetwaren voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Onder horecabedrijf wordt in ieder geval verstaan, een hotel, restaurant, afhaalrestaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, automatiek, discotheek, buurthuis of clubhuis. Tot een horecabedrijf worden ook gerekend een bij dit bedrijf behorend terras en andere aanhorigheden;

Artikel 2 Exploitatievergunning

1. Het is verboden een horecabedrijf te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester.

3. De burgemeester kan bepalen dat geen exploitatievergunning is vereist voor nader aangewezen (categorieën van) horecabedrijven, al dan niet gebiedsgedifferentieerd.

4. De exploitatie van een horecabedrijf waarop een besluit als bedoeld in het derde lid betrekking heeft, mag geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de omgeving alsmede de openbare orde, veiligheid, zedelijkheid en gezondheid in gevaar brengen.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

In de planregels wordt verwezen naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten. De lijst ´Staat van Bedrijfsactiviteiten´ is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009), op de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen1). De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' kan in verschillende situaties gehanteerd worden, bijvoorbeeld:

- om de milieuzonering van bedrijfsactiviteiten op een samenhangend bedrijventerrein te regelen;
- in buitengebieden;
- op losliggende relatief grootschalige bedrijfspercelen op enige afstand van burgerwoningen;
- om indien gewenst de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten te regelen in stedelijk gebied of (delen van) woongebieden met enige vorm van bedrijvigheid.

In dit soort situaties zorgt de milieuzonering ervoor dat hinderlijke bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van woningen of andere gevoelige functies worden gesitueerd. Dit gebeurt door het aanhouden van richtafstanden tussen deze milieugevoelige en milieubelastende activiteiten.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast vermeldt de 'standaard SvB' indicaties voor verkeersaantrekkende werking.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Te hanteren richtafstanden

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) onderscheidt een tiental milieucategorieën. Per milieucategorie wordt inzicht verschaft in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningsvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Flexibiliteit

De 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een afwijking van de gebruiksregels kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om deze afwijking te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW															
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:															
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	L
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	C		10		100		3.2	1	G	1	B	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C		10		30		2	1	G	1	B	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C		10		30		2	1	G			
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30	C		0		100		3.2	1	G	1		
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:															
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30	C		0		50		3.1	1	G	1		
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30	C		0		50		3.1	1	G	1		
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50	C		0		200	D	4.1	1	G	1		
0124	0147	0	Fokken en houden van pluimvee:															
0124	0147	1	- legkippen	200	30	50	C		0		200	D	4.1	1	G	1		
0124	0147	2	- opfokkippen en mestkuikens	200	30	50	C		0		200		4.1	1	G	1		
0124	0147	3	- eenden en ganzen	200	50	50	C		0		200		4.1	1	G	1		
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50	C		0		100	D	3.2	1	G	1		
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:															
0125	0149	1	- nertsen en vossen	200	30	30	C		0		200		4.1	1	G	1		
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30	C		0		100		3.2	1	G	1		
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50	C		10		50		3.1	1	G	1		
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30	C		10		100		3.2	1	G	1		
0125	0149	5	- bijen	10	0	30	C		10		30		2	1	G	1		
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30	C		0		30	D	2	1	G	1		
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30	C		0		100		3.2	1	G	1		
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:															
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1	2	G	1		
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30			10		30		2	1	G	1		
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1	2	G	1		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2	1	G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
0142	0162		KI-stations	30	10	30	C		0		30		2	1	G	1		
02	02	-																
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW															
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0		50		3.1	1	G	1		
05	03	-																
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN															
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	2		
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C		10		50		3.1	1	G	1		
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen															
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C		0		100		3.2	1	G	1		
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C		0		50		3.1	1	G	1		
10	08	-																
10	08	-	TURFWINNING															
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100	C		10		100		3.2	2	G	2		
11	06	-																
11	06	-	AARDOLIE- EN AARDGASWINNING															
111	061, 062	0	Aardolie- en aardgaswinning:															
111	061	1	- aardoliewinputten	100	0	200	C		200	R	200		4.1	1	G	2	B	L
111	062	2	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d	30	0	500	C		200	R	500		5.1	1	G	1	B	
111	062	3	- aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d	50	0	700	C	Z	200	R	700		5.2	1	G	1	B	
14	08	-																
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.															
1421	0812	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):															
1421	0812	1	- algemeen	10	100	200			10		200	D	4.1	2	G	1		
1421	0812	2	- steenbrekerijen	10	200	700		Z	10		700		5.2	2	G	2		
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100	C		30		100		3.2	2	G	1	B	
145	0899		Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500	C		50		500		5.1	3	G	3		
15	10, 11	-																
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN															
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:															
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2	2	G	1		
151	101	2	- vetsmelterijen	700	0	100	C		30		700		5.2	2	G	2		
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	C		50	R	300		4.2	2	G	2		
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		3.1	1	G	1		
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		3.1	1	G	1		
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1	1	G	1		
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1	2	G	1		
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:															
152	102	1	- drogen	700	100	200	C		30		700		5.2	2	G	2		
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1	2	G	2		
152	102	3	- roken	300	0	50	C		0		300		4.2	1	G	2		
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	300	10	50	C		30		300	D	4.2	2	G	2		
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2	1	G	1		
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1	1	G	1		
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:															
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		4.2	2	G	2		
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		3.1	1	G	1		
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:															
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2	1	G	1		
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2	2	G	2		
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2	2	G	2		
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		4.2	2	G	2		
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		4.2	2	G	2		
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1	3	G	2	B	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	3	B	
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:															
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1	3	G	2	B	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G	3	B	
1543	1042	0	Margarinefabrieken:															
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1	3	G	2		
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	3	B	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:															
1551	1051	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	G	2		
1551	1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u	200	30	500	C	Z	50	R	500		5.1	3	G	2		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	2		
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		4.2	3	G	2		
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2	2	G	2		
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2	1	G	1		
1561	1061	0	Meelfabrieken:															
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	2	G	2		
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1	2	G	2		
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1	2	G	2		
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:															
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1	1	G	2		
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G	3		
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:															
1571	1091	1	- destructiebedrijven	700	30	200	C		50		700	D	5.2	3	G	3		
1571	1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	700	100	100	C		30	R	700	D	5.2	3	G	3		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		4.2	2	G	2		
1571	1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	C	Z	50		700		5.2	3	G	3		
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1	3	G	3		
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	3	G	3		
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1	2	G	2		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:															
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2	1	G	1		
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2	2	G	2		
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2	2	G	2		
1583	1081	0	Suikerfabrieken:															
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	C		100	R	500		5.1	2	G	2	B	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	C	Z	200	R	1000		5.3	3	G	3	B	
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:															
1584	10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	50	100			50	R	500		5.1	2	G	3		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2	2	G	2		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G	1		
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50			30	R	300		4.2	2	G	2		
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2	2	G	2		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30			10		30		2	1	G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1	2	G	2		
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:															
1586	1083	1	- koffiebranderijen	500	30	200	C		10		500	D	5.1	2	G	1		
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2	2	G	1		
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1	2	G	1		
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1	2	G	2		
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1	2	G	2		
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:															
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2	2	G	2		
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50			50	R	300		4.2	2	G	2		
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1	2	G	2		
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200	C		30		300		4.2	2	G	2		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:															
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1	1	G	2		
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	C		50	R	300		4.2	2	G	3	B	
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2	1	G	1		
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100	C		50	R	300		4.2	2	G	2		
1597	1106		Mouterijen	300	50	100	C		30		300		4.2	2	G	2		
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2	3	G	2		
16	12	-																
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK															
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1	2	G	1		
17	13	-																
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL															
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2	2	G	1		
172	132	0	Weven van textiel:															
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2	2	G	1		
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50		300		4.2	3	G	2		
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1	2	G	2	B	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1	1	G	1		
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1	2	G	2	B	L
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1	1	G	2		
18	14	-																
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT															
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1	1	G	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2	2	G	2		
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1	1	G	1	B	L
19	19	-																
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)															
191	151,152		Lederfabrieken	300	30	100			10		300		4.2	2	G	2	B	L
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1	2	G	2		
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1	2	G	1		
20		-																
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.															
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2	2	G	2		
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:															
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1	2	G	2	B	L
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1	2	G	1	B	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2	3	G	2	B	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	G	2		
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0		50		3.1	1	G	1		
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2	1	G	1		
21	17	-																
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN															
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1	3	G	2		
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:															
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1	1	G	2		
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1	2	G	2		
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	R	300		4.2	3	G	2		
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	2		
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:															
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2	2	G	2		
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1	2	G	2		
22	58	-																
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA															
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2	3	G	2	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2	3	G	2	B	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2	1	P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1	1	G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2	2	G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2	2	G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2	2	G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1	1	G	1		
23	19	-																
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN															
231	191		Cokesfabrieken	1000	700	1000	C	Z	100	R	1000		5.3	2	G	3	B	L
2320.1	19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	C	Z	1500	R	1500		6	3	G	3	B	L
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2	2	G	2	B	L
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100			50	R	300		4.2	2	G	2	B	L
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200			50	R	300	D	4.2	2	G	2	B	L
233	201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100			1500		1500	D	6	1	G	2	B	
24	20	-																
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN															
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:															
2411	2011	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	C	Z	100	R	700		5.2	3	G	3		
2411	2011	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	C		100	R	500		5.1	3	G	3		L
2411	2011	3	- overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	C		300	R	500		5.1	3	G	3		L
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1	3	G	3	B	L
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:															
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300	C		300	R	300	D	4.2	2	G	3	B	L
2413	2012	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	50	500	C		700	R	700	D	5.2	3	G	3	B	L
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:															
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200	C		300	R	300	D	4.2	2	G	3	B	L
2414.1	20141	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	1000	30	500	C		700	R	1000	D	5.3	2	G	2	B	L
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:															
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1	2	G	2	B	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	R	300		4.2	3	G	3	B	
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):															
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	C		100	R	300		4.2	2	G	2	B	L
2414.2	20149	2	- p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	C	Z	200	R	500		5.1	3	G	3	B	L
2415	2015		Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	C		500	R	500		5.1	3	G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
2416	2016		Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	C		500	R	700		5.2	3	G	3	B	L
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:															
242	202	1	- fabricage	300	50	100	C		1000	R	1000		5.3	3	G	3	B	L
242	202	2	- formulering en afvullen	100	10	30	C		500	R	500	D	5.1	2	G	2	B	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	C		300	R	300	D	4.2	3	G	2	B	L
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:															
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	C		300	R	300		4.2	1	G	2	B	L
2441	2110	2	- p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	C		500	R	500		5.1	2	G	2	B	L
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:															
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1	2	G	1	B	L
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2	2	G	1		
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	C		100	R	300		4.2	3	G	2	B	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	C		50	R	300		4.2	2	G	2		
2461	2051		Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50			1000	V	1000		5.3	1	G	2	B	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:															
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2	3	G	2	B	L
2462	2052	2	- met dierlijke grondstoffen	500	30	100			50		500		5.1	3	G	2	B	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2	3	G	2	B	L
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1	3	G	2	B	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1	2	G	2	B	L
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	C		200	R	300		4.2	3	G	3	B	L
25	22	-																
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF															
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300	C		100	R	300		4.2	2	G	2	B	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:															
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1	1	G	1		
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1	2	G	2	B	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2	1	G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:															
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1	2	G	2		
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100			200	R	300		4.2	2	G	2	B	L
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50			30		50		3.1	2	G	1		
26	23	-																

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN															
261	231	0	Glasfabrieken:															
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2	1	G	1		L
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	C	Z	50	R	300		4.2	2	G	2		L
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100			30		300		4.2	1	G	1		L
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	C	Z	50	R	500		5.1	2	G	2		L
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1	1	G	1		
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:															
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2	1	G	1		L
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2	2	G	2		L
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1	2	G	2		L
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1	2	G	2		
2651	2351	0	Cementfabrieken:															
2651	2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	C		30	R	500		5.1	2	G	2		
2651	2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	C	Z	50	R	1000		5.3	3	G	3	B	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:															
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	G	2		
2652	235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	G	3		
2653	235202	0	Gipsfabrieken:															
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1	2	G	2		
2653	235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300		Z	50	R	500		5.1	3	G	3	B	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:															
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30		200		4.1	2	G	2	B	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300			30		300		4.2	2	G	2	B	
2661.1	23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	30	200	700		Z	30		700		5.2	3	G	3	B	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:															
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2	2	G	2		
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300		Z	30		300		4.2	3	G	3		
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2	2	G	2		
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:															
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2	3	G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10		300		4.2	3	G	3		
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:															
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2	2	G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	R	300		4.2	3	G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:															
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2	1	G	2		
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50			0		50		3.1	1	G	1		
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10		300		4.2	1	G	2		
267	237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700		Z	10		700		5.2	2	G	3		
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G	2		
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:															
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100			30		300		4.2	3	G	2	B	L
2682	2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	500	200	200		Z	50		500		5.1	3	G	3	B	L
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):															
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30		300		4.2	2	G	2		
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1	2	G	2		
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2	2	G	2		
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1	3	G	2	B	L
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300		Z	50		300		4.2	3	G	2	B	L
27	24	-																
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN															
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:															
271	241	1	- p.c. < 1.000 t/j	700	500	700			200	R	700		5.2	2	G	2	B	
271	241	2	- p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500	C	Z	300	R	1500		6	3	G	3	B	L
272	245	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:															
272	245	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	500			30		500		5.1	2	G	2	B	
272	245	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	1000		Z	50	R	1000		5.3	3	G	2	B	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:															
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30		300		4.2	2	G	2		
273	243	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	50	700		Z	50	R	700		5.2	3	G	3	B	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:															
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	R	300		4.2	1	G	2	B	
274	244	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700		Z	50	R	700		5.2	2	G	3	B	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:															
274	244	B1	- p.o. < 2.000 m2	50	50	500			50	R	500		5.1	2	G	2	B	
274	244	B2	- p.o. >= 2.000 m2	200	100	1000		Z	100	R	1000		5.3	3	G	3	B	
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:															
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300		4.2	1	G	2	B	
2751, 2752	2451, 2452	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500		5.1	2	G	3	B	L

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										CATEGORIE	INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND				VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:																
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	R	300			4.2	1	G	2	B	
2753, 2754	2453, 2454	2	- p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	C	Z	50	R	500			5.1	2	G	3	B	L
28	25	-																	
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)																
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen																
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100			3.2	2	G	2	B	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50			3.1	1	G	1		
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200			4.1	2	G	2	B	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30		300			4.2	3	G	3	B	
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:																
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	R	300			4.2	2	G	2	B	
2821	2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	50	R	500			5.1	3	G	3	B	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200			4.1	2	G	2	B	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200			4.1	1	G	2	B	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D		3.2	2	G	2	B	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50	D		3.1	1	G	2	B	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:																
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100			3.2	2	G	2	B	L
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D		4.1	2	G	2	B	L
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D		3.2	1	G	2	B	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D		3.2	2	G	2	B	L
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D		3.2	2	G	2	B	L
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100			3.2	2	G	2	B	L
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100			3.2	2	G	2	B	L
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100			3.2	2	G	2	B	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100			3.2	2	G	2	B	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100			3.2	2	G	2	B	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100			3.2	1	G	1	B	L
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100			3.2	2	G	2	B	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D		3.2	1	G	2	B	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50			10		50	D		3.1	1	G	2	B	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:																
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200			4.1	2	G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
287	259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m2	50	100	500		Z	30		500		5.1	3	G	3	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2	2	G	2	B	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	30	30	50			10		50		3.1	1	G	2	B	
29	27, 28, 33	-																
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN															
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:															
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G	1	B	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1	3	G	2	B	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30		300	D	4.2	3	G	2	B	
30	26, 28, 33	-																
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS															
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2	1	G	1		
31	26, 27, 33	-																
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.															
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1	1	G	2	B	L
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1	1	G	2	B	L
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1	2	G	2		L
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2	2	G	2	B	L
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30			300	R	300		4.2	2	G	2	B	L
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2	1	G	1		
3162	2790		Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	C	Z	200	R	1500		6	2	G	3	B	L
32	26, 33	-																
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.															
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1	2	G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1	1	G	2	B	
33	26, 32, 33	-																
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN															
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2	1	G	1		
34	29	-																
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS															
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven															
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1	3	G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	R	300		4.2	3	G	2	B	L
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1	2	G	2	B	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1	2	G	2	B	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G	2		
35	30	-																
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)															
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:															
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1	2	G	1	B	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2	2	G	1	B	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1	2	G	2	B	
351	301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	100	100	500	C	Z	50		500		5.1	2	G	3	B	
3511	3831		Scheepssloperijen	100	200	700			100	R	700		5.2	2	G	3	B	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:															
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2	2	G	2	B	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300		Z	30	R	300		4.2	2	G	2	B	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:															
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1	2	G	2	B	
353	303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	100	30	1000		Z	100	R	1000		5.3	2	G	2	B	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2	2	G	2	B	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2	2	G	2	B	
36	31	-																
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.															
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2	2	G	2	B	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1	1	P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2	1	G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2	2	G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1	2	G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0		30		2	1	P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1	2	G	2		
37	38	-																
37	38	-	VOORBEREIDING TOT RECYCLING															
371	383201		Metaal- en autoschredders	30	100	500		Z	30		500		5.1	2	G	3	B	
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:															

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	30	100	300			10		300		4.2	2	G	2		
372	383202	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700			10		700		5.2	3	G	3		
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100			50	R	300		4.2	2	G	2		
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50		300		4.2	3	G	2	B	
40	35	-																
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER															
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)															
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	100	700	700	C	Z	200		700		5.2	2	G	3	B	L
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	100	100	500	C	Z	100		500		5.1	2	G	3	B	L
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	100	100	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	G	3		
40	35	A4	- kerncentrales met koeltorens	10	10	500	C		1500		1500	D	6	1	P	3		
40	35	A5	- warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	30	30	500	C	Z	100	R	500		5.1	1	G	2		
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:															
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100			30	R	100		3.2	2	G	1		L
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100			30	R	100		3.2	2	G	1		L
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:															
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1	P	1	B	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30		50		3.1	1	P	1	B	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1	P	2	B	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50		300		4.2	1	P	2	B	
40	35	C5	- >= 1000 MVA	0	0	500	C	Z	50		500		5.1	1	P	2	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:															
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1	P	1		
40	35	D2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	C		200	R	500		5.1	1	P	2		
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10	C		10		10		1	1	P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10		30		2	1	P	1		
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50	C		50	R	50		3.1	1	P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:															
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50		100		3.2	1	P	2		
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C		10		30		2	1	P	1		
40	35	F0	windmolens:															
40	35	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100	C		30		100		3.2	1	P	2		
40	35	F2	- wiekdiameter 30 m	0	0	200	C		50		200		4.1	1	P	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
40	35	F3	- wiekdiameter 50 m	0	0	300	C		50		300		4.2	1	P	3		
41	36	-																
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER															
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:															
41	36	A1	- met chloorgas	50	0	50	C		1000	R	1000	D	5.3	1	G	2		L
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50	C		30		50		3.1	1	G	2		
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:															
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10		30		2	1	P	1		
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1	P	1		
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1	P	2		
45	41, 42, 43	-																
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID															
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2	2	G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1	2	G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2	1	G	1	B	
50	45, 47	-																
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS															
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2	2	P	1	B	
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2	2	G	1		
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1	G	1		
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1	G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1	G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2	3	P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2	1	P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:															
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30			200	R	200		4.1	3	P	1	B	
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30			50	R	50		3.1	3	P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2	3	P	1	B	
51	46	-																
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING															
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1	2	G	2		
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300		Z	50	R	300		4.2	2	G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2	2	G	1		
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2	2	G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1	2	G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2	G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2	G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2	2	G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2	2	G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2	G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2	G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2	G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2	G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:															
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2	G	1		
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2	G	1		
5148.7	46499	3	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	10	0	30			500	V	500		5.1	2	G	1		
5148.7	46499	4	- professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton	10	0	30			1000	V	1000		5.3	2	G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2	G	1		
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:															
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2	P	2		
5151.1	46711	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	G	3	B	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:															
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2	G	2	B	L
5151.2	46712	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2	G	2	B	L
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2	G	2		
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2	2	G	2	B	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:															
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10		300		4.2	3	G	3	B	
5152.1	46721	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	50	500	700		Z	10		700		5.2	3	G	3	B	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2	2	G	2		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:															
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30			10		30		2	1	G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:															
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	2	G	2		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30		2	1	G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:															
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1	2	G	2		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30		2	1	G	1		
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2	2	G	2	B	
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30		2	1	G	1		
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2	2	G	2		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30		100		3.2	2	G	2	B	
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	G	2	B	
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G	2	B	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	G	2	B	
518	466	0	Grth in machines en apparaten:															
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2	2	G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1	2	G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2	2	G	1		
52	47	-																
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN															
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10			10		10		1	2	P	1		
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10			10		10		1	1	P	1		
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10	C		10		10		1	1	P	1		
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0			10		10		1	1	P	1		
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30			10		30		2	3	P	1		
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10			10	V	10		1	1	P	1		
5261	4791		Postorderbedrijven	0	0	50			0		50		3.1	2	G	1		
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1	1	P	1		
55	55	-																
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING															
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10			10		10		1	2	P	1		
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	C		30		50		3.1	2	P	1		
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	C		10		10		1	2	P	1		
554	563	1	Café's, bars	0	0	10	C		10		10		1	2	P	1		
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	C		10		30	D	2	2	P	1		
5551	5629		Kantines	10	0	10	C		10		10	D	1	1	P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30	C		10		30		2	1	G/P	1		
60	49	-																
60	49	-	VERVOER OVER LAND															
601	491, 492	0	Spoorwegen:															
601	491, 492	1	- stations	0	0	100	C		50	R	100	D	3.2	3	P	2		
601	491, 492	2	- rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	C		300	R	300	D	4.2	3	G	2		
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	C		0		100	D	3.2	2	P	2		
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2	2	G	1		
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2	3	G	1		
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1	2	G	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30	C		10		30	D	2	1	P	1	B	
61, 62	50, 51	-																
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT															
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
63	52	-																
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER															
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:															
6311.1	52241	1	- containers	0	10	500	C		100	R	500		5.1	3	G	3		
6311.1	52241	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	R	300	D	4.2	3	G	3	B	
6311.1	52241	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	1000	C	Z	50		1000		5.3	3	G	3	B	
6311.1	52241	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	C	Z	100	R	500		5.1	3	G	3		
6311.1	52241	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	700	700	C	Z	100		700		5.2	3	G	3	B	
6311.1	52241	6	- olie, LPG, e.d.	300	0	100	C		1000	R	1000		5.3	2	G	3	B	L
6311.1	52241	7	- tankercleaning	300	10	100	C		200	R	300		4.2	1	G	2	B	
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:															
6311.2	52242	1	- containers	0	10	300			50	R	300		4.2	2	G	2		
6311.2	52242	10	- tankercleaning	300	10	100			200	R	300		4.2	1	G	2	B	
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2	2	G	2	B	
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300			30		300		4.2	2	G	2	B	
6311.2	52242	4	- ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	50	500	700		Z	50		700		5.2	3	G	3	B	
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	50	300	200			50	R	300		4.2	2	G	2		
6311.2	52242	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300		Z	100	R	500		5.1	3	G	3		
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300			50		300		4.2	2	G	2	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
6311.2	52242	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	50	500	500		Z	100		500		5.1	3	G	3	B	
6311.2	52242	9	- olie, LPG, e.d.	100	0	50			700	R	700		5.2	2	G	3	B	L
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1	2	G	2		
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2	2	G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0		30		2	3	P	1		L
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C		30		100		3.2	2	G	1		
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
6323	5223	A	Luchthavens	200	50	1500	C		500	R	1500	D	6	3	P	3	B	L
6323	5223	B	Helikopterlandplaatsen	0	50	500			50		500		5.1	1	P	2		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0		10	D	1	1	P	1		
64	64	-																
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE															
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1	1	P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:															
642	61	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		100		100		3.2	1	P	2		
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0	C		10		10		1	1	P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0	C		10		10		1	1	P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-																
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN															
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10	C		0		10		1	1	P	1		
70	41, 68	-																
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED															
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
71	77	-																
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN															
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2	2	P	1		
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G	1		
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1	2	G	1	B	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2	2	G	2		
72	62	-																
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE															
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1	1	P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30	C		0		30		2	1	P	1		
73	72	-																
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK															
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2	1	P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-																
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING															
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1	2	P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1	1	P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2	2	G	1	B	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		50	R	200		4.1	3	G	2		
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
75	84	-																
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN															
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
7522	8422		Defensie-inrichtingen	30	30	200	C		100		200	D	4.1	3	G	1	B	
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0		50		3.1	1	G	1		
80	85	-																
80	85	-	ONDERWIJS															
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30			0		30		2	1	P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30			10		30	D	2	2	P	1		
85	86	-																
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG															
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30	C		10		30		2	3	P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30	C		0		30		2	1	P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30			0		30		2	2	P	1		
90	37, 38, 39	-																
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING															
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:															

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2	G	1		
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	C	Z	10		300		4.2	2	G	1		
9001	3700	A3	- >= 300.000 i.e.	500	10	300	C	Z	10		500		5.1	3	G	2		
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10	C		0		30		2	1	P	1		
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1	2	G	1		
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1	2	G	1	B	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	200	200	300			30		300		4.2	3	G	3	B	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:															
9002.2	382	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	C		10		500		5.1	3	G	3		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2	1	G	1	B	L
9002.2	382	A3	- verwerking radio-actief afval	0	10	200	C		1500		1500		6	1	G	1		
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1	1	G	2		L
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2	1	G	2	B	L
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300	C	Z	50		300	D	4.2	3	G	3	B	L
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2	1	G	1	B	L
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	300	200	300			10		300		4.2	3	G	3	B	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:															
9002.2	382	C1	- niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr	300	100	50			10		300		4.2	2	G	2	B	
9002.2	382	C2	- niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr	700	300	100			30		700		5.2	2	G	2	B	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2	2	G	2	B	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1	3	G	2	B	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1	3	G	1	B	L
91	94	-																
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES															
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30			0		30		2	2	P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30	C		0		30	D	2	2	P	1		
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50			0		50		3.1	1	P	1		
92	59	-																
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE															
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		10		30		2	2	G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30	C		0		30		2	3	P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	C		0		30		2	3	P	1		
9233	9321		Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300			10		300	D	4.2	3	P	3		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30			0		30		2	2	P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50	C		0		100		3.2	3	P	1		
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30	C		0		30		2	1	P	1		
926	931	0	Zwembaden:															
926	931	1	- overdekt	10	0	50	C		10		50		3.1	3	P	1		
926	931	2	- niet overdekt	30	0	200			10		200		4.1	3	P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
926	931	C	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	C		50	R	100		3.2	2	P	1		
926	931	D	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300	C		50	R	300		4.2	3	P	2		
926	931	E	Maneges	50	30	30			0		50		3.1	2	P	1		
926	931	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	2		
926	931	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	C		0		50		3.1	2	P	2		
926	931	H	Golfbanen	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
926	931	I	Kunstskibanen	0	0	30	C		50	R	50		3.1	2	P	2		
926	931	0	Schietinrichtingen:															
926	931	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	C		10		200		4.1	2	P	1		
926	931	10	- buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000			200		1000		5.3	1	P	1		
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30			30		30		2	1	P	1		
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10	C		10		10		1	1	P	1		
926	931	3	- vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200			300		300		4.2	2	P	1		L
926	931	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500			1500		1500		6	1	P	1		
926	931	5	- vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500			1500		1500		6	2	P	1		
926	931	6	- vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500			1500		1500		6	2	P	1		
926	931	7	- vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10			200		200		4.1	1	P	1		
926	931	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300			500		500		5.1	2	P	1		
926	931	9	- buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000			1500		1500		6	2	P	1		
926	931	A	Skelter- en kartbanen, in een hal	10	0	50			10		50		3.1	2	P	1		
926	931	B	Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik	50	30	500			30		500		5.1	2	P	1	B	
926	931	C	Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik	50	50	1000		Z	30		1000		5.3	2	P	1	B	
926	931	D	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700			50		700		5.2	3	P	1	B	
926	931	E	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500		Z	50		1500		6	3	P	1	B	
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
926	932	G	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	C		30		50		3.1	3	P	1	B	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
9271	9200		Casino's	10	0	30	C		0		30		2	3	P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30	C		0		30		2	2	P	1		
9272.4	93299		Modelvliegtuig-velden	10	0	300			100		300		4.2	1	P	1		
93	93	-																
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING															
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1	2	G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2	2	G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2	1	G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0		10		1	1	P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:															
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10			0		10		1	2	P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30			10		100		3.2	2	P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0		30		2	1	P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C		0		100		3.2	1	P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0		10	D	1	1	P	1		

Bijlage 3 Toegelaten bedrijven

Toegelaten bedrijvenlijst

Bedrijf	Straat	Nr.	Postcode	Plaats	Categorie
Stomerij en Wasserij Gooise Deken Cleaning	Simon Stevinweg	42	1221AE	Hilversum	3.1
Met1 Klussenbedrijf	Kleine Drift	35	1221JX	Hilversum	3.1
Slopersbedrijf J. Delcour	Geuzenweg	118	1221BW	Hilversum	3.1
Schoonmaakbedrijf Westerveld B.V.	Larenseweg	125	1221CL	Hilversum	3.1
Connexxion	Larenseweg	1	1221CH	Hilversum	3.2
Schoonmaakbedrijf Karkach	Hoge Larenseweg	34	1221AR	Hilversum	3.2
Internat. Flavors/Fragrances IFF (Nederland) B.V.	Liebergerweg	72	1221JT	Hilversum	4.2
Koninklijke Drukinkt-fabrieken van Son B.V.	Kleine Drift	41	1221JX	Hilversum	4.2

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum

SWECO

BEELDKWALITEITSPLAN+
ONTWIKKELLOCATIES 1221 HILVERSUM

BEELDKWALITEITSPLAN VOOR DE ONTWIKKELLOCATIES IN HET POSTCODEGEBIED 1221 IN HILVERSUM;
MET GEBIEDSPASPOORTEN VOOR DE ONTWIKKELLOCATIES VAN HUNKEMÖLLER, VENETAPARK, VAN SON, GROTE SIGARENFABRIEK, WYBERTJESFABRIEK EN ZUIDERWEG/LIJSTERWEG

10 DECEMBER 2021

COLOFON

Titel document:	Beeldkwaliteitsplan+ 1221 Hilversum Beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkellocaties in het postcodegebied 1221 in Hilversum; met gebiedspaspoorten voor de ontwikkellocaties van Korte Noorderweg, Hunkemöller, Venetapark, Van Son, Grote Sigarenfabriek, Wybertjesfabriek en Zuiderweg/Lijsterweg
Datum:	10 december 2021
Auteur :	Gemeente Hilversum, Supervisor Spoorzone Hilversum, Wim Voogt
In samenwerking met:	OKRA landschapsarchitecten
Opdrachtgever :	Gemeente Hilversum
Documentnaam:	BKP+1221_20211028.pdf

Voor het samenstellen van dit document heeft OKRA getracht alle auteurs, fotografen en andere rechthebbenden te benaderen. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden.

Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA vereist.

OKRA LANDSCHAPSARCHITECTEN BV
OUDEGRACHT 23 | 3511 AB UTRECHT
T. +31 (0)30 273 42 49 | F. +31 (0)30 273 51 28
MAIL@OKRA.NL | WWW.OKRA.NL

INHOUD

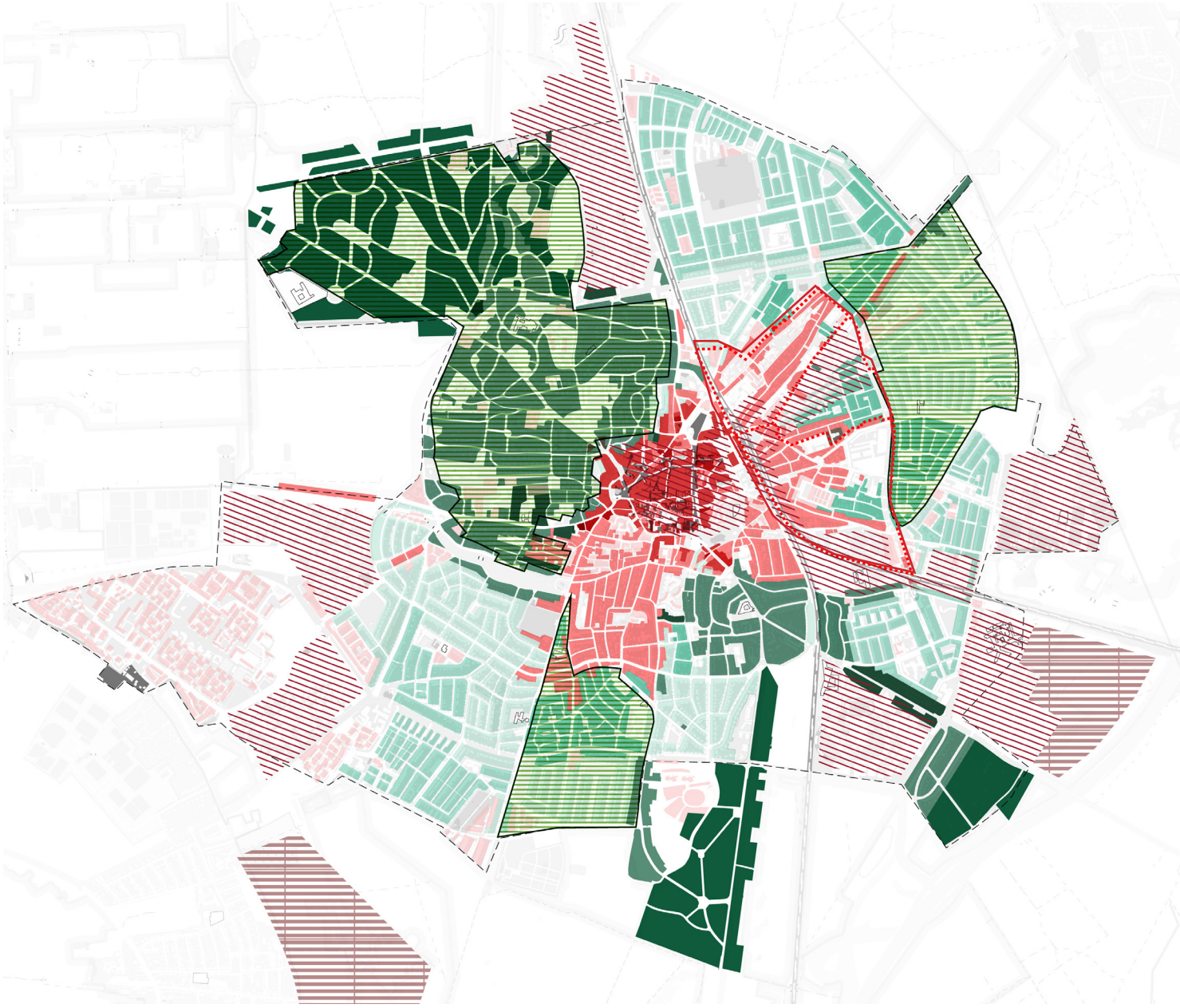
1. INLEIDING
1.1. Doel Beeldkwaliteitsplan+
1.2. Relatie Welstandsnota
1.3. Twee dilemma's
1.4. Binnenstedelijke herontwikkeling
1.5. Scope
1.6. Proces en planning
1.7. Leeswijzer

2. IDENTITEIT VAN 1221
2.1. Ontstaan vanuit de landschappelijke logistiek
2.2. Het water en de lagere ligging
2.3. Industrialisatie
2.4. Het gegroeide dorp: Over 't Spoor (Welstandsnota 2014, deelgebied 2a)
2.5. Tuinwijk: Electrobuurt, Zwaluwplein en Liebergen Oost (Welstandsnota 2014, gebied 4A)
2.6. Traditionele bedrijventerreinen (Welstandsnota, gebied 7A)
2.7. Ligging in de regio
2.8. Functiemenging: wonen én werken én voorzieningen
2.9. Sterke buurtgemeenschappen
2.10. Overwegend laagbouw met een enkel hoogteaccent tot 35 m bouwhoogte
2.11. Gebied in transitie

3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA ONTWIKKELLOCATIES
3.1. Visie
3.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte
3.3. Beeldkwaliteit gebouwen

4. GEBIEDSPASPOORTEN
4.1. Wat is een gebiedspaspoort?
4.2. Hunkemöller
4.3. Venetapark
4.4. Van Son
4.5. Wybertjesfabriek
4.6. Grote Sigarenfabriek
4.7. Zuiderweg/Lijsterweg

BEGRIPPENLIJST



- Het oude dorp
- Het gegroeide dorp
- Tuinstad vooroorlogs (1930-45)
- Tuinstad naoorlogs (1945-60)
- Moderne Wijken
- Tuindorpen
- Kleinschalige villagebieden
- Vrijstaande bebouwing - Villaparken

Bron: Structuurvisie 2030, gemeente Hilversum

1. INLEIDING

Dit Beeldkwaliteitsplan+ vormt samen met de Gebiedsagenda 1221 en het op te stellen Chw bestemmingsplan-plus met verbrede reikwijdte 1221 (hierna bestemmingsplan) de belangrijkste kaders voor ontwikkeling van het postcodegebied 1221 in Hilversum. In de gebiedsagenda zijn de ambities, de ruimtelijke principes en de beoogde sfeer vastgelegd. Vervolgens zijn deze principes in dit beeldkwaliteitsplan verder ingevuld. Het beeldkwaliteitsplan is straks het beleidskader voor het op te stellen bestemmingsplan, waarin de bouwcontouren, functies en bouwhoogtes ook planologisch en juridisch vastgelegd zullen worden. Het beeldkwaliteitsplan is toetsingskader voor de supervisor Spoorzone en de Commissie Welstand en Monumenten en richtinggevend voor de architect. De kaders in dit document gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het geheel, de kwaliteit van de openbare ruimte, over bouwhoogte en over architectuur.

1.1 DOEL BEELDKWALITEITSPLAN+

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 januari 2021 de Gebiedsagenda 1221 vastgesteld. De gebiedsagenda geeft richting aan de toekomst van 1221. Op verschillende locaties in 1221 is herontwikkeling voorzien. Het is belangrijk dat nieuwe bebouwing en openbare ruimte goed aansluit op bestaande bebouwing in 1221 en op bebouwing aan de overzijde van het spoor. Om de kwaliteiten te borgen is specifiek voor de ontwikkellocaties in het gebied 1221 dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Dit Beeldkwaliteitsplan+ beschrijft, in vervolg op de Gebiedsagenda 1221, de ruimtelijke kaders voor nieuwe ontwikkelingen in 1221. Deze kaders gaan bijvoorbeeld over de samenhang van het geheel, de kwaliteit van de openbare ruimte, over bouwhoogte en over architectuur. In dit beeldkwaliteitsplan worden meetbare criteria vastgelegd op basis waarvan de integrale architectonische kwaliteit van nieuwe gebouwen en buitenruimte getoetst kan worden. Er worden uitspraken gedaan op verschillende schaal- en detailniveaus; van algemene of specifieke ontwerpprincipes, tot concrete kwalitatieve en kwantitatieve ontwerpkaders. Het Beeldkwaliteitsplan+ start vanuit de wijk in het grotere geheel van de stad en omgeving, de identiteit van de wijk en het verhaal van de plek. Het doel hierbij is het waarborgen en versterken van het bestaande karakter van de wijk; behoud door ontwikkeling.

Het Beeldkwaliteitsplan+ doet uitspraken voor 1221 en meer specifiek voor de verschillende ontwikkellocaties. Dat laatste doen we via gebiedspaspoorten. Vandaar de +. In de gebiedspaspoorten zijn harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is, net als de gebiedsagenda, een kader voor het bestemmingsplan voor 1221. Hierin worden de in de gebiedsagenda geformuleerde ambities ten aanzien van 'identiteit'; 'wonen en werken'; 'leefbaarheid, ontmoeten en spelen'; 'groen en duurzaamheid' en 'verkeer, verbinding en parkeren' concreet vertaald naar de specifieke ontwikkellocatie.

Dit beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor de Supervisor Spoorzone en de Commissie Welstand en Monumenten. Daarbij is dit beeldkwaliteitsplan richtinggevend voor de architect.

Het beeldkwaliteitsplan voor 1221 is het instrument om de stedenbouwkundige, de architect of de landschapsarchitect in woord en beeld in de uitwerking van het bouwplan met de daarbij behorende openbare ruimte een richting mee te geven over de gewenste verschijningsvorm. Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste sfeer van een stedenbouwkundige bebouwing aan, zonder zelf al een ontwerp te zijn.

1.2 RELATIE WELSTANDSNOTA

Bij de beoordeling van bouwplannen voor ontwikkellocaties in 1221 zal de Commissie Welstand en Monumenten dit Beeldkwaliteitsplan+ als toetsingskader benutten.

Voor het gebied geldt nu nog de 'Herziene Welstandsnota 2014'. Het postcodegebied 1221 is hierin behandeld in verschillende gebieden: het gegroeide dorp (2), tuinwijk (4), stadsinbreiding (6) en bedrijventerrein (7). De Welstandsnota heeft als doel om de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te

Kaartbeeld uit de Gebiedstafel waarin gesproken is over urgente kwesties en knelpunten.

plaatsen, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld. De criteria voor gebouwen uit dit Beeldkwaliteitsplan+ gelden voor nieuwbouwplannen. De toetsing van (kleinschalige) aanpassingen aan bestaande gebouwen en gerealiseerde nieuwbouw vindt plaats aan de hand van de objectgerichte criteria uit de welstandsnota.

Net als bij de welstandsnota geldt voor dit beeldkwaliteitsplan dat afgeweken kan worden van de gestelde criteria, wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een kwalitatief hogere beeldkwaliteit oplevert. In dergelijke gevallen wordt teruggegrepen op de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota. De Commissie Welstand en Monumenten kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de criteria uit dit beeldkwaliteitsplan of en objectgerichte welstandscriteria.

Voor zaken die niet specifiek benoemd zijn in dit beeldkwaliteitsplan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn geen richtlijnen opgenomen voor bestaande monumenten. Hiervoor geldt de 'Herziene Welstandsnota 2014'.

1.3 TWEE DILEMMA'S

In 2019 is de Gebiedsagenda 1221 opgesteld. We willen het wonen, werken en leven in deze wijk aantrekkelijker maken voor huidige bewoners en ondernemers. Ook zullen we hier in de toekomst nieuwe bewoners en ondernemers verwelkomen. Met de Gebiedsagenda 1221 ligt er een gemeenschappelijk fundament om samen te werken aan de toekomst van de Geuzenbuurt, Electrobuurt en Kleine Driftbuurt. Het gebiedsproces heeft geleid tot een breed gedeeld toekomstperspectief voor de wijk.

En er gaat ook veel goed. Er is enthousiasme voor een project als de Groene Loper en Vonk in de wijk draagt bij aan de sociale cohesie in 1221. Het college van B&W heeft in 2020 en 2021 diverse intentieovereenkomsten en anterieure overeenkomsten afgesloten. Leegstaande monumenten blijven behouden en worden opgeknapt en herbestemd met nieuwe functies. Op alle ontwikkellocaties wordt groene buitenruimte met ruimte voor ontmoeting, sporten en spelen toegevoegd. Lang gekoesterde wensen voor het uitplaatsen van moeizame functies komen dichterbij.

Een aantal zaken moet nog wel beter. Bij de vertaling van de gebiedsagenda naar concrete en haalbare ontwikkelplannen per ontwikkellocatie ontstaan enkele dilemma's die specifiek aandacht vragen. Zo zijn er vanuit de omgeving vragen over de dichtheid, de bouwhoogte en de aantallen nieuwe woningen. Gaat het wel goed met inpassing in de wijk en behoud van karakter van 1221? En er is nog discussie over de kwaliteit van de open ruimte: de hoeveelheid verkeer en parkeerplaatsen versus de gewenste ruimte voor vergroening, speelruimte en ontmoetingsruimte. In de gebiedsagenda werden dilemma's als deze al benoemd.

Binnen het brede draagvlak dat is gegroeid voor de gebiedsagenda, kunnen betrokken partijen niet alle kwesties tot een oplossing brengen. Het gebiedsproces heeft geleid tot een breed gedeeld toekomstperspectief, maar enkele dilemma's resteren voor verdere besluitvorming en maatwerk op locatie. In de dialoog zijn deze resterende dilemma's helder naar voren gekomen, doordat partijen zich open en helder hebben uitgesproken. Juist het blootleggen van de dilemma's maakt het gebiedsproces bijzonder waardevol. We zien drie dilemma's.

Dilemma: inbreiding versus inpassing
Er bestaat spanning tussen het door ontwikkelende partijen gewenste bouwvolume op ontwikkellocaties versus een goede inpassing van deze nieuwe bebouwing in de omringende buurt. Met het oog op haalbaarheid van de ontwikkelingen en de geformuleerde ambities ten aanzien van omgevingskwaliteit (zoals wonen, werken, parkeren, kwaliteit openbare ruimte, groen) is een bepaalde dichtheid noodzakelijk, zonder dat dit ten koste gaat van een goede inpassing. Spanning bestaat tussen het aantal woningen (of andere functies) op bepaalde ontwikkellocaties (ook met oog op haalbaarheid) versus de bestaande dichtheid van 1221. Het is de kunst om de stedelijke inbreiding zorgvuldig in te passen in het bestaande weefsel van de bestaande stedelijke structuur.

Dilemma: vergroenen/spelen/ontmoeten versus ruimte voor de auto/parkeernormen
Enerzijds is de inzet gericht op het versterken van de verblijfskwaliteit in de buurt door meer ruimte te geven aan groen, spelen en ontmoeten. Anderzijds is veel ruimte in gebruik voor de auto, zowel qua wegen als parkeren. Om met deze spanning om te gaan, is maatwerk nodig en zijn op specifieke plekken of straten mogelijkheden voor kleinschalige pilots of proefprojecten. Het toevoegen van meer vierkante meters openbare ruimte en meer kwaliteit in deze openbare ruimte is cruciaal.

1.4 BINNENSTEDELIJKE HERONTWIKKELING

Bij de uitwerking van de plannen voor verschillende ontwikkellocaties in 1221 blijkt hoe complex binnenstedelijke herontwikkeling is. Op veel plekken in Nederland, waar sprake is van binnenstedelijke herontwikkeling, ligt de uitdaging in het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en financieel haalbare herontwikkeling. Veel binnenstedelijke herontwikkelingen komen moeilijk van de grond. Belangrijke oorzaken hiervoor zijn de hoge kosten en risico's bij binnenstedelijke herontwikkeling en de vele bestuurlijke en maatschappelijke eisen en wensen die als uitgangspunt worden gehanteerd. Dat wordt ook bevestigd vanuit het Rijk, die mede om deze reden de landelijke subsidieregeling Woningbouwimpuls is gestart om dit soort trajecten te ondersteunen. Veel gemeenten in de Randstad maken al gebruik van deze regeling, waaronder Hilversum. Ook de provincie biedt ondersteuning bij dit soort projecten, bijvoorbeeld door inzet van kennis en expertise.

Ook in 1221 begint een ontwikkelende partij nooit met een lege kavel. Alle ontwikkellocaties liggen in binnenstedelijk gebied. Hier gevestigde bedrijven moeten worden uitgeplaatst. Vervuilde grond dient gesaneerd te worden. Dan volgt een complex planproces waarbij de ontwikkelende partij in afstemming met de buurt een (financieel) haalbaar plan tracht op te stellen. De stapeling van ambities, zoals opgenomen in de gebiedsagenda, maakt dat proces complex. Op het niveau van de stad gaat het om ambities als betaalbare wonen (1/3e sociaal, 1/ 2e middelduur), behoud van werkgelegenheid, energietransitie en klimaatadaptatie. Voor de straat en de buurt gaat het om een forse toename van het groen, een zorgvuldige inpassing in de omgeving, ruimte voor ontmoeting, behoud en liever nog verhoging van de sociale cohesie, parkeren liefst niet zichtbaar en de inzet van andere vormen van mobiliteit, zoals fiets en deelauto. Deze ambities worden gerealiseerd door en voor rekening van de ontwikkelende partij. Dat gaat alleen als eronder aan de streep een positieve business case is.

1.5 SCOPE EN INTEGRALITEIT

De ontwikkeling van dit beeldkwaliteitsplan 1221 loopt gelijk op met de aanpak van het Stationsgebied, de Structuurvisie Bruisend Hart en de opmaak van Omgevingsvisie voor heel Hilversum. Dit Beeldkwaliteitsplan+ heeft de nodige raakvlakken met deze projecten. In het proces is de nodige aandacht voor kwaliteitsbewaking, het behoud van de samenhang en afstemming met naastgelegen ontwikkelingen. Dit in het besef dat de ontwikkeling van 1221 veel meer dan een aantal losse projectontwikkelingen. Het gaat hier om gebiedsontwikkeling op de schaal van de gehele spoorzone.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Commissie Welstand en Monumenten wijzen op het ontbreken van een visie op de hele Spoorzone. Deze valt buiten de scope van dit beeldkwaliteitsplan, maar verdient in de verdere ontwikkeling van de Spoorzone aandacht.

Voor Bruisend Hart zal na vaststelling van de Structuurvisie worden gestart met de voorbereidingen voor een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Dit gebied wordt om die reden buiten de scope van voorliggend beeldkwaliteitsplan gehouden.

1.6 PROCES EN PLANNING

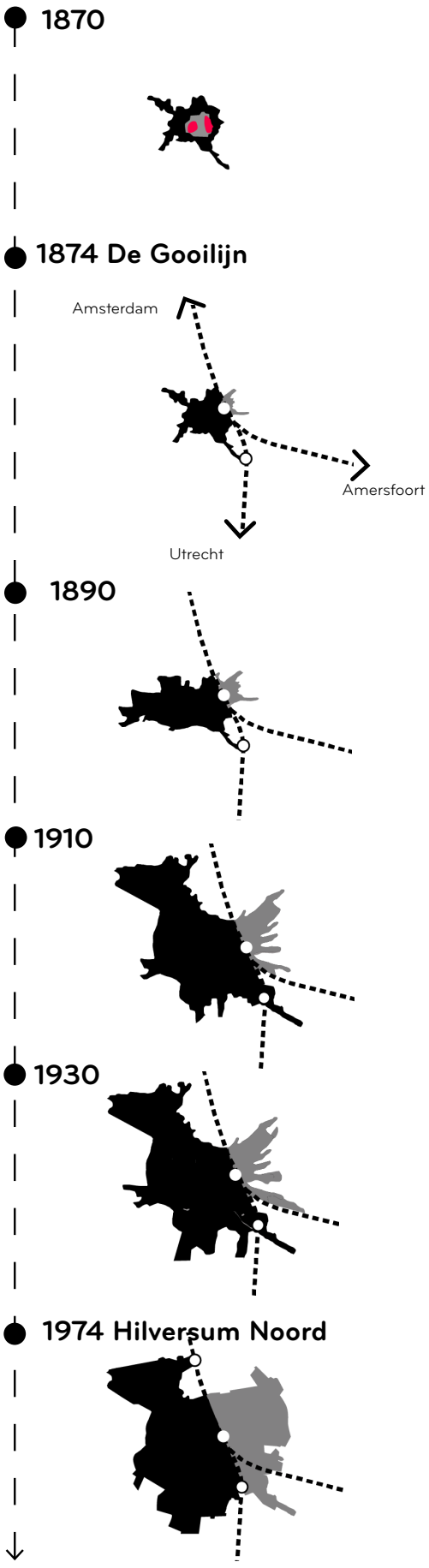
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld door de Supervisor Spoorzone Hilversum, Wim Voogt. Voogt is vanaf de zomer van 2019 actief in 1221 en heeft sinds die tijd tal van gesprekken gevoerd met bewoners en ontwikkelende partijen en deelgenomen aan bijeenkomsten over specifieke ontwikkellocaties. Voor de totstandkoming van dit beeldkwaliteitsplan is samengewerkt met betrokken buurtbewoners, ontwikkelende partijen en hun architecten.

De gemeente heeft een ontwerp van het BKP ter inzage gelegd. Op basis van de ontvangen reacties en de adviezen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) en de Commissie Welstand en Monumenten (CWM) is het BKP aangevuld en aangescherpt.

1.7 LEESWIJZER

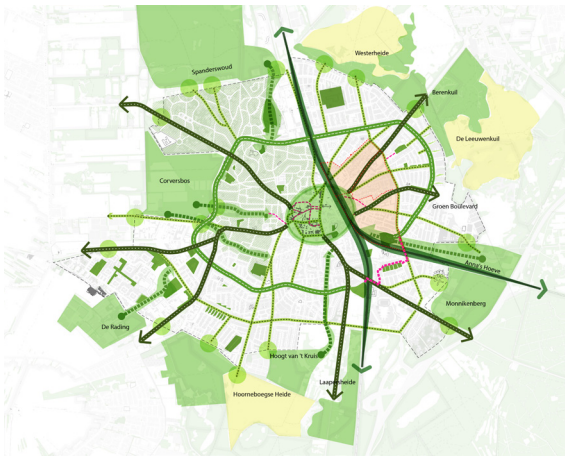
Dit ontwerp beeldkwaliteitsplan bevat vier hoofdstukken. In de inleiding is de aanleiding, het doel en de context van de opgave beschreven. Hoofdstuk 2 geeft in vogelvlucht een beeld van de (samengestelde) identiteit van het gebied en de ontwikkeling door de jaren heen. In hoofdstuk 3 is vervolgens de visie en de algemene criteria ten aanzien van bebouwde en onbebouwde ruimte uiteengezet. Dit hoofdstuk heeft een bindend karakter. Het laatste hoofdstuk geeft harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet en een eerste impressie van de plannen voor de zes ontwikkellocaties.

Hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 vormen het kader voor toekomstige ontwikkelingen.

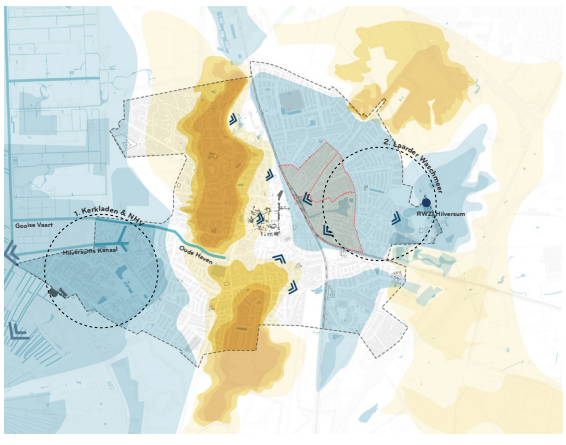


Komst spoorlijn en groei van Hilversum.

Omringd door afwisselend cultuurlandschap van het Gooi.



Historische radiaalstructuur met verbindingen stad-landschap.



Hilversum op uitloper van de Heuvelrug, 1221 ligt op de flank.

2. IDENTITEIT 1221

Om de impact van de huidige plannen in 1221 op de bestaande stedenbouwkundige context beter te kunnen begrijpen is het belangrijk om eerst stil te staan bij het verhaal van de plek. Bij projectontwikkeling denkt men vaak van binnen naar buiten, maar hier gaat het om gebiedsontwikkeling. Wij denken daarbij juist van buiten naar binnen. Bewoners, Welstand en Raad vragen allemaal om meer focus op context en bestaande identiteit. Een sterk verhaal van de plek is nodig. Hoe is het ontstaan? Hoe zit de wijk in elkaar? Wat zijn bestaande karakteristieken? Hilversum wordt gekenmerkt door kwalitatief hoogstaande architectuur en stedenbouw, heeft veel beschermde gezichten en meer dan duizend monumenten, met name uit de periode 1850-1940. Hilversum is omsloten door natuurgebieden. Deze ruimtelijke karakteristiek wordt als kwaliteit gekoesterd en is uitgangspunt voor verdere ontwikkeling, waarin duurzaamheid en verdichting een grote rol spelen.

2.1 ONTSTAAN VANUIT DE LANDSCHAPPELIJKE LOGISTIEK

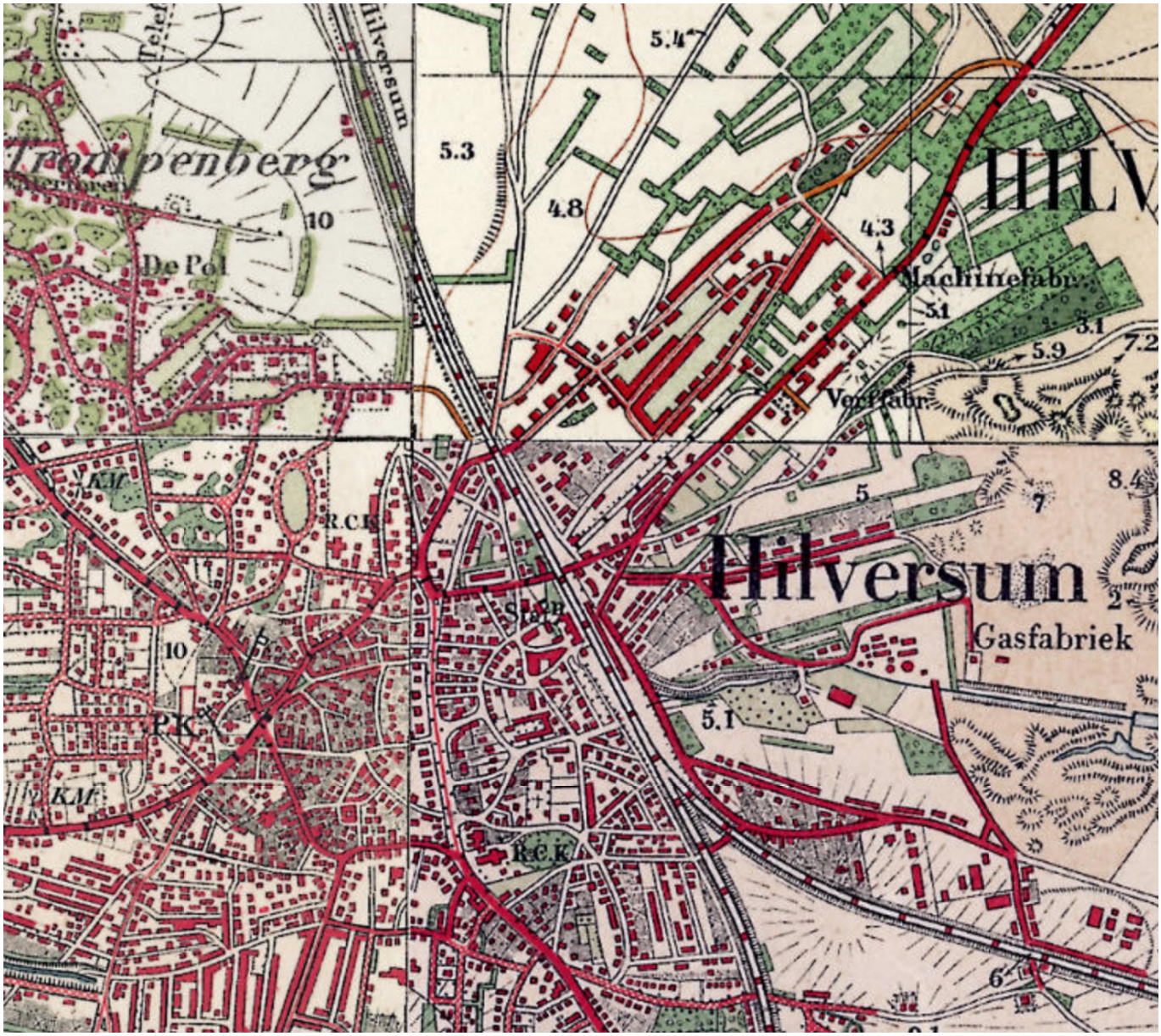
Bijzonder waardevol is het historische stratenpatroon van Hilversum met uitwaaierende driften naar het omliggende landschap. Essentieel is dat de grondslag van Hilversum als nederzetting niet vanuit een stedelijk kruispunt is ontstaan (Markt-Herberg-Kerk-Bestuur) maar vanuit de landschappelijke logistiek van de schapenhouderij met een Brink en een padenstructuur voor het vee in een heidegebied met ontginningsstructuren. Deze observatie maakt nog steeds deel uit van de identiteit van Hilversum. De ligging van Hilversum in het groen is een kernwaarde. Het is een uit een dorpse cultuur gegroeide stad die omringd wordt door een karakteristiek landschap dat bijzonder is vanwege zijn geologische ontstaanswijze met de aardkundig gevormde stuwwallen. Wanneer sprake is van de typische identiteit van Hilversum moet rekening worden gehouden met het behoud en versterking van de unieke cultuurhistorische en natuurlijke gebiedskwaliteiten. Ook onder het bestaand bebouwd gebied loopt het zogenaamde 'landschaps-DNA' door, van waaruit logische en gewenste ruimtelijke maatregelen kunnen worden beredeneerd.

Zo is de Liebergerweg een van de oer-straten (driften) van Hilversum. Liebergen is afgeleid van lijkberegen. Het is de prehistorische weg van de grafheuvels op de hei naar "Hilversum". De 8e eeuwse weg van het Frankische grafveld (bij IFF) naar de nederzetting "Hilversum". De middeleeuwse veldweg van Hilversum naar Eemnes en Baarn. Volgens landmeter en cartograaf C. Boekschoten bestonde de naam Liebergen al in de 16e eeuw. Hij tekende Liebergen tussen het Laarder Wasmeer en het dorp Hilversum.

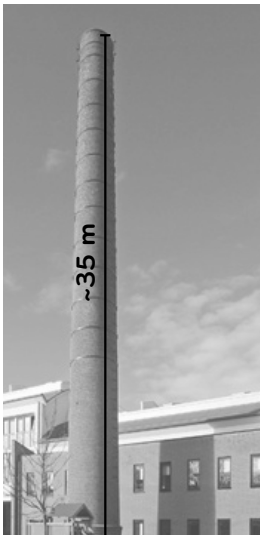
In het gebied 1221 is, zeker in verhouding met de tuinstad en het Noordwestelijk villagebied, weinig groene buitenruimte. Als we iets uitzoomen zien we wel heel veel open groene ruimte rondom Hilversum. Vanuit 1221 liggen Anna's Hoeve en Zuiderheide op loopafstand en met de fiets ben je zo in de bossen van Hooge Vuursche en Lage Vuursche.

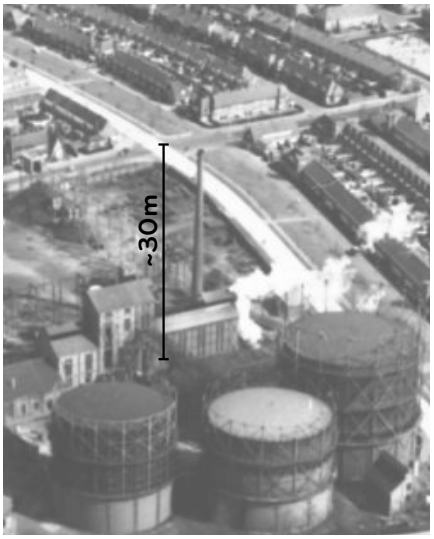
2.2 HET WATER EN DE LAGERE LIGGING

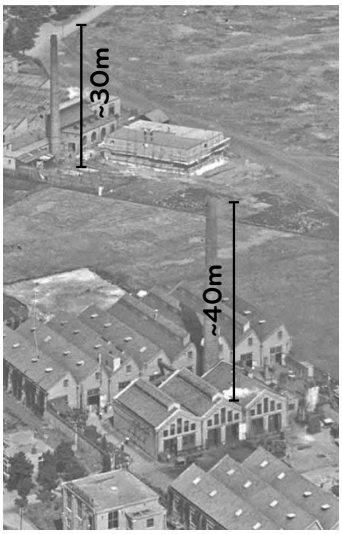
De zandgrond bracht zeer weinig op; daarom was thuisindustrie noodzakelijk: schapenwol spinnen en weven begon (15e eeuw) als thuisindustrie in het dorp. Tot de aanleg van riolering en rioolwaterzuivering in de 20e eeuw liep afvalwater van Hilversum, ook van de fabrieken uit de late 19e eeuw, via de padenstructuur naar de lager gelegen heidevelden. Vloeivelden die daar ontstonden werden ook voor bemesting van de akkers ingezet (zie hoogtekaart 1905, waar het open rioolkanaal zichtbaar is). Nabij 'Over het Spoor' getuigen de wasmeren, de vijvers van Anna's Hoeve en de RWZI-oost nog van deze lage ligging. Ook Dudoks Lorentzvijver verwijst ernaar. Het allerlaagste punt van Hilversum is overigens de Beatrix-tunnel - en de kleine Drift - waar overvloedige regenval dan ook regelmatig voor overlast zorgt. Water hoort dus bij de landschappelijke karakteristiek, de lagere ligging – het verhaal/de culturele identiteit van 1221. Water maakt deel uit van het dna van 1221 - al is het grotendeels uit het zicht verdwenen, maar niet uit de beleving van wateroverlast. Hier ligt een grote kans voor de toekomst.



Kaartbeeld van Hilversum omstreeks 1930.







Schoorstenen verwijzen naar het vroegere industrieverleden.

2.3 INDUSTRIALISATIE

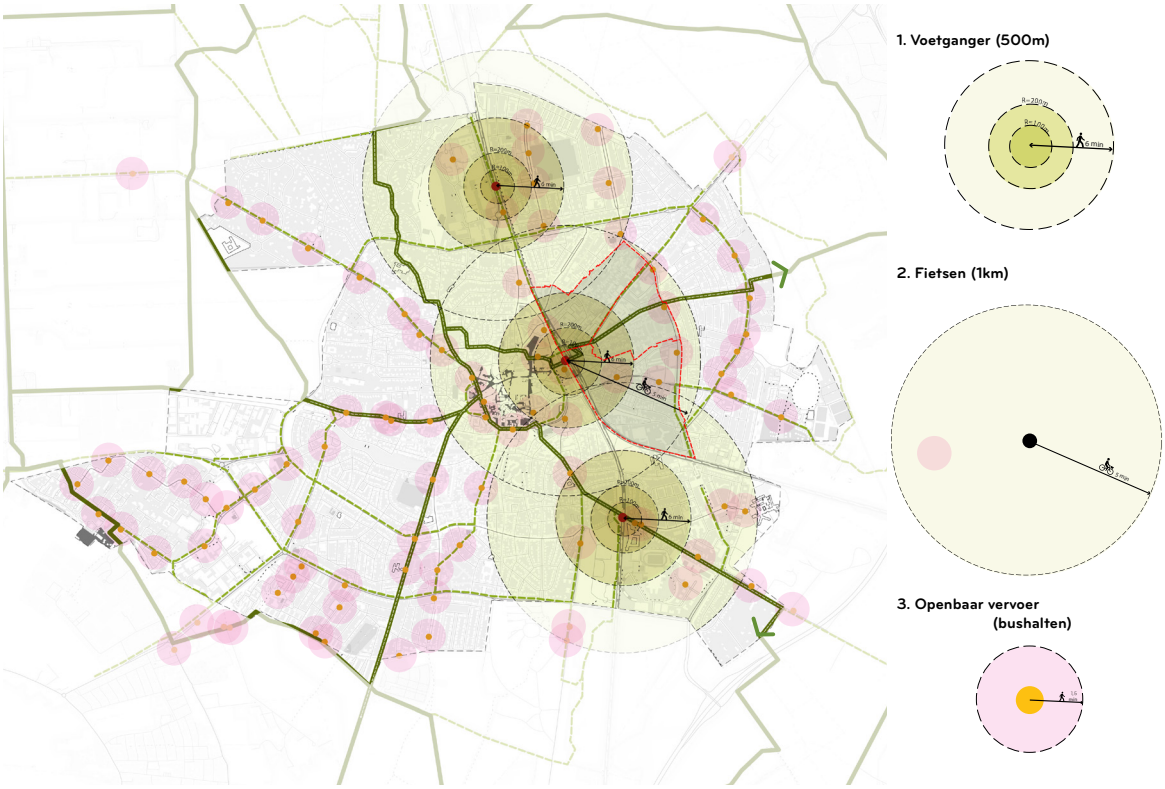
Tot eind 19e eeuw beoefenen Hilversummers vooral de textielnijverheid, vaak in hun eigen huis maar later ook in grotere fabrieken zoals de Stoomspinnerij en -Weverij met 480 weefgetouwen. Om verschillende redenen worden er echter steeds minder tapijten geproduceerd en de laatste thuiswever zou in 1914 aan een getouw hebben gestaan. Op dat moment heeft het dorp al een ongekende transformatie doorgemaakt: de aanleg van de spoorlijn tussen Amsterdam en Utrecht/Amersfoort in 1874 en van de Gooische Stoomtram tussen Amsterdam en Hilversum in 1881 heeft hier een grote rol in gespeeld. Hilversum wordt een goede uitvalsbasis voor zowel arbeiders als uiteenlopende bedrijfstakken en industrieën, die op hun beurt weer vele arbeidskrachten uit heel Nederland trekken. Het aantal inwoners neemt snel toe, voornamelijk uit lagere sociale klassen. Één van de eerste fabrieken aan de Laardergrindweg is de ijzer- en metaalgieterij van de firma Taphorn in 1881 die later is overgenomen door Ensink. Andere grote fabrieken zijn de stoomverffabriek Le Ripolin, verschillende sigarenfabrieken, dropfabriek Het Katje, haarden- en brandkastenfabriek E.M. Jaarsma, de Nederlandse Seintoestellenfabriek, een rijtuigenfabriek, de chocola- en suikerwerkenfabriek Splendid, drukkerij Klene, tapijtweverij Veneta en de Koninklijke Pharmaceutische Handelsvereeniging. De komst van deze fabrieken zorgt voor een gigantische dynamiek die weer andere bedrijfstakken aantrekt. Eén van de industrieën die Hilversum aantrekt is de diamantindustrie. Alhoewel de diamantindustrie weinig zichtbare sporen heeft achtergelaten, heeft het een substantieel aandeel gehad in de opkomst van Hilversum. De industrialisering waar het deel van uitmaakt, heeft het dorp de mogelijkheid gegeven uit te groeien tot een tuinstad van wereldfaam. De bedrijvigheid en de koopkracht die de diamantslijpers en hun gezinnen met zich mee brengen hebben veel invloed op het dorp. Zo staan zij aan de basis van de eerste sociale woningbouw, geven zij het socialistische gedachtengoed een impuls en hebben zij de emancipatie van de arbeider in het algemeen en vrouwen in het bijzonder aangejaagd.

2.4 HET GEGROEIDE DORP: OVER 'T SPOOR (BRON: WELSTANDSNOTA 2014, DEELGEBIED 2A)

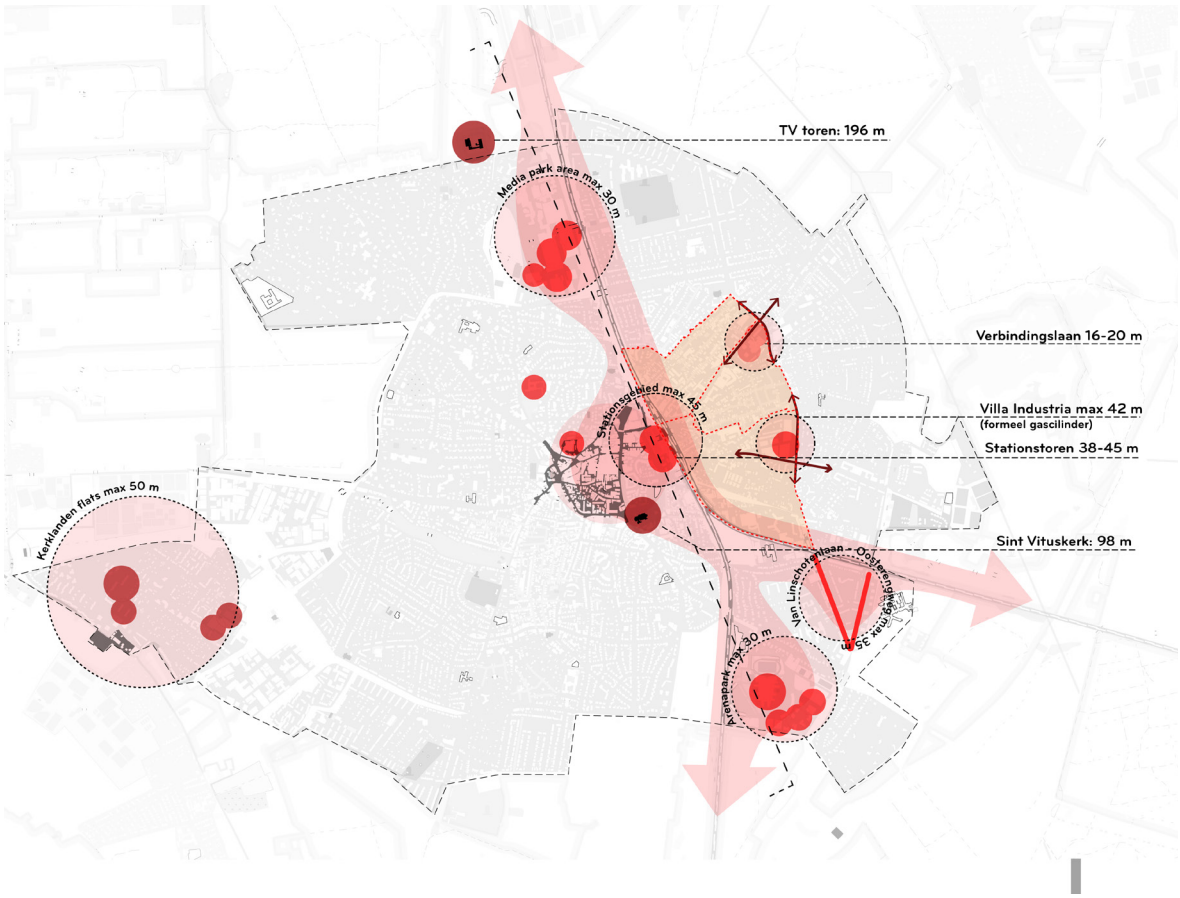
Het gegroeide dorp van Hilversum bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een kleinstedelijk karakter en bebouwing van rond 1900. Zoals de naam zegt, zijn dit de vroege dorpsuitbreidingen die niet planmatig zijn aangelegd. De bebouwing is overwegend pandsgewijs gebouwd en uitgevoerd in diverse stijlen. Het gebied Over 't Spoor (gebied 2a) kent lintbebouwing met woningen, bedrijven en winkels en is grotendeels in de periode tot 1900 gebouwd. De structuur bestaat met name uit radialen zonder dwarsstraten. De buurt heeft geen grote openbare ruimten zoals pleinen en plantsoenen. De lange, smalle straten zijn aan beide kanten bebouwd met lage eengezinswoningen, één tot twee verdiepingen met kap. De achterterreinen zijn in principe ruim, maar er staan veel bijgebouwen. Hieronder worden niet alleen schuren verstaan, in veel gevallen zijn de bijgebouwen als bedrijfsruimte in gebruik. Rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met woningen, bedrijven en nieuwere bebouwing. De voorgevellijn verspringt en is bij rijen in samenhang. De bebouwing is gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De bebouwing heeft een individueel karakter, mede door de vele individuele wijzigingen. Bij hellende daken is de nokrichting in het algemeen evenwijdig aan de weg. De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd van sober tot rijk. Met name oudere panden zijn fijn gedetailleerd met onder andere siermetselwerk, gootklossen, daklijsten en kozijnprofileringen. Het materiaal- en kleurgebruik is wisselend en overwegend traditioneel. Ook in de overige linten is hier en daar seriematige nieuwbouw toegevoegd. In deze clusters en rijen is de individuele woning onderdeel van het geheel. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende grootschalige (voormalige) bedrijfsgebouwen.

2.5 TUINWIJK: ELECTROBUURT, ZWALUWPLEIN EN LIEBERGEN OOST (WELSTANDSNOTA 2014, GEBIED 4A)

Deze gebieden hebben een kleinschalige tuindorpbebouwing uit de periode 1900-1920. De volkswoningbouwcomplexen hebben een vrij sobere opzet met langgerekte woningblokken in een open verkaveling. Kenmerkend is de sterke samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Dit uit zich in hoekoplossingen, as-beëindigingen en rooilijnverspringingen, kleine omzoomde pleintjes, accenten bij achterpaden en bijzondere functies. Binnen de rijen komen hier en daar poorten voor. In het zuidelijke deel van deze wijk zijn door zowel particuliere woningbouwverenigingen als de gemeente volkswoningbouwcomplexen gebouwd. Deze complexen sluiten in architectuur en stedenbouw veelal op elkaar aan en vormen zodoende een eenheid. De architectuur van de complexen is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid waarbij bijzonderheden in de structuur vertaald worden naar accenten in de architectuur, zoals hoogteverschillen, topgevels, poorten en rooilijnverspringingen. De complexen vormen afgewogen composities met herhalingen, accenten en symmetrie. De woningen hebben één tot twee lagen met veelal een nadrukkelijke



Station en centrum op loopafstand.



Huidige hoogte-accenten in de skyline van Hilversum.

kap. De voorgevellijn is per cluster in samenhang. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De rand van het dak is benadrukt door overstekken en nadrukkelijke dakgoten. De overgang tussen openbaar en privé is met zorg vormgegeven met portieken, luifels en tuinmuurtjes.

2.6 TRADITIONELE BEDRIJVENTERREINEN (WELSTANDSNOTA, GEBIED 7A)

Deze terreinen hebben veelal een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De loodsen en hallen bestaan uit maximaal twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in architectonische uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in overwegend gesloten gevels. Een aantal van de toekomstige ontwikkellocaties maakt deel uit van dit welstandsgebied.

2.7 LIGGING IN DE REGIO

Vanouds kent het Gooi een zelfstandig bestuur. In het verleden was het Gooi als het ware een vrijstaat tussen gebieden die respectievelijk bestuurd werden door de stadhouder van Amsterdam, de bisschop van Utrecht en de graaf van Gelre. Deze mentale afstand en fysieke nabijheid van Amsterdam, Utrecht en Amersfoort is vandaag de dag nog steeds aanwezig. Hilversum wenst niet gezien te worden als de buitenwijk van een van deze steden. Tegelijkertijd ben je vanaf het intercitystation van Hilversum op minder dan 30 minuten reisafstand van de centra van deze steden. En dit intercitystation ligt op minder dan 15 minuten loopafstand vanuit heel 1221.

2.8 FUNCTIEMENGING: WONEN ÉN WERKEN ÉN VOORZIENINGEN

Kenmerkend voor 1221 is de afwisseling van functies. Het is een eigenzinnige wijk met een grote diversiteit van gebouwen en functies die aansluiten op elkaar en karakter geven aan de wijk. Specifiek rond het Oosterspoorplein en omgeving is dit zichtbaar. Het gebied tussen Liebergerweg en Oude Amersfoortseweg bestaat vandaag de dag overwegend uit werklandschap. Omdat hier sprake is van een grotere aaneengesloten zone (ca. 10 hectare) die op termijn herontwikkeld zal worden speelt hier minder de vraag van 'aansluiten bij het bestaande'. In dit gebied is het adagium: 'aansluiten bij wat de spoorzone van Hilversum kan worden'.

2.9 STERKE BUURTGEMEENSCHAPPEN

1221 bestaat uit een drietal buurten met elk een eigen karakter: de Geuzenbuurt, de Electrobuurt en de Kleine Driftbuurt. In de wijk bestaat behoefte om elkaar te ontmoeten, elkaar te kennen en elkaar te leren kennen. Een deel van de bewoners is op zoek naar saamhorigheid. Tegelijkertijd zijn het open en diverse buurtgemeenschappen met ruimte voor iedereen.

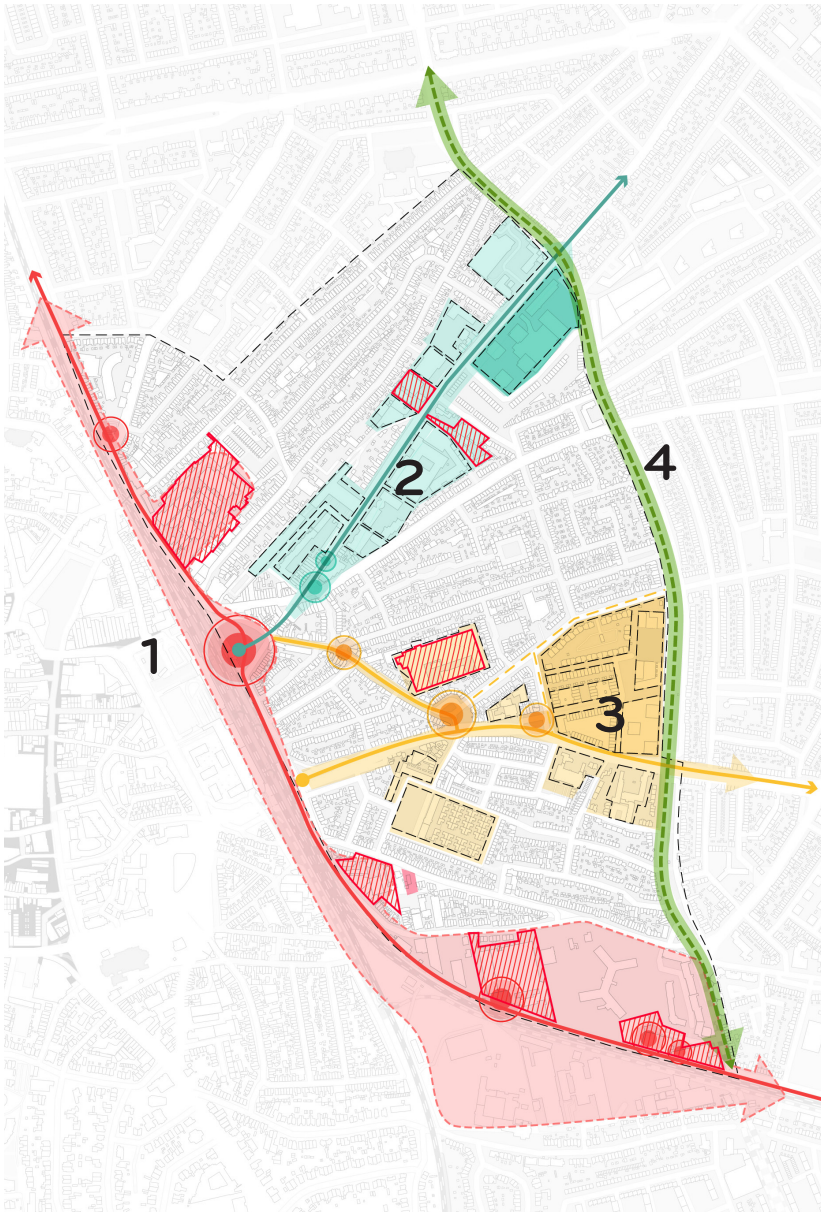
2.10 OVERWEGEND LAAGBOUW MET EEN ENKEL HOOGTEACCENT

Iemand beschreef het gebied als een zee van laagbouw met een enkele fabriek. Karakteristieken zijn de menselijke maat, de kleine korrel, de afwisseling, de kleinschaligheid. Op strategische plekken zijn hoogteaccenten tot 35 meter aanwezig. Voorbeelden hiervan zijn de gashouders bij Villa Industria en de toren Belvedère bij de kop van de Oosterengweg, net buiten 1221. De gebiedsagenda geeft, net als de structuurvisie Hilversum 2030, ruimte voor hoogteaccenten tot 25 meter in de Spoorzone.

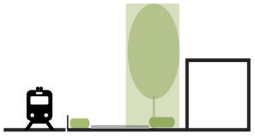
2.11 GEBIED IN TRANSITIE

1221 is een gebied in transitie. In de afgelopen jaren zijn diverse binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen succesvol uitgevoerd. Denk hierbij aan de stadsinbreiding van Villa Industria (oude gasfabriek), Lucent en de Melkfabriek. De stadsinbreidingen zijn veelal gemengde gebieden met wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Het zijn gebieden met een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De gebieden zijn relatief klein en liggen verspreid over de gemeente.

Gemeente en buurtbewoners werken gezamenlijk aan het project Groene Loper, waarbij ambities ten aanzien van vergroening, klimaatadaptatie en vergroting van de biodiversiteit worden omgezet in concrete uitvoeringsprojecten. Ook zal er de komende jaren het nodige wijzigen qua mobiliteit in het gebied. Het besluit om de kleine spoorbomen af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer, maakt dat er in de wijk 1221 veel minder doorgaand autoverkeer zal zijn. Er wordt gesproken over versnelde uitbreiding van parkeerregulering. Het maatschappelijk debat is gaande over van wie nu de ruimte van de straat is? Een veelgehoorde wens is de verschuiving van verkeer en parkeren naar ruimte voor voetganger en fietser, ontmoeten en spelen.

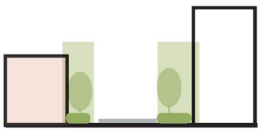


1. SPOORZONE



- nieuw weefsel in de stad met spoor en HOV baan > voorkanten aan het spoor
- groene verbinding Station - Anna's Hoeve
- entree tot de stad
- zuidelijk deel ook overzijde spoor

2. LARENSEWEG



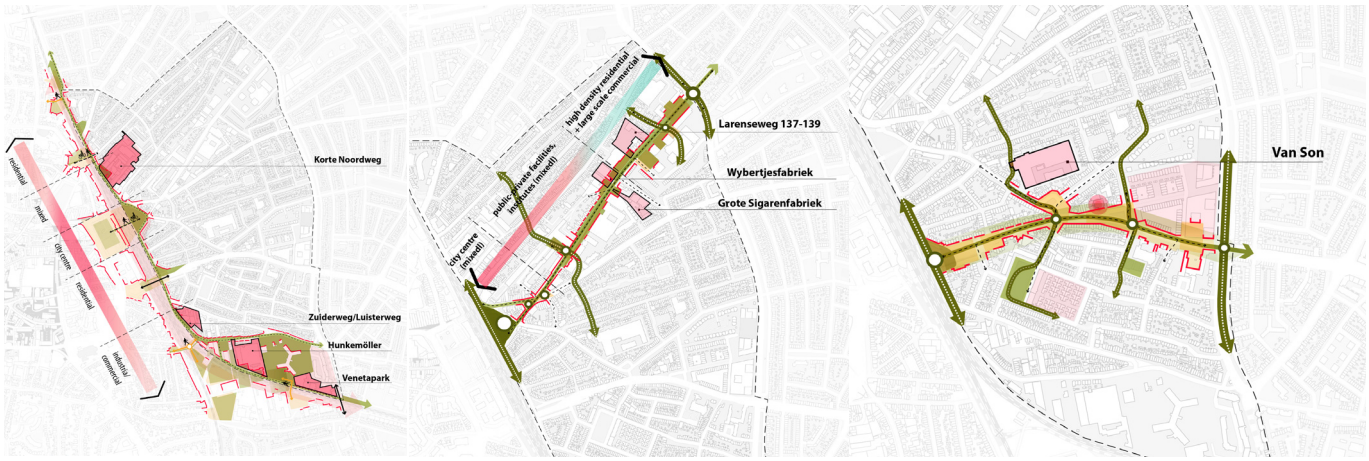
- oude structuren van voor 1850
- rijk cultuurhistorisch verleden
- menging verschillende tijdslagen
- herstel van laanbeplanting Larenseweg
- lijn van centrum naar buitengebied

3. KLEINE DRIFT / MINCKELERSSTRAAT

- stadsinbreidingen in de tweede lijn
- oversteekbaarheid van de (drukke) straat
- grotere eenheden met eigen karakter

4. JAN VAN DER HEIJDENSTRAAT

- grotere open ruimte
- groene band om 1221
- versterken van verblijfskwaliteit



Relatie van de verschillende ontwikkellocaties met het stedelijk netwerk van de lange lijnen.

3. ALGEMENE BEELDKWALITEITSCRITERIA ONTWIKKELLOCATIES

Dit hoofdstuk beschrijft de condities van de nieuwe architectuur in 1221. Kenmerkend voor de nieuwe architectuur in 1221 zijn: schoonheid, conceptuele eenvoud, echtheid, passende maat en schaal, samenhang op pand-, gebouw- en gebiedsniveau. De architectuur heeft omgevingskwaliteit en draagt bij aan gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Doel is locatie specifieke architectuur, passend bij de identiteit van Hilversum. Dit hoofdstuk kent de volgende opzet. In 3.1 beschrijven we de visie. In 3.2 worden de uitgangspunten en criteria voor open ruimte beschreven. Vervolgens gaat 3.3 specifiek in op de criteria ten aanzien van nieuwe gebouwen op de ontwikkellocaties. De hier beschreven criteria zijn harde toetsingscriteria bij de toetsing van de plannen.

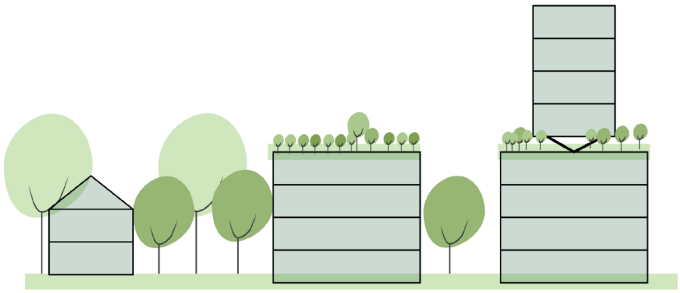
3.1 VISIE

Aanpak van een reeks ontwikkellocaties in 1221 geeft volop kansen voor het vergroten van de leefbaarheid. Kansen om publieke ruimte aan 1221 toe te voegen, doordat het bebouwd oppervlak per ontwikkellocatie verkleind kan worden en de open ruimte groen ingericht kan worden met ruimte voor ontmoeten, sporten en spelen. In lijn met eerdere stadsinbreidingen in de afgelopen dertig jaar zijn er kansen om zorgvuldig in te passen. Elke plek is maatwerk, waarbij menselijke maat en zorgvuldige schaalovergangen cruciaal zijn. Doel is de historische gelaagdheid van de plek zichtbaar en beleefbaar te houden. En tegelijkertijd nieuwe kwaliteiten, nieuwe lagen aan het stedelijke landschap toe te voegen. Deze nieuwe laag komt voort uit de thema's en opgaven van deze tijd: gezonde verstedelijking, woningbouwversnelling, klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, veranderend mobiliteitsgebruik, aandacht voor biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

De ontwikkellocaties bieden kansen om gesloten en volledig bebouwde achterterreinen te openen, te vergroenen en als publieke ruimte terug te geven aan de stad. Verdeeld over de zes in dit beeldkwaliteitsplan beschreven ontwikkellocaties – met een totaaloppervlak van ca. 47.000 m2 - is sprake van ca. 23.000 m2 nieuwe publieke buitenruimte. Ontwikkelen in 1221 betekent dus ook heel concreet nieuwe bomen aanplanten. We kiezen voor grotere open ruimtes die zowel voor de nieuwe bewoners als voor bewoners uit de omgeving een duidelijke waarde hebben qua gebruik en beleving. We hebben volop aandacht voor zorgvuldige overgangen van openbaar, semi-openbaar naar privaat.

1221 is een relatief compacte wijk, weliswaar op loopafstand van het bos en de natuur. Het groen om de hoek en de groene dooradering in de wijk ontbreken op dit moment nog. Met de komende ontwikkelingen zijn er volop kansen om niet alleen de oostwest routes, maar ook de noord-zuid routes te versterken in het gebied. De groene ruimte op de ontwikkellocatie wint aan betekenis als deze vanaf meerdere zijden toegankelijk wordt gemaakt.

Ook de rand langs het spoor - waar aan de overzijde van het spoor in 2021 het HOV in het Gooi wordt aangelegd - heeft de potentie omgevormd te worden tot een publieke ruimte op het schaalniveau van de stad, een continue, groene en publieke verbinding tussen Anna's Hoeve en het centraal station. De noordelijke spoorzone laat zich lezen als een continu straatprofiel, in de zuidelijke spoorzone passeert het spoor een opeenvolging van afzonderlijke stedelijke ruimtes. Aan de zuidzijde verwijst de zaagtand langs het spoor naar de vroegere fabriekscomplexen in dit deel van Hilversum. Voordeuren en voorkanten naar het spoor maken deze ruimte ook echt tot een aantrekkelijke openbare ruimte. Voor het spoorgeluid zijn



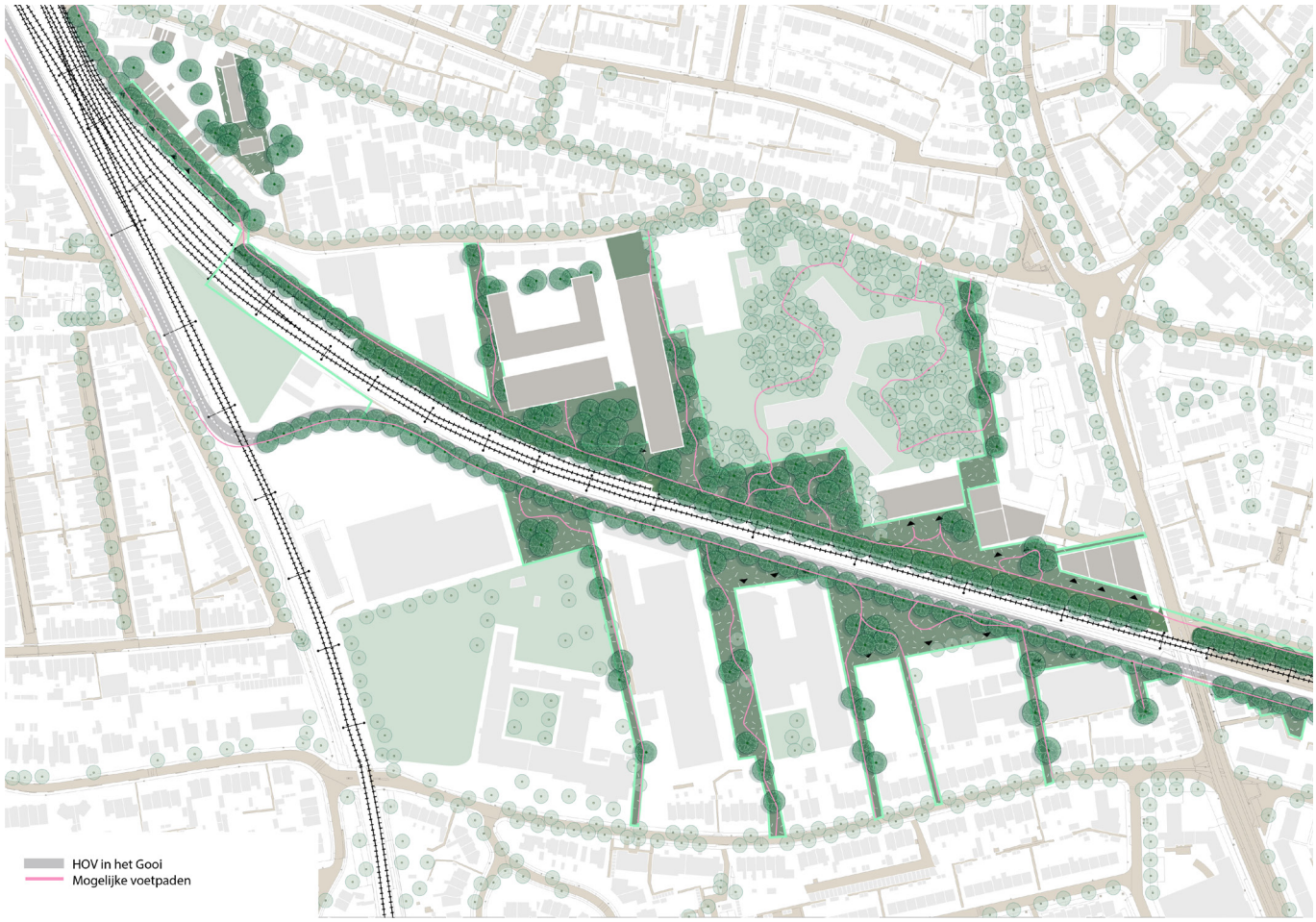
Principedoorsnede spoorpark met oplopende bebouwingshoogte vanaf Liebergerweg richting het spoor.

Schematische weergave spoorpark als verbindende schakel tussen Anna's Hoeve en het station/centrum van Hilversum.

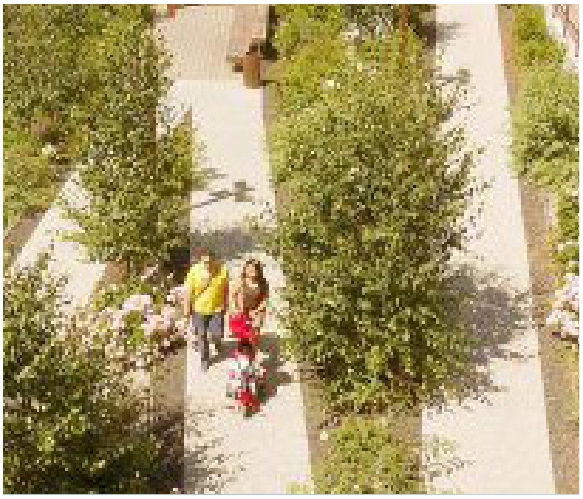
integrale ontwerpoplossingen mogelijk, onder ander door een deels verhoogd maaiveld. Op een wat grotere afstand van bestaande woningen is de rand langs de open ruimte van de sporen een plek waar gebouwen wat hoger kunnen zijn. Bij bijvoorbeeld Hunkemöller is de afstand tussen Liebergerweg en spoorlijn meer dan 100 meter.

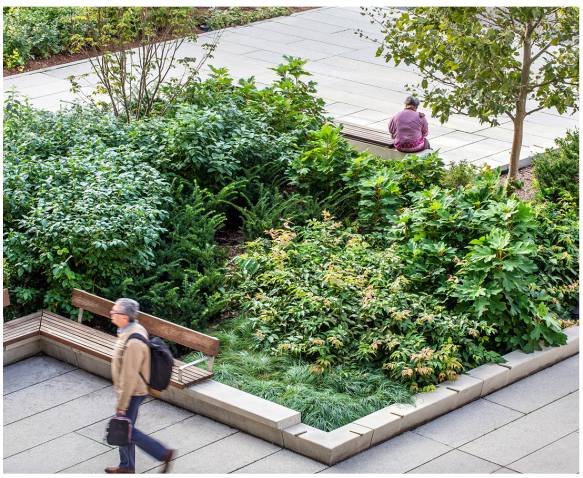
Kansen zijn er voor een autovrij maaiveld, waarbij parkeren onder maaiveld is opgelost en bewoners en bezoekers met elektrische deelauto's toekunnen met een lagere parkeernorm. Een deel van de doelgroep zal sowieso niet meer een eigen auto hebben, omdat dit niet past bij hun leefstijl en omdat het station op loopafstand ligt. Er zijn meerdere verzoeken tot uitbreiding van het parkeervergunningssysteem in de bestaande wijk met als doel een leefbaarder wijk. Het is gewenst afspraken te maken waarbij nieuwe bewoners uitgesloten worden van het recht op een parkeervergunning in de bestaande straten. Meer hierover is te lezen in de recent vastgestelde mobiliteitsvisie voor Hilversum.

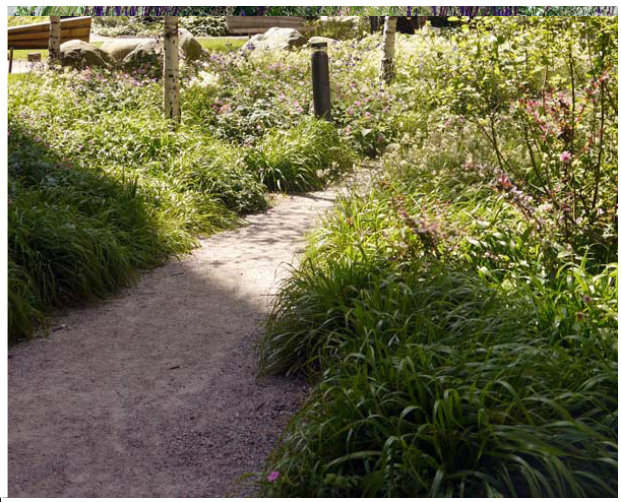
Ten slotte zijn er kansen om ook een heel aantal straten in 1221 verder te vergroenen, wanneer het verkeersregime wijzigt van hoofdverkeersstructuur naar wijkstructuur, het verlagen van de snelheid en het samenvoegen van fietsstroken met de hoofdrijbaan. De leefbaarheid kan zo worden vergroot, door meer ruimte te creëren voor de voetganger, vergroening en kilmaatadaptatie. Mogelijke straten die hiervoor in aanmerking komen zijn de Noorderweg, Larenseweg, Kleine Drift, Liebergerweg, Lijsterweg. Herinrichting van de Noorderweg is, als onderdeel van de afsluiting kleine spoorbomen voor gemotoriseerd verkeer, opgenomen in de gemeentelijke begroting. Gemeente en ontwikkelende partijen langs de Liebergerweg onderzoeken mogelijkheden van een volledige herinrichting van de Liebergerweg. Concreet hebben de ontwikkelende partijen een bijdrage toegezegd en heeft de gemeente een financieringsvoorstel in voorbereiding. Herinrichting van alle andere straten is vooralsnog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting.



Schematische weergave spoorpark met afbuigende lijnen vanuit het spoor, zaagtand en serie van grotere openbare ruimtes.







3.2 BEELDKWALITEIT OPEN RUIMTE

Eén van de pijlers van de Gebiedsagenda 1221 is een omvangrijke vergroening van de ontwikkellocaties in het gebied 1221 in Hilversum. Herkenbare elementen uit het Hilversumse landschap zijn de basis voor de groene inrichting: lanen, brinken en hoven. De plaatsing van bomen en groen versterkt de stedenbouwkundige structuur en is gericht op het compleet maken van lanen en ruimte-begeleidende beplantingen. Duurzaamheid is een onlosmakelijk onderdeel van een goed ingerichte openbare ruimte en is in balans met functionaliteit en esthetiek.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Typologie
- Het voorkomen van achterkanten en het maken van gebouwen met voorkanten en voordeuren aan de openbare ruimte en het oriënteren van verblijfsruimtes naar de openbare ruimte.
- Relatie tussen straat en plek is cruciaal. Wisselwerking tussen straat en ontwikkelplot. Het doel is een levendige publieke ruimte die uitnodigt tot ontmoeten, bewegen en verblijven.
- Flexibiliteit naar de toekomst: ruimtes moeten op meerdere manieren gebruikt kunnen worden.

Maatvoering
- Gestreefd wordt naar een compacte footprint van de nieuwe bouwvolumes met als doel maximaal open ruimte toevoegen aan 1221.
- In de afzonderlijke kavelpaspoorten is het maximum bouwvlak, het oppervlak uitgeefbaar en het oppervlak open publieke ruimte vastgelegd.
- De footprint van nieuwe bebouwing met bijbehorende private buitenruimte is fors kleiner is dan de footprint van bestaande bebouwing.
- Ten minste 40% van het eigen kavel van de ontwikkellocatie wordt als open publieke ruimte ingericht. Ten minste 60% van deze ruimte wordt onverhard (en dus groen of blauw) ingericht.
- Tegelijkertijd zijn er wensen ten aanzien van wandelpaden, verblijfsruimte en speelruimte. Het uiteindelijke ontwerp is daarmee altijd maatwerk per plek.

Gebruik
- De open publieke ruimte is publiek toegankelijk en wordt primair ingericht voor voetganger en fietser. Routes voor brandweer en bevoorrading zijn als integraal onderdeel van de nieuwe buitenruimte vormgegeven.
- Parkeren van auto's en parkeren van fietsen voor eigen bewoners vindt inpandig of onder (een deels verhoogd) maaiveld plaats.
- Uitgangspunt is dat fietsen sneller/makkelijker zijn te bereiken, dan de auto. Bijvoorbeeld door het gebruik van collectieve inpandige fietsenbergingen in de directe nabijheid van de entreehal.
- Een verhoogd maaiveld wordt uitgevoerd als volwaardige openbare ruimte, natuurlijke ventilatie van onderliggende parkeergarages behoort niet tot de mogelijkheden.
- Van de nieuwe publieke ruimtes mag verwacht worden dat het meer is dan kijkgroen. Nadrukkelijk is de opgave het toevoegen van nieuwe verblijfsruimte voor spelen, ontmoeten en ontspannen. Het groen heeft een belangrijke functie voor de wijk als geheel. Hier komen sociale functies en activiteiten tot uitdrukking.

Beeld
- Het doel is een dynamisch, gelaagd en biodivers groenplan met grote bomen, meerstammige bomen, struiken, heesters, vaste planten, ruige grassen en gemaaid ras.
- Soortenkeuze passend bij natuurlijke landschap, grondslag van de bodem en in overeenstemming met soortenmanagementplan van gemeente Hilversum.
- Het plan dient zo te zijn ontworpen dat er ruimte is om echte bomen te kunnen planten. Dit stelt eisen aan de maat van de ruimte, de afstand tot de gevel en de dikte van het grondpakket op onderliggende parkeergarages.
- Per 150 m2 open ruimte wordt (ook bij onderliggende parkeergarages) 1 boom aangeplant. Bij kleinere ontwikkelplots kan gewerkt worden met bomen van de 2e of 3e orde. Waar mogelijk worden evenwel bomen van de 1e orde aangeplant.
- Bomen van de 1e orde dienen op ten minste 6 meter afstand van de nieuwbouw geplant te worden.
- Er is een goede groeiruimte voor de bomen en onderbeplanting. In de constructie van bijvoorbeeld ondergrondse parkeergarages wordt hiermee rekening gehouden. Voor kniehoge beplanting wordt een grondpakket van ten minste 450 mm aangehouden. Diktes van grondpakketten bedragen ter plaatse van bomen ten minste 1.20 meter. Bomen van de 1e orde krijgen een groeiplaats van ten minste 30 m3 vrij doorwortelbare ruimte. Onderdeel van de detaillering van de groeiplaats is een robuuste waterhuishouding ten behoeve van de bomen en onderbeplanting.

Toegankelijkheid
- Door hoogteverschillen zo veel mogelijk in het maaiveld te overbruggen worden de beperkingen voor mensen die slecht ter been zijn geminimaliseerd.
- Het (verhoogde) maaiveld op de ontwikkellocaties is toegankelijk voor voetganger en fietser. Dat betekent dat naast trappen ook rekening gehouden dient te worden met de inpassing van hellingbanen welke geschikt zijn voor wandelwagens en andersvaliden.

Bouwblokken omringd door groen

Water-sensitief openbareruimte

Klimaatadaptatie
- De ontwikkellocaties zijn zelfvoorzienend in de berging van hemelwater op piekmomenten (bui T=100). De afvoer en infiltratie van hemelwater is zichtbaar in de openbare ruimte in wadi's, goten en groenstroken.
- Hittestress kan worden beperkt door het veelvuldig gebruik van bomen en groen op maaiveld. Bomen en groen zorgen met schaduw en een hogere luchtvochtigheid voor een aangenaam microklimaat. Ook water in de openbare ruimte heeft een gunstig effect op het microklimaat. Een combinatie van een waterornament en de voorzieningen voor waterinfiltratie ligt voor de hand.
- Beplantingsplannen zijn gericht op het vergroten van de biodiversiteit in het gebied.

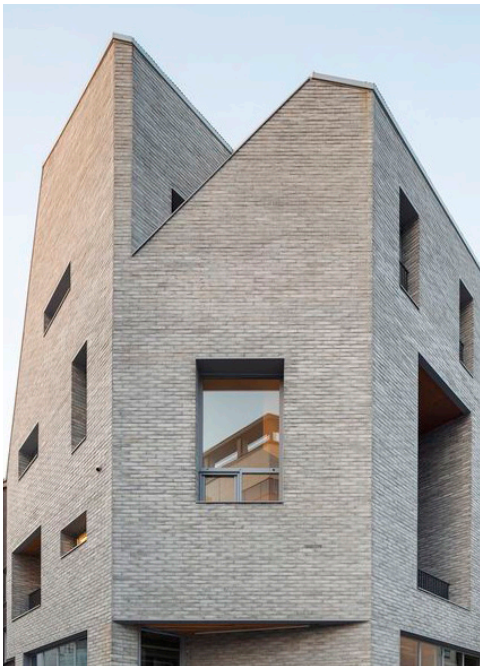
Duurzaamheid
- Duurzaamheid is het gebruik van het juiste materiaal met een lange levensduur. Gebruikte materialen en meubilair zijn op een verantwoorde manier geproduceerd en gewonnen en zijn herbruikbaar. Enkel hoogwaardige materialen met een lange levensduur dienen te worden toegepast.
- Een goed ontwerp is ook duurzaam te beheren. We kiezen alleen voor materialen met een lange levensduur. Van het ontwerp mag verwacht worden dat het robuust is en dat het ontwerp ook na meerdere jaren nog een attractief beeld en een aantrekkelijke plek voor ontmoeting, ontspanning en verblijven oplevert.

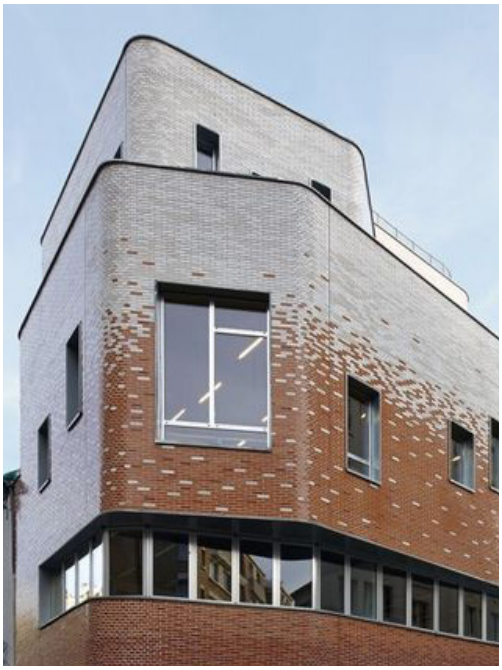
Architectonische uitwerking
- Gekozen inrichtingsconcept dient te vertrekken vanuit de landschappelijke ondergrond.
- De uitstraling sluit aan bij het grotere geheel van Hilversum. Met uitzonderingen en afwijkingen dient terughoudend te worden omgegaan.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig.
- Niet te aangeharkt, de bestaande bebouwing in Oost vormt een interessante mix van nette wijken met rauwe randjes.
- Hoogwaardige beeldkwaliteit van zowel de stenige als de groene omgeving met bijbehorende beheersovereenkomsten.
- Plaatsing van bomen en groen versterkt de ruimtelijke opzet en onderlinge samenhang.

Beheer en onderhoud
- Met de beoogde ambities ten aanzien van het groen op de ontwikkellocaties zijn ook verdergaande afspraken nodig ten aanzien van beheer en onderhoud van het groen. Onderdeel van de ontwerpfase is inzicht in toekomstige eigendomsverhoudingen en noodzakelijke inspanningen ten aanzien van beheer en onderhoud.
- Juist ook in de beheer en onderhoudsfase zijn er kansen om de samenwerking met de buurt ook verder invulling te geven. Doel is een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een goede instandhouding van datgene wat ontworpen is.

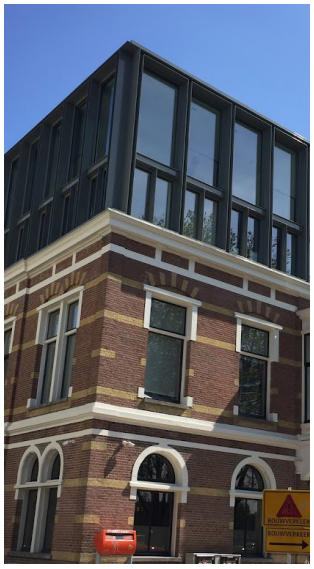
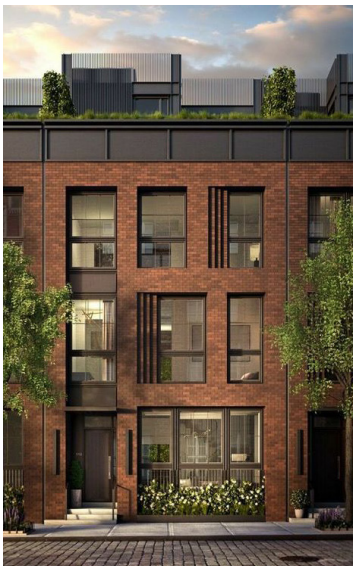
Ontwerp in samenspraak
- De precieze invulling en uitwerking van de groene ruimtes op de ontwikkellocaties vindt plaats in samenspraak met de omgeving. De in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen criteria gelden hierbij als kader voor verdere uitwerking.

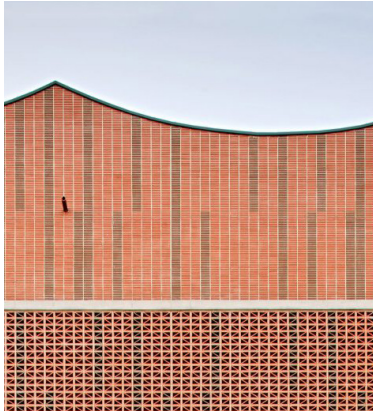
Hoekaccenten (rond/langwerpig, etc.)





Speciale daken als referentie naar fabriekshistorie



3.3 BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

De ontwikkellocaties in 1221 zijn vormen van stadsinbreiding. Doel is het bestaande weefsel te versterken en de samenhang van het geheel te vergroten middels het verder bouwen aan rooilijnen en/of het versterken van het raamwerk van de open ruimte.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

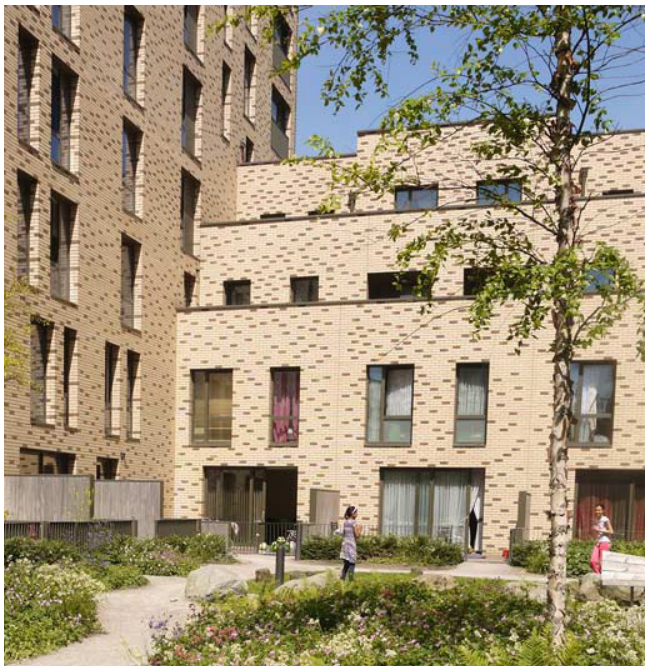
Ligging
- Rooilijnen van nieuwe gebouwen volgen de contouren van de bestaande wegenstructuur.
- Op het ontwikkelplot zelf staan de nieuwe gebouwen niet los in de ruimte, maar vormen zij gezamenlijk de nieuwe open ruimte op het ontwikkelplot.
- De nieuwe gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n).
- Gebouwen die rondom aan publieke ruimte grenzen worden als een alzijdig blok vormgegeven.
- Nieuwe gebouwen worden 'om de hoek' ontworpen. Dat wil zeggen dat in alle gevallen de hoek van het bouwblok nadrukkelijk wordt vormgegeven. Dit kan in de vorm van een hoekaccent, een afgeronde hoek, extra hoogte, ornamenten zoals torentjes of sculpturale verspringen in de gevel.
- De begane grond van gebouwen heeft een vrije verdiepingshoogte van ten minste 3.60 m.

Massa
- De bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en sluit aan op omringende bebouwing in ritme, oriëntatie en ontsluiting.
- De bebouwing staat stevig op de grond.
- De gebouwdelen zijn individueel herkenbaar, maar behoren wel tot een familie.
- Kopgevels die in het zicht gelegen zijn worden vormgegeven als voorgevel en hebben een open karakter.

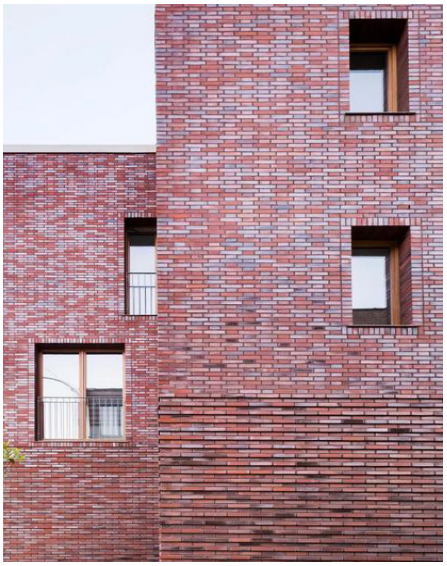
Bouwhoogte
- De toegestane bouwhoogte is vastgelegd in het gebiedspaspoort per ontwikkellocatie.
- Gebouwhoogte dient te allen tijde zorgvuldig afgestemd te zijn op bestaande bebouwing in de directe omgeving van het nieuwe bouwblok.
- Overgangen in hoogte aan de publieke ruimte zijn maximaal zeven meter en zijn zorgvuldig en in samenhang met de rest van de gevel ontworpen. Alleen gebouwen op bijzondere plekken mogen grotere verschillen kennen en moeten ook in samenhang ontworpen worden met aanliggende gebouwen.
- Bezonningsstudies van het nieuw te plaatsen blok dienen aan te tonen dat er zeer beperkt nadelig effect optreedt qua bezonning van naastgelegen bebouwing en tuinen. Hierbij geldt als minimum de lichte TNO-norm (recht op ten minste twee mogelijke bezonnningsuren per dag gedurende een periode van 19 februari tot 22 november) en als streefwaarde de zware TNO-norm (recht op ten minste drie mogelijke bezonnningsuren per dag gedurende een periode van 19 februari tot 22 november). Indien nadelige effecten optreden, dan worden passende maatregelen getroffen om tot een goede oplossing te komen.
- In de afzonderlijke gebiedspaspoorten is de plek van het bouwveld en de maximale bouwhoogte gemeten vanaf bestaand maaiveld nauwkeurig vastgelegd.

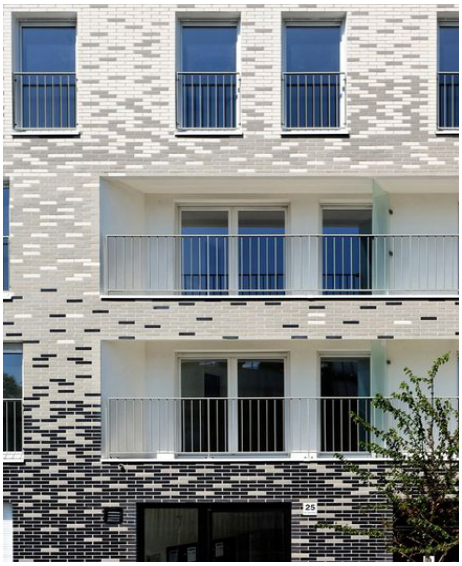
Dak- en kap beëindiging
- Door het gebruik van wisselende bouwhoogtes en het toepassen van verschillende kapvormen wordt het individuele karakter van afzonderlijke bouwdelen binnen een samenhangende eenheid versterkt.
- Dak- en kap beëindiging van de bovenste bouwlaag is maatwerk en kan worden vormgegeven met een platte afdekking met een duidelijk afleesbare daklijst, een terug liggend geplaatste bovenste verdieping, ofwel een naar de vroegere fabriekscomplexen refererende kapvorm, zoals bijvoorbeeld een sheddak, een zadeldak, een lessenaarsdak of een schaaldak.
- Kapvormen zijn duidelijk herkenbaar. Dakvlakken en randen moeten zichtbaar zijn. Een kap heeft pas het gewenste effect als deze vanaf straatniveau en/of zijde vanaf het spoor zichtbaar is.
- Er dient terughoudend omgegaan te worden met insnijdingen voor dakkapellen, balkons of dakterrassen. Eventuele toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Overstekken, daklijsten of terugspringende gevels zijn gebruikelijk; in 1221 zijn daar eigentijdse varianten op mogelijk.
- Zonnepanelen op daken dienen onderdeel te zijn van het ruimtelijk ontwerp en als zodanig ontworpen en gespecificeerd te zijn op de aanvraag omgevingsvergunning.

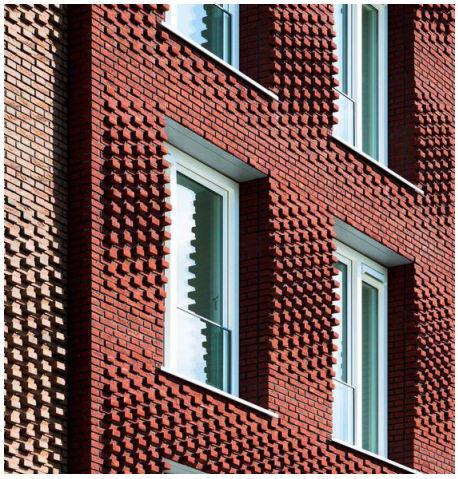
Hedendaagse setbacks en overstekken

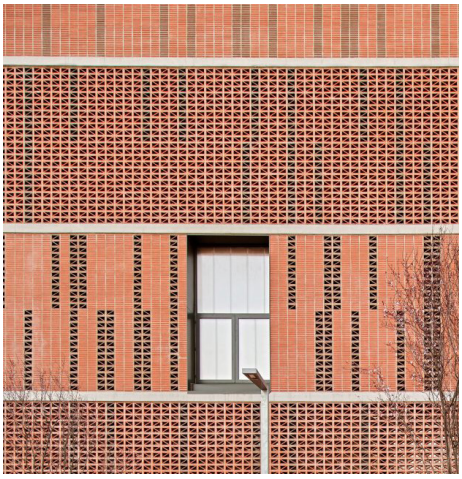


Geveldetaillering





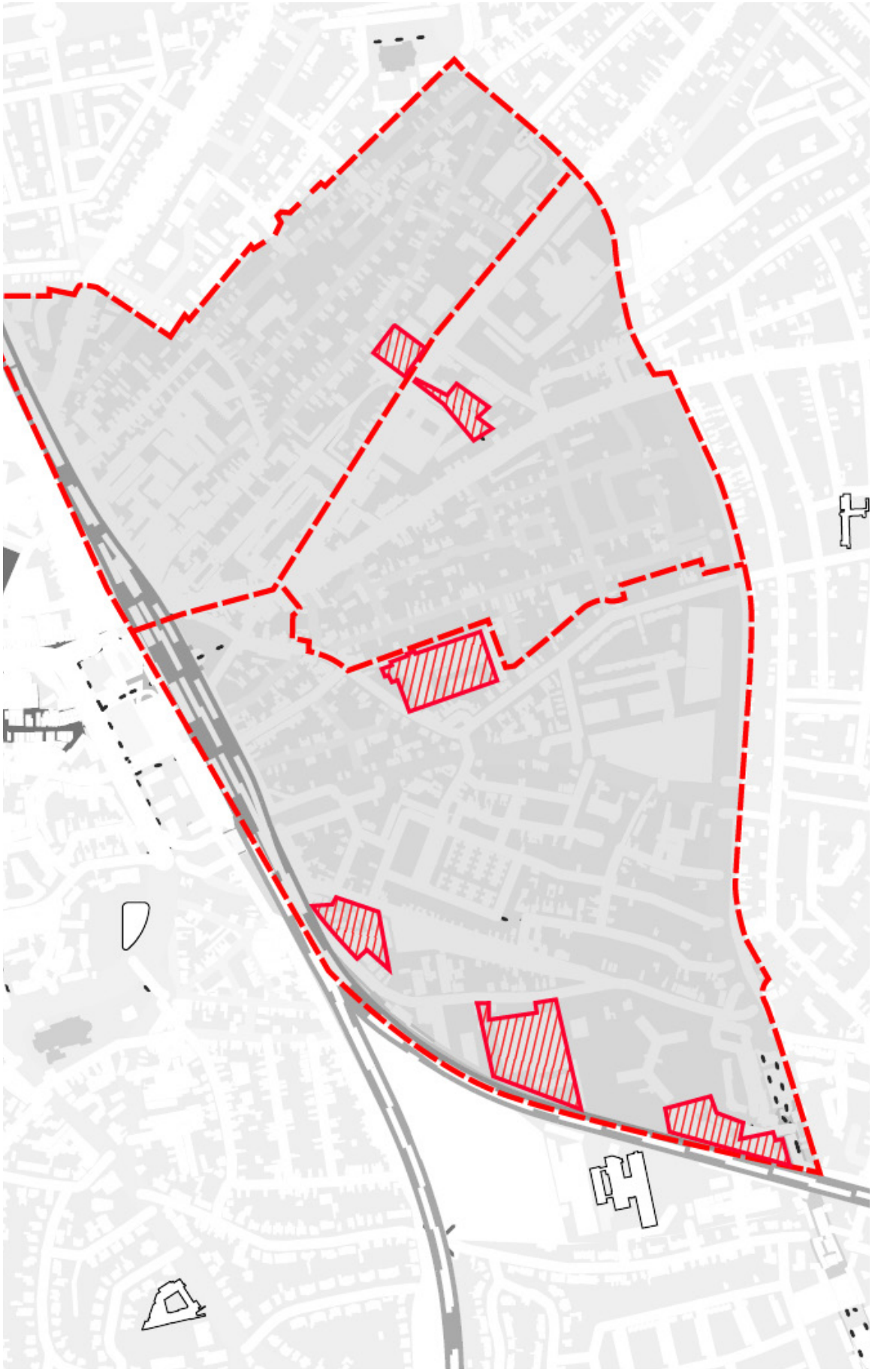




Interactie begane grond en buitenruimte
- Entrees tot gebouwen hebben een herkenbaar adres aan de straat.
- Woningen op de begane grond verlenen individueel toegang naar de openbare ruimte.
- Plinten gaan altijd een interactie aan met de openbare ruimte.
- Een 'dichte' plint met slaapkamers, inpandige bergingen en technische ruimtes direct grenzend aan de openbare ruimte is voor maximaal 30% van de gevel toegestaan over een maximale aaneengesloten lengte van vier meter.
- Bij woningen op begane grond vindt de overgang tussen openbaar en privé in stappen plaats. Met terug liggende entrees, groen ingerichte stoepzones en/of tuinen ontstaat een geleidelijke en groene overgang tussen private bebouwing en publiek maaiveld.
- Plinten zijn ook herkenbaar in de inrichting van de openbare ruimte en worden in een afwijkend bestratingsmateriaal of -patroon uitgevoerd en bieden ruimte voor groen, verblijf, terrassen en utilitair meubilair, zoals nutskasten.

Architectonische uitwerking
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn esthetisch, zorgvuldig en hoogwaardig en bij de locatie passend.
- Begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel.
- Om de individuele herkenbaarheid van de bebouwing te garanderen lopen plinten niet door over meerdere panden en zijn ze in samenhang ontworpen met bovenliggende verdiepingen.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel.
- Kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren.
- De principes vanuit 'natuurinclusief bouwen' dienen te worden toegepast in de bouwplannen. Zie hiervoor ook het gemeentelijk beleid ten aanzien van natuurinclusief bouwen.

Materiaal en kleur
- Kenmerkend aan Hilversum is de diversiteit in kleurstelling en materialisatie. Bij de ontwikkelplots in 1221 verwachten we dat deze variatie en verscheidenheid terugkomt binnen een overtuigende visie op het geheel en de onderlinge samenhang.
- Materialen en kleuren zijn traditioneel en per blok of rij in samenhang met naastgelegen panden.
- Gevels van woningen in beginsel uitvoeren in baksteen. Overige toe te passen materialen zijn natuursteen, gepolijst beton, staal, hout, stucwerk en groene gevels.
- Gevels van bedrijfsgebouwen in baksteen of een materiaal met vergelijkbare fijne structuur.
- Hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of zink.
- Toepassing van kunststof plaatmateriaal, golfplaten, etc. past niet in het beeld van Hilversum en is niet toegestaan.
- Materialen worden altijd zorgvuldig en hoogwaardig gedetailleerd en toegepast. Voorbeelden daarvan zijn baksteenpatronen, metselverbanden en verdere detaillering van de bebouwing.
- In de detaillering rekening houden dat e.e.a. mooi veroudert en er zo min mogelijk vervuiling ontstaat.
- Voor te gebruiken materialen en elementen gelden de algemeen geldende richtlijnen ten aanzien van duurzaam materiaalgebruik.



Ontwikkellocaties in gebied 1221.

4. GEBIEDSPASPOORTEN

4.1 WAT IS EEN GEBIEDSPASPOORT?

Het gebiedspaspoort beschrijft per ontwikkellocatie wat er vroeger was, wat er nu is en waar we naartoe willen bij de verdere planvorming. Het gebiedspaspoort geeft een beeld van de uitgangspunten en geeft een principeverbeelding van mogelijke planvorming. Het daadwerkelijke stedenbouwkundige plan en de architectonische uitwerking wordt niet door gemeente Hilversum opgesteld, maar wordt ontwikkeld door de marktpartij in samenspraak met de buurt en de gemeente.

Belangrijkste onderdeel van het gebiedspaspoort is een kaart met randvoorwaarden ten aanzien van maximaal bouwvlak, maximale bouwhoogte en maximaal bouwvolume zijn vastgelegd.

De randvoorwaardenkaart vormt een hard kader voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen deze randvoorwaarden maakt de ontwikkelend partij samen met omgeving en gemeente een concreet plan waarin de architectuur en het ontwerp openbare ruimte verder wordt ingevuld.

Tegelijkertijd vormen de enveloppen nog wel enige flexibiliteit in de exacte plaatsing van gevelrooilijnen. Gestippelde gevellijnen mogen nog gedeeltelijk schuiven om, indien in de uitwerking nodig, een galerij voor een portiek te vervangen of een portiek voor een corridor. Uiteraard met respect voor de harde randvoorwaarden ten aanzien van de maat van de openbare ruimte. Ook zou de straat beneden soms een meter smaller mogen als dat bovenin tot meer ruimte leidt en de straat voldoende kwaliteit houdt. De supervisor/CWM kan altijd adviseren af te wijken waar dat de kwaliteit ten goede komt.

De hiernavolgende gebiedspaspoorten zijn opgesteld op basis van stedenbouwkundig en architectonisch ontwerponderzoek door de ontwikkelende partij. In het driegesprek tussen ontwikkelaar, buurt en gemeente is de voortgang van deze planvorming besproken. Op basis van dit onderzoek en deze gedachtewisseling zijn in dit beeldkwaliteitsplan zes gebiedspaspoorten opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt een zestal afzonderlijke ontwikkellocaties behandeld, te weten: Hunkemöller, Venetapark, Van Son, Wybertjesfabriek, Grote Sigarenfabriek en Zuiderweg/Lijsterweg. Dit zijn ontwikkellocaties waarvoor inmiddels al een intentieovereenkomst is ondertekend en/of plannen al verder gevorderd zijn en besproken met de buurt. Voor Hunkemöller, Grote Sigarenfabriek en Wybertjesfabriek zijn inmiddels ook anterieure overeenkomsten getekend.

Voor ontwikkellocaties waar de planvorming nog niet is gestart zal op een later moment een gebiedspaspoort worden opgesteld. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de volgende locaties: Larenseweg 137-139, Lidl, Busremise, Noorderweg 58 en 68, Diamantfabriek en Douanekantoor.

In het ontwerp Beeldkwaliteitsplan was ook een gebiedspaspoort voor de Korte Noorderweg opgenomen. Gelet op de ontvangen reacties en adviezen is besloten wat meer tijd te nemen om hier tot een passend plan te komen.

4.2 HUNKEMÖLLER

Locatiebeschrijving
De locatie Hunkemöller is een ca. 15.000 m2 groot terrein. Het huidig gebruik is distributiecentrum en kantoor voor Hunkemöller. De locatie grenst aan de voorzijde aan de Liebergerweg en aan de achterzijde aan de spoorlijn richting Amersfoort. Vandaag de dag is ca. 70% van het terrein bebouwd met een forse bedrijfshal in hoogte wisselend van 13-21 meter. De niet bebouwde ruimte is volledig versteend. Aan drie zijden grenst de ontwikkellocatie aan de achtertuinen van omliggende bebouwing. Alleen aan de zijde van de Liebergerweg grenst het perceel aan de openbare ruimte. Aan de overzijde van de Liebergerweg staan rijwoningen van voor 1920.

Verhaal van de plek
Het werkgebied langs het spoor is vanouds gekoppeld aan de aanwezige spoorlijnen. Voorheen lagen hier de Jaarsmafabrieken. De industrialisatie van Hilversum is sterk gekoppeld aan de komst van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en de Gooise stoomtram. Op oude kaarten zijn de insteeksporen naar de fabrieken tussen Liebergerweg en spoorlijn nog terug te zien. Op afbeeldingen van de oude Jaarsmafabrieken zijn de eindeloze sheddaken van de fabrieken nog terug te zien.

Visie
De visie is het maken van een aantrekkelijke voorkant met groene publieke ruimte naar zowel de Liebergerweg als naar het spoor. De historische hoekverdraaiing en zaagtand naar het spoor komt terug in een verbindend spoorpark tussen Anna's Hoeve en het station van Hilversum. In het spoorpark is naast wonen ook ruimte voor werken. Ter plaatse van het bestaande laad-dok van Hunkemöller blijft de open ruimte behouden. Er zijn meerdere doorzichten en dwarsassen tussen Liebergerweg en spoorpark. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op vanaf de bestaande bouwhoogte aan de Liebergerweg naar een hogere bouwhoogte aan de zijde van het spoor. Het binnengebied is autovrij, publiek toegankelijk en overwegend groen ingericht met ruimte voor ontmoeten en spelen.

Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Kaartbeeld 1970 Spoorzone tussen Liebergeweg en Oude Amersfoortseweg

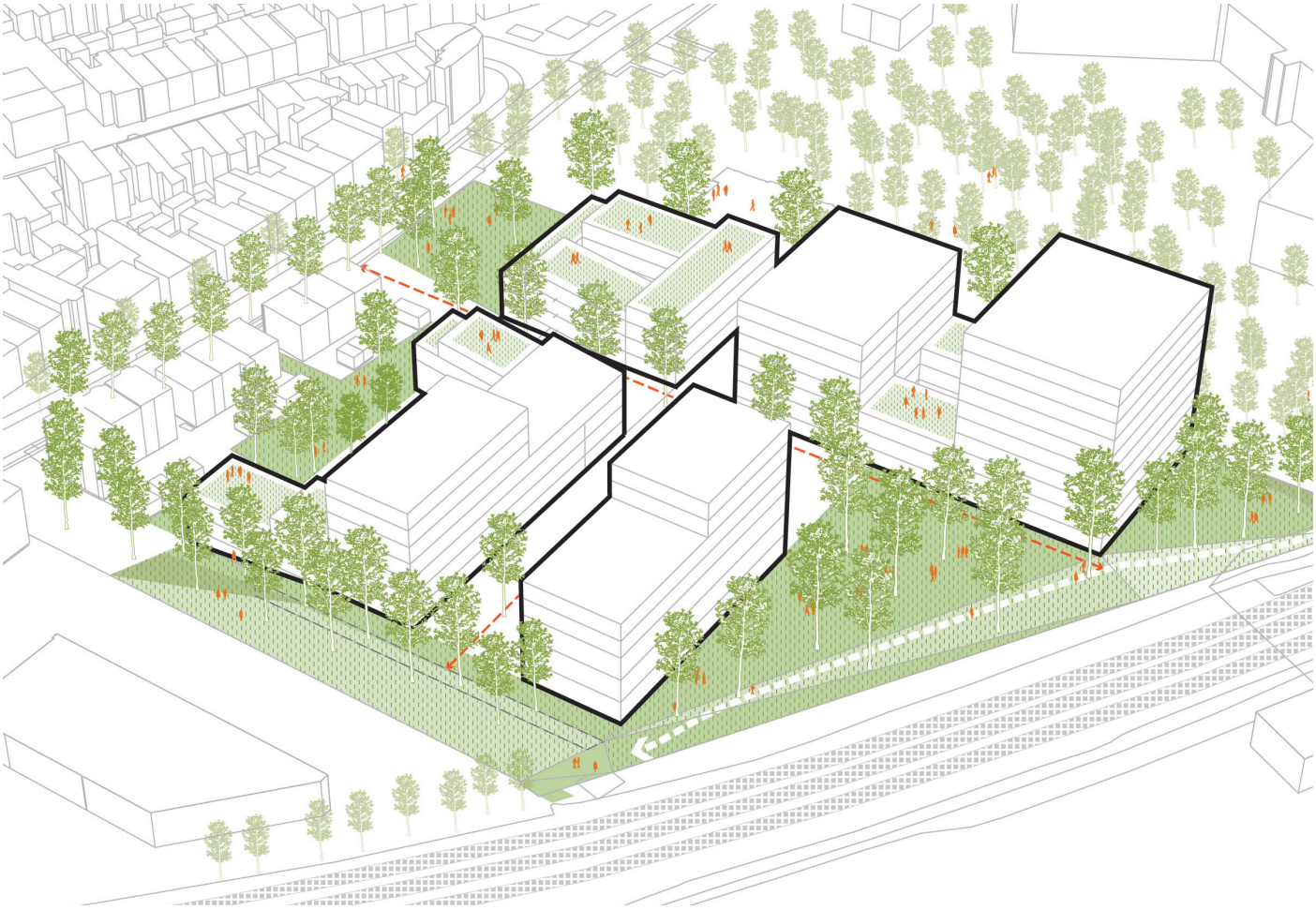
Jaarsmafabriek met sheddaken

LEGENDA

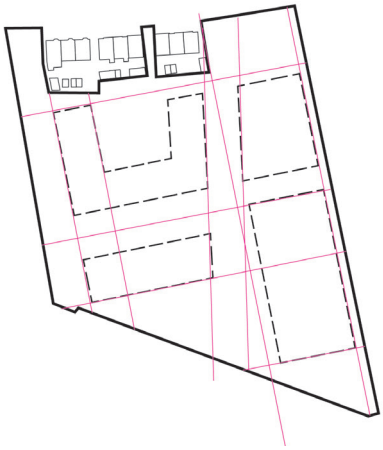
Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

	Kavelgrens	14616 m²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	5329 m²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	26500m²
7/10	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Publieke ruimte park	5779 m²
	Publieke ruimte op dek	2020 m²
	Zoekgebied private buitenruimte	1238 m²

Gebiedspaspoort Hunkemoller met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.

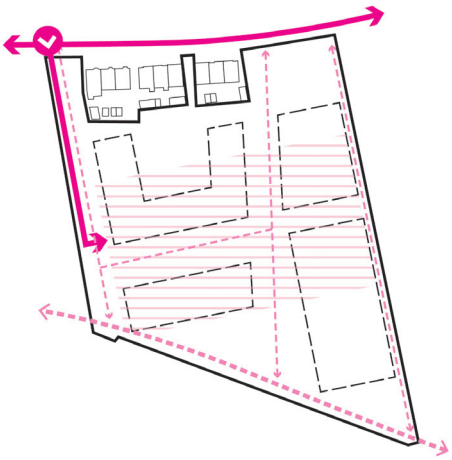


Indicatieve 3D-impressie Hunkemoller



1. Basisgrid

2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

4.3 VENETAPARK

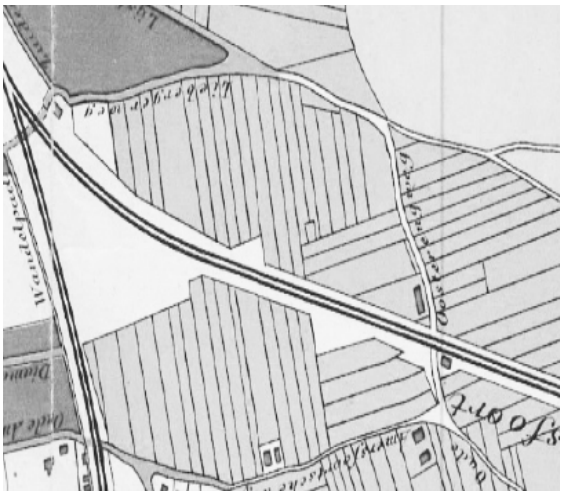
Locatiebeschrijving
De locatie Venetapark is een ca. 7.500 m2 groot terrein. Het huidig gebruik is een verzamelpark van verschillende bedrijven. De locatie grenst met de kopse kant aan de Oosterengweg, aan de lange zijde grenst de plot aan de spoorlijn richting Amersfoort. Vandaag de dag is ca. 45% van het terrein bebouwd met verschillende hallen. Aan de noordzijde grenst de locatie aan een fors bestaand appartementencomplex op de hoek Oosterengweg-Liebergerweg. Dit gebied heeft een matige ruimtelijke kwaliteit en 90% verstening. Des te belangrijker om op de ontwikkellocatie van Venetapark groene buitenruimte toe te voegen. De ontwikkellocatie grenst tevens aan het IFF-park. Weliswaar afgesloten, maar een positieve groene uitstraling die zoveel mogelijk is te benutten bij de ontwikkeling van Venetapark.

Verhaal van de plek
Het werkgebied langs het spoor is vanouds gekoppeld aan de aanwezige spoorlijnen. Voorheen lagen hier de tapijtweverij van Veneta. De industrialisatie van Hilversum is sterk gekoppeld aan de komst van de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort en de Gooise stoomtram. Op oude kaarten is de ontginning van het landschap nog terug te zien langs de Liebergerweg. Op basis van dit door de mens gevormde landschap werden op een later moment de fabrieken in deze zelfde ontginningsstructuur geplaatst.

Visie
De visie is het maken van een aantrekkelijke voorkant naar zowel de Oosterengweg als naar het spoor. De historische hoekverdraaiing en zaagtand naar het spoor komt terug in een verbindend spoorpark tussen Anna's Hoeve en het station van Hilversum. Er zijn meerdere doorzichten en dwarsassen tussen het spoorpark en de bestaande appartementenbebouwing. De bouwhoogte loopt trapsgewijs op vanaf de bestaande bouwhoogte aan de Oosterengweg naar een hogere bouwhoogte grenzend aan het spoor. De bebouwing is overwegend vier tot zes bouwlagen. Langs het spoor is een enkel hoogteaccent tot 25 m hoogte mogelijk. Het binnengebied is autovrij, publiek toegankelijk en overwegend groen ingericht met ruimte voor ontmoeten en spelen.

Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Huidige situatie

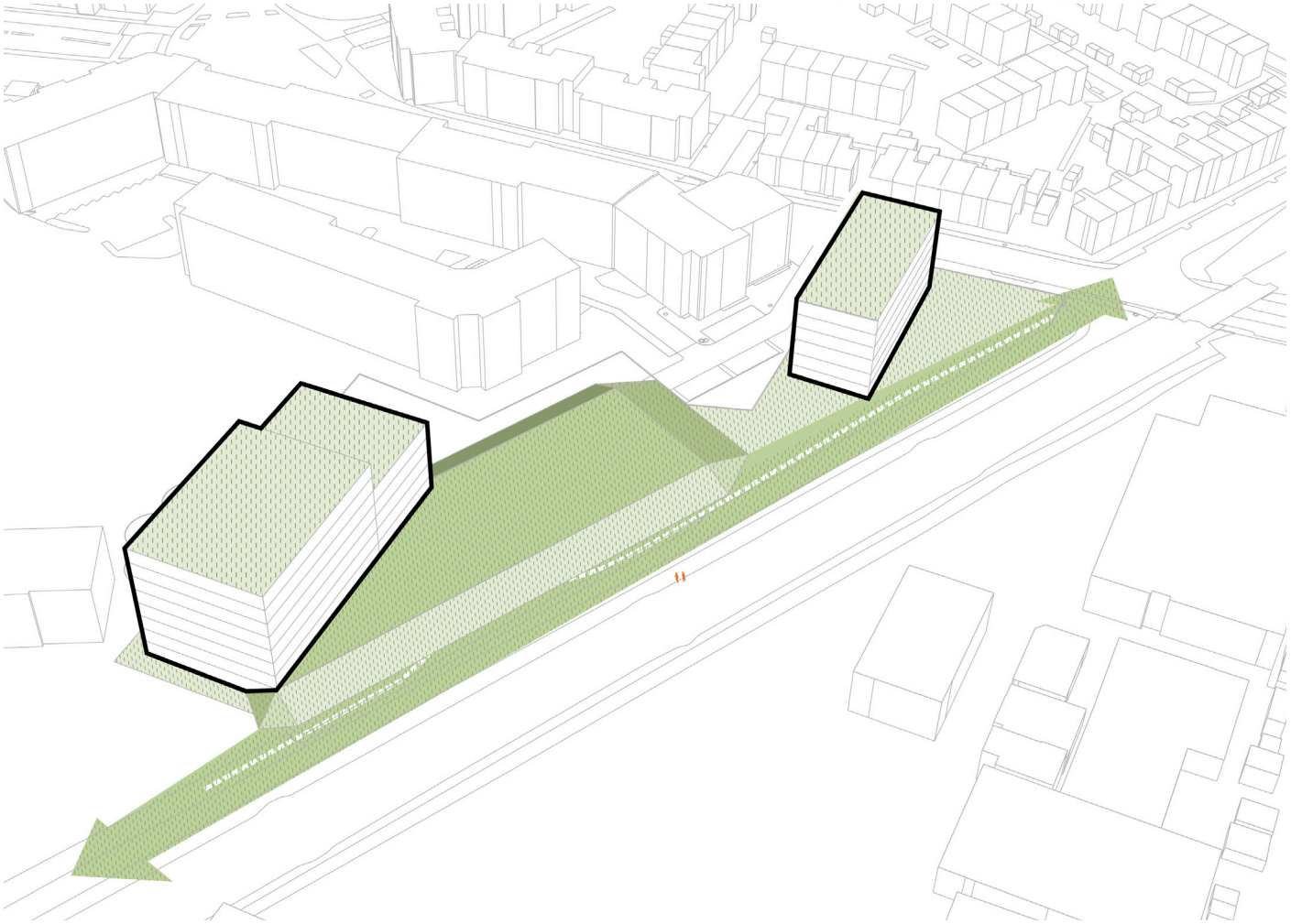

Ontginning van woeste gronden

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

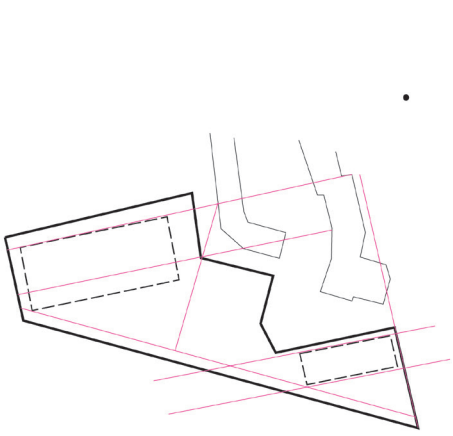
LEGENDA VENETA

	Kavelgrens	7597 m²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	2150 m²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	14000 m²
7/10	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Publieke ruimte park	3920 m²
	Publieke ruimte park op dek	1570 m²
	Zoekgebied private buitenruimte	

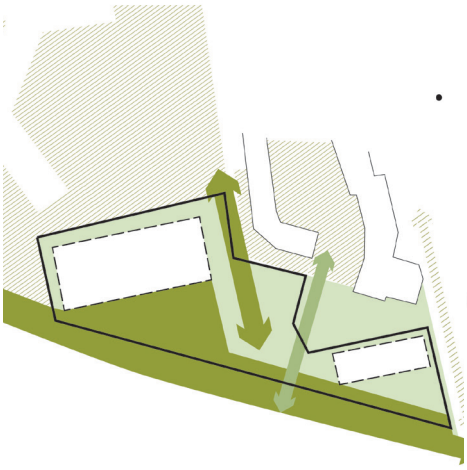
Gebiedspaspoort Venetapark met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



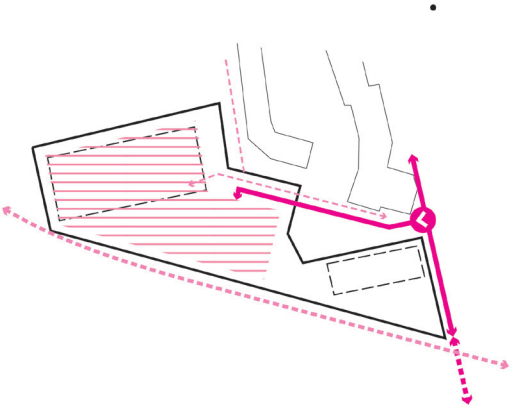
Indicatieve 3D-impressie Venetapark



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

4.4 VAN SON

Locatiebeschrijving
De locatie van de inktfabriek Van Son is een ca. 14.500 m2 groot terrein. Tot januari 2022 is de inktfabriek nog in bedrijf. Het gehele perceel ligt op een achtterrein van de woningen aan de Lorentzweg, de Franklinstraat, de Bakkerstraat en de Kleine Drift. Vandaag de dag is ca. 60% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot 20 meter. De locatie grenst met een tweetal woonblokken met arbeiderswoningen aan de Kleine Drift en heeft ook aan deze zijde zijn ontsluiting. Aan de overzijde van de Kleine Drift ligt de Professorenbuurt, een gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Verhaal van de plek
Van Son Drukinkt- en verffabriek werd opgericht in 1872 en was het eerste Nederlandse bedrijf dat schrijfinkt maakte. Rond 1900 begon eigenaar Philip van Son met het ontwikkelen van drukinkt. Van fabriekje voor zegellakken en schrijfinkten ontwikkelde Van Son zich tot een wereldwijd opererende specialist op het gebied van drukinkten. Sinds 1872 kan de Koninklijke Drukinktfabrieken Van Son bogen op een rijke ervaring op het gebied van ontwikkeling en fabricage van drukinkten. Toen reeds produceerde Van Son boekdrukinkten die snel een uitstekende naam verwierven. En dat was vooral te danken aan de ideeënrijkdom en inventiviteit van oprichter Philip van Son. Deze researchtraditie is vanaf het eerste uur tot op de dag van vandaag, d.w.z. in de vierde generatie van Van Son gehandhaafd. In 1918 werd Maurits Van Son aangesteld als directeur. De fabriek werd van Deventer verplaatst naar Hilversum. Naast de ingang naar het fabrieksterrein werden woningen voor werknemers gebouwd. Zij worden nog steeds bewoond door (oud)werknemers.

Visie
De visie is het maken van een dubbel gesloten bouwblok. Het binnenblok bestaat net als het bestaande buitenblok uit rijwoningen met achtertuinen. De architectuur van de woningen verwijst naar de vroegere fabriekshallen op deze plek. Het nog bestaande hoofgebouw (gemeentelijk monument) is onderdeel van de rooilijn van dit binnenblok. Het binnenblok definieert een open en groen binnenhof met een maat van ca. 45x125 meter. In deze open ruimte worden een tweetal alzijdige volumes geplaats. Idealiter zijn er meerdere routes vanuit de omliggende straten naar deze informele binnenwereld. De bouwhoogte van de rijwoningen is twee bouwlagen met een kap, de appartementen hebben een hoogte van vier tot vijf bouwlagen met kap. Het binnengebied is autovrij, publiek toegankelijk en overwegend groen ingericht met ruimte voor ontmoeten en spelen. Aandachtspunt bij verdere uitwerking is het borgen van een evenwichtige compositie tussen bebouwing op het middenterrein en bebouwing in de flanken.

Historische foto Van Son

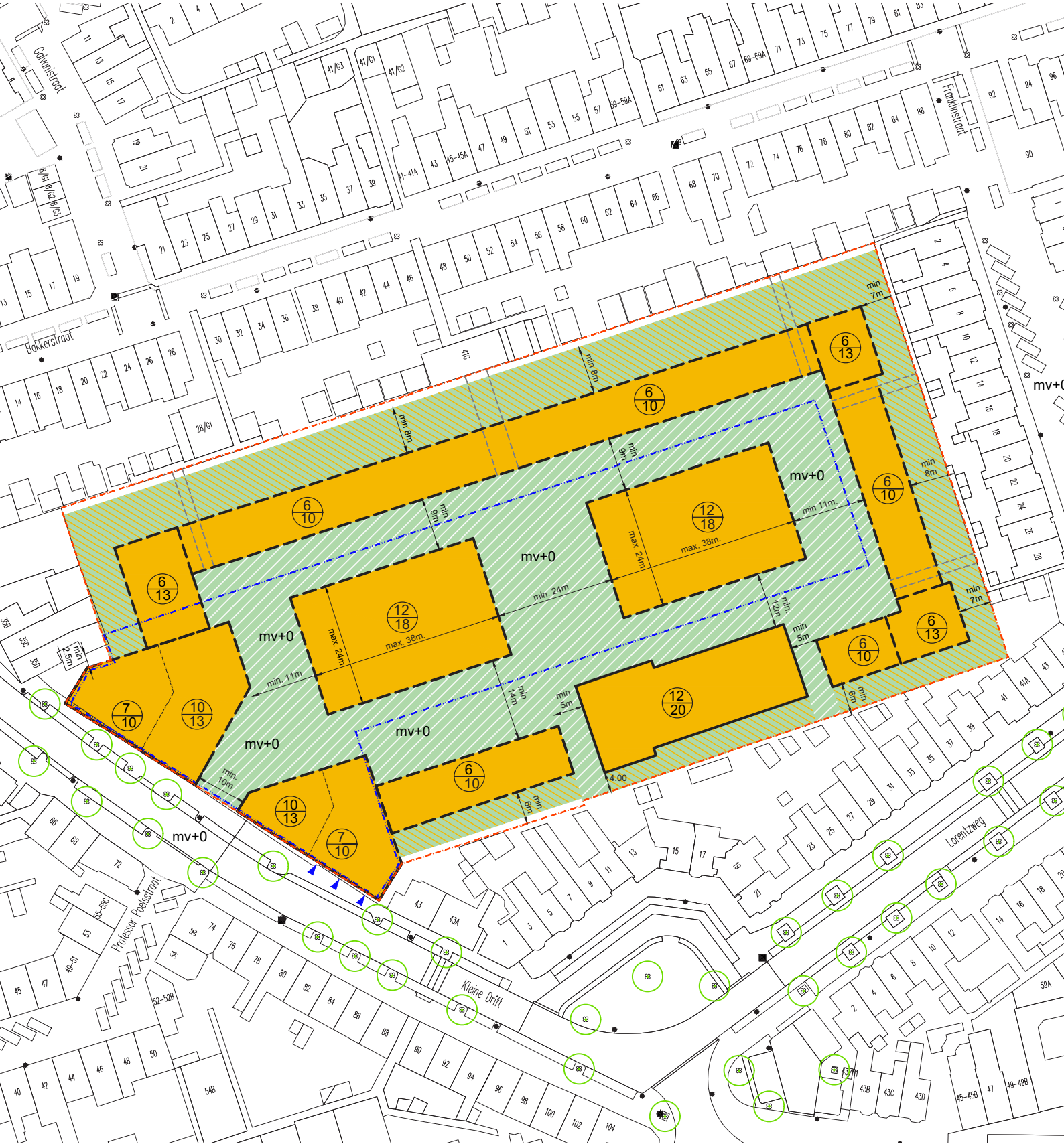
Historische foto Van Son

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

LEGENDA VAN SON

	Kavelgrens	14500 m²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	5800 m²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	18500 m²
7 / 10	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Publieke ruimte	
	Publieke ruimte (park en op dek)	4000m²
	Zoekgebied private buitenruimte	

Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

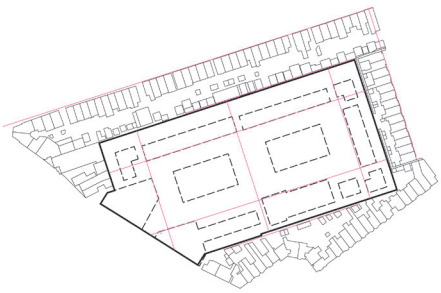


N

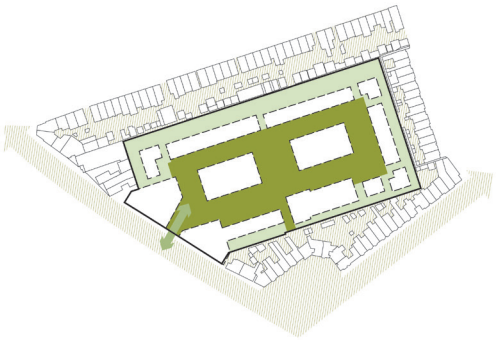
0 10 20 50 M

Gebiedspaspoort Van Son met indicatieve weergave stedenbouwkundige opzet.

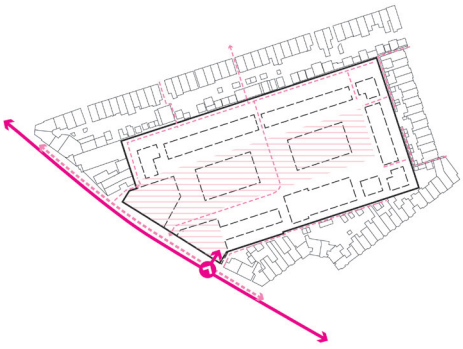
Indicatieve 3D-impressie Van Son



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

Afbeelding rechts: Dobbelmanterrein Nijmegen, architect Dokarchitecten foto; Arjen Smitz.

4.5 WYBERTJESFABRIEK

Locatiebeschrijving
De locatie van de Wybertjesfabriek (Larenseweg 123 en 125) is een ca. 3.000 m2 groot terrein. Vandaag de dag is schoonmaakbedrijf Westerveld op de locatie gevestigd. De locatie grenst aan de Larenseweg, tussen de school De Opmaat en bedrijf Vocas. De achtergrens van het kavel grenst aan de achtertuinen van woningen aan de Geuzenweg. Vandaag de dag is ca. 50% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot ca. 15 meter. Tegenover dit perceel ligt het perceel van de Sigarenfabriek.

Verhaal van de plek
De bedrijfsbebouwing aan de Larenseweg is grootschalig, met veel herhaling in de gevel. De gebouwen hebben een opbouw bestaande uit samengestelde volumes. De raampartijen benadrukken de herhaling in de gevel en zorgen voor ritmiek in de gevels. Entreepartijen zijn als accent vormgegeven. De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, materialen en kleuren afwisselend.

Visie
Het gemeentelijk monument van de Wybertjesfabriek is gerestaureerd en getransformeerd tot een hedendaagse kantoorruimte met een vloeroppervlak van ca. 1.000 m2. Op het naastgelegen perceel van Larenseweg 125 worden de bestaande volumes gesloopt en vervangen door een drietal nieuwe bouwvolumes welke samen met het bestaande monument geordend zijn rondom een open en groen binnenhof met een maat van ca. 23x24 meter. Aan de Larenseweg staat de nieuwbouw, net als de bestaande woningen, in de rooilijn van de straat. Het binnengebied is autovrij, publiek toegankelijk en overwegend groen ingericht met ruimte voor ontmoeten en spelen.

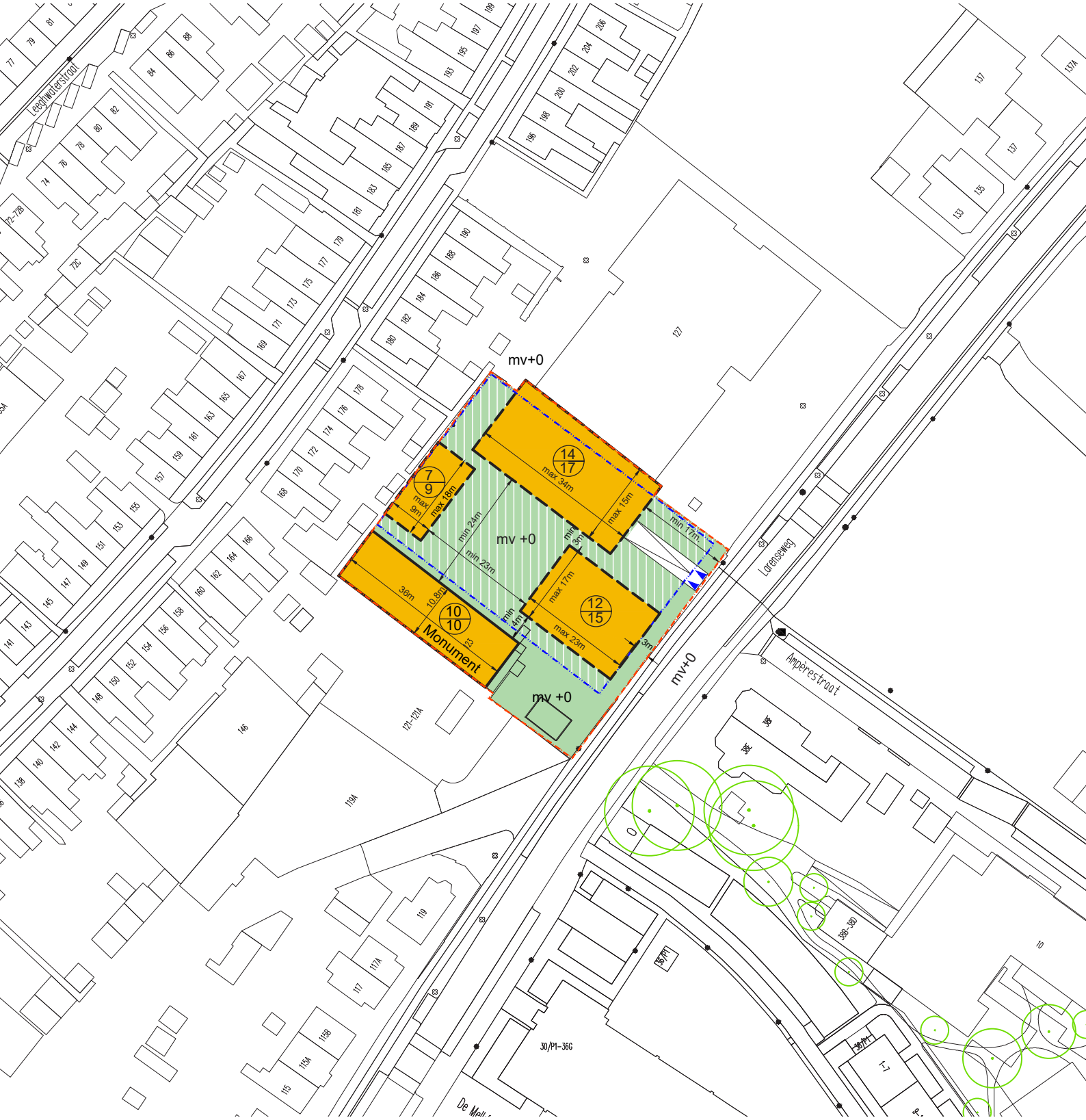
Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Kaartbeeld 1930: werklocaties aan Larenseweg

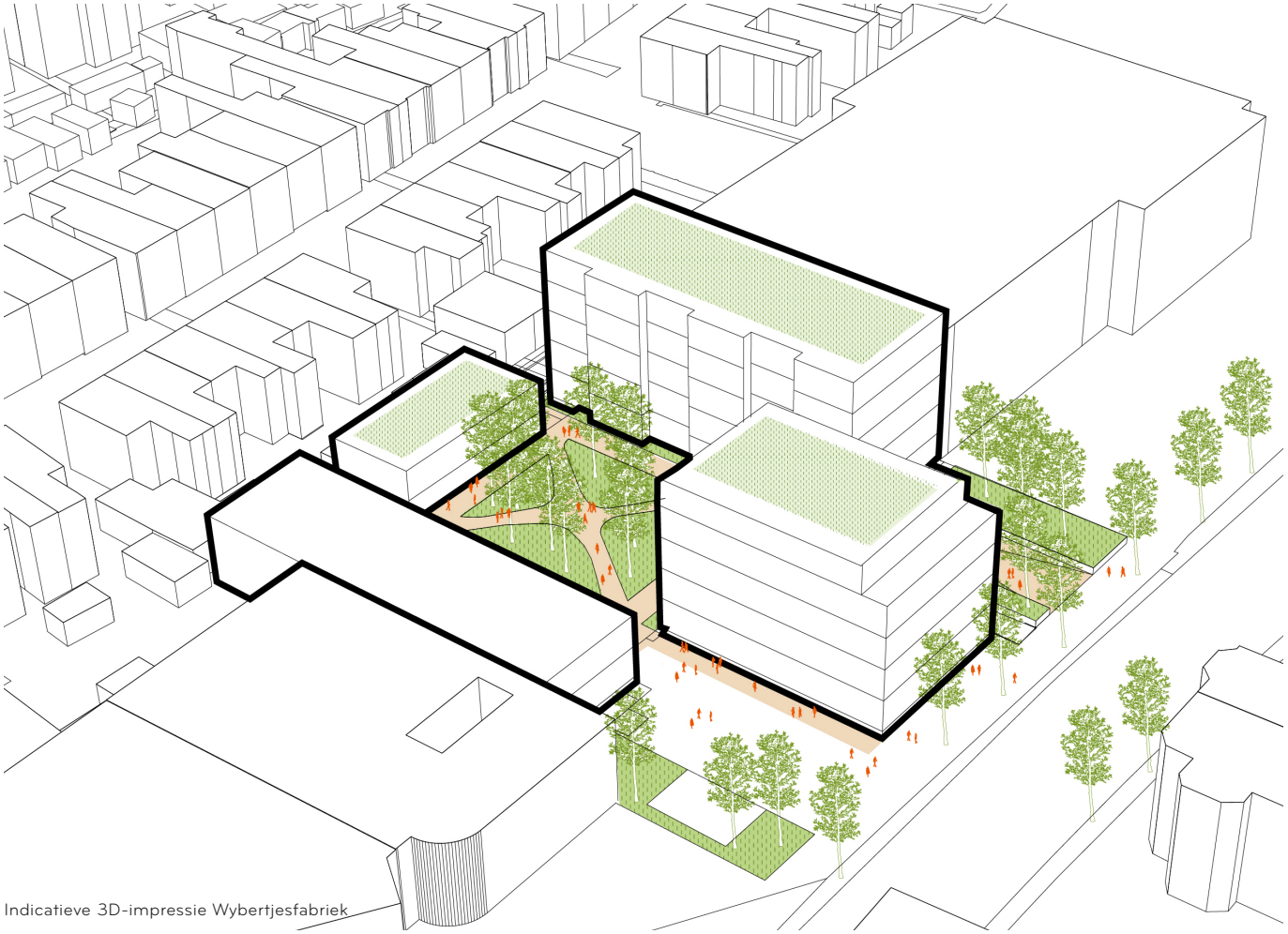
LEGENDA WYBERTJESFABRIEK

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

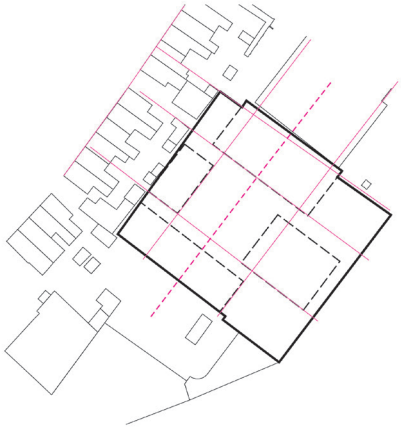
	Kavelgrens	2950 m²
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	1500 m²
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	6350 m²
7 / 10	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree parkeergarage	
	Publieke ruimte park	440 m²
	Publieke ruimte op dek	1050 m²
	Zoekgebied private buitenruimte	



Gebiedspaspoort Wybertjesfabriek met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.

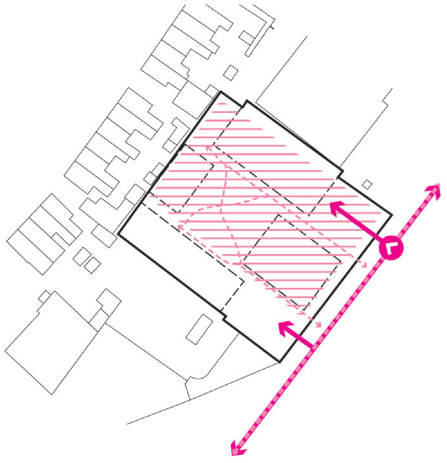


Indicatieve 3D-impressie Wybertjesfabriek



1. Basisgrid

2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

KØL

4.6 GROTE SIGARENFABRIEK

Locatiebeschrijving
De locatie van de Grote Sigarenfabriek is een ca. 3.500 m2 groot terrein. De locatie grenst aan de Larenseweg en de Ampèrestraat. De achtergrens van het kavel grenst aan de achtertuinen van woningen aan de Eemnesserweg. Vandaag de dag is ca. 55% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot ca. 18 meter. De niet bebouwde ruimte is volledig versteend. Tegenover dit perceel ligt het perceel van de Wybertjesfabriek.

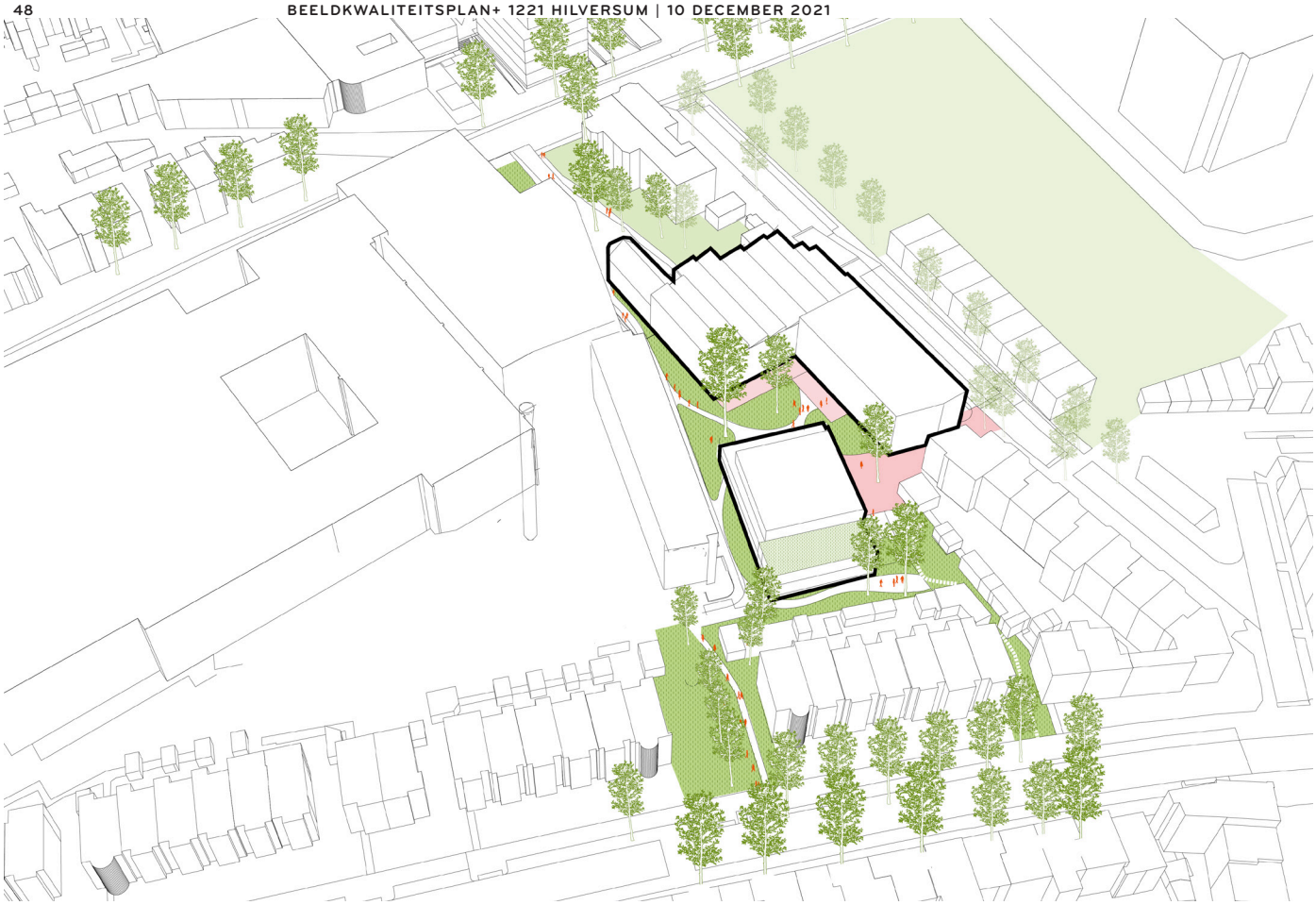
Verhaal van de plek
De Electrobuurt in Hilversum kenmerkt zich door een combinatie van wonen en werken in een buurt vol historische gebouwen. De Sigarenfabriek was tot 1949 in gebruik als sigarenfabriek. In het voorjaar van 2020 werd het gebouw zwaar beschadigd door brand.

Visie
Het gemeentelijk monument van de Grote Sigarenfabriek wordt gerestaureerd en geschikt gemaakt voor zorg-wonen. De jaren-50 uitbouwen op het binnenterrein worden gesloopt, en op de plaats van het afgebrande deel wordt een nieuwbouw volume teruggeplaatst die refereert naar de fabriekshistorie van het complex. In dit pand komen ca. vijftig zorgkamers voor ouderen met een grote zorgbehoefte, met ondersteunende functies zoals woonkamers en een sportzaal. Op het binnenterrein krijgt een tweede, kleinschalige zorginstelling, een paviljoen in de nieuwe, groene binnentuin. Deze tuin wordt ingericht als generatietuin; een mooie buitenruimte voor de bewoners van de zorginstellingen die ook ontmoeting tussen de buurt en de bewoners stimuleert.

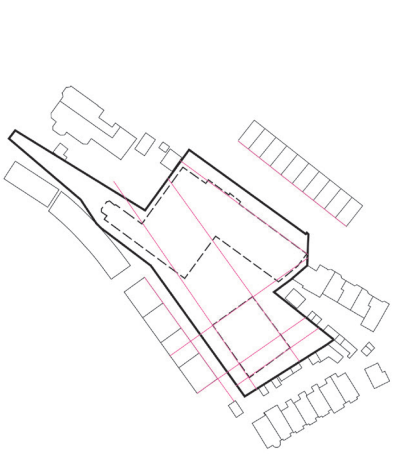
Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Grote Sigarenfabriek vanaf Ampèrestraat.

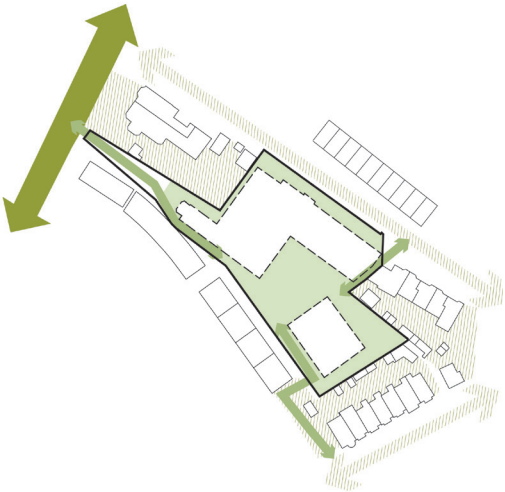
Gebiedspaspoort Grote Sigarenfabriek met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.



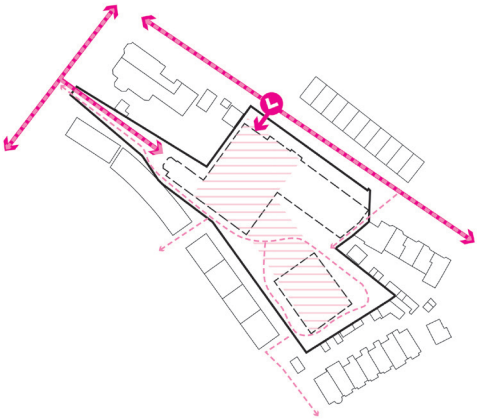
Indicatieve 3D-impressie Grote Sigarenfabriek



1. Basisgrid



2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

4.7 ZUIDERWEG/LIJSTERWEG

Locatiebeschrijving
De locatie van hoek Zuiderweg/Lijsterweg is een ca. 4.500 m2 groot terrein. De locatie grenst deels aan de Lijsterweg en deels aan de Zuiderweg met oriëntatie op het spoor. De achtergrens van het kavel grenst aan de zijtuin van een vrijstaande woning aan de Lijsterweg 20. Vandaag de dag is ca. 55% van het terrein bebouwd met een bouwhoogte tot ca. 12 meter. De niet bebouwde ruimte is volledig versteend. De ontwikkellocatie bevindt zich midden in het weefsel van laagbouwwoningen. Aan de noordwestkant grenst de locatie aan een braakliggend terrein met verouderde loodsen.

Verhaal van de plek
Op kaartbeelden uit 1850 zijn de zandwegen van Lijsterweg en Liebergerweg al te zien. Deze lijnen liepen in die tijd rechtstreeks door tot in het centrum. In 1894 is met de komst van het spoor en de aanleg van de Zuiderweg deze verbinding verbroken. Wel is er nog een gelijkvloerse overgang over het spoor. Van 1900 tot ca. 1970 was op de plek van de ontwikkellocatie vrijstaande bebouwing aanwezig. In de voorbije 50 jaar is dit geleidelijk gegroeid tot het samengestelde bedrijventerrein wat het nu is.

Visie
De visie is het verwijderen van bestaande verouderde bedrijvigheid. Belangrijk aandachtspunt is de mogelijke herontwikkeling van de loodsen aan de noordwestzijde welke nu niet in de planvorming worden betrokken. Aan de Zuiderweg wordt het nieuwe bouwvolume in de rooilijn geplaatst. Vanuit de visie voor de Groene Loper wordt vanaf het Slachthuisterrein naar het toekomstige spoorpark een groene verbinding gerealiseerd. Aan de Zuiderweg komt een tweede bouwvolume wat tevens de hoek wordt omgezet als begeleiding van deze groene route. Aan de Zuiderweg is op de begane grond ruimte voor een commerciële en of maatschappelijke voorziening. Het binnengebied achter de nieuwbouw heeft een functie als parkeerterrein voor de bewoners. Grondgebonden woningen zijn twee lagen met een kap. Het volume aan het spoor is maximaal vijf bouwlagen.

Randvoorwaarden
De stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart met legenda op deze pagina.
De beeldkwaliteitscriteria in hoofdstuk 3.

Kaartbeeld 1850 met Lijsterweg en Liebergerweg als doorgaande lijnen richting Klein Rome.

Kaartbeeld 1894 met spoor en Zuiderweg die de Lijsterweg en Liebergerweg afsnijdt van de westzijde. Wel is er een gelijkvloerse spoorovergang.

LEGENDA LIJSTERWEG

Onderstaande getallen zijn bij benadering, ca.

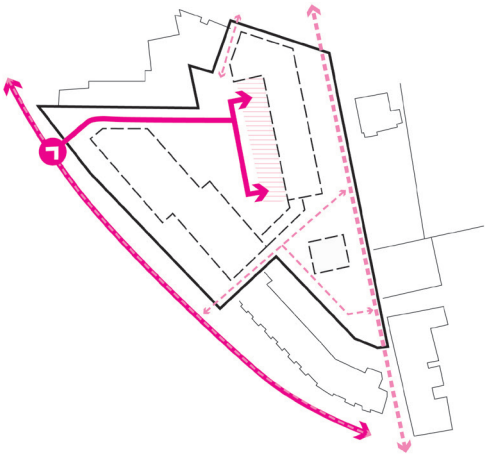
	Kavelgrens	4619m2
	Vaste rooilijn	
	Flexibele rooilijn	
	Grens tussen twee bouwdelen	
	Doorgang	
	Maximaal bouwvlak	1600m2
	Maximaal bruto vloeroppervlak (excl. parkeerkelder)	5750m^2
7/10	Min. / max. te bouwen hoogte in meters vanaf maaiveld	
mv+0	Maaiveld niveau	
	Hoogte accent	
	Zoekgebied parkeergarage min. 400mm leeflaag beplanting	
	Zoekgebied entree autoverkeer	
	Publieke ruimte park	1200m2
	Zoekgebied private buitenruimte (dek)	260m2
	Zoekgebied private buitenruimte	390m2

Gebiedspaspoort Lijsterweg/Zuiderweg met harde randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige opzet.

Indicatieve 3D-impressie Lijsterweg/Zuiderweg

1. Basisgrid

2. Groenstructuur



3. Verkeerscirculatie

BEGRIPPENLIJST

Gebiedsagenda
Een plan waarin de ambities voor de toekomstige ontwikkeling van een gebied zijn vastgelegd in tekst en beeld. Zaken die hierin benoemd zijn vormen als het ware de agenda voor de komende jaren.

Beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen.

Gebiedspaspoort
Een document wat voor een deelgebied de kernwaarden beschrijft en randvoorwaarden geeft voor verdere ontwikkeling van het gebied.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument.

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte
Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft één integraal plan, waarin niet alleen regels over 'goede ruimtelijke ordening' zijn opgenomen, maar waar net als onder de Omgevingswet de fysieke leefomgeving centraal staat.

CWM
De commissie voor Welstand en Monumenten (hierna: CWM) heeft de taak om, in opdracht van burgemeester en wethouders, aanvragen te beoordelen Herziene Welstandsnota 2014 en aanvullend door de Raad vastgestelde beeldkwaliteitsplannen. Daarnaast toetst de commissie aanvragen over een monument aan zowel het gemeentelijke welstandsbeleid en het monumentenbeleid.

ARK
De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is door het college in 2016 aangesteld om te adviseren over complexe vraagstukken. De commissie doet dit vroeg in de planfase, zodat wordt bijgedragen aan het proces, de planning en de strategie van het vraagstuk.

Supervisor Spoorzone
De supervisor bewaakt de samenhang tussen de vele locatie- en gebiedsontwikkelingen in de Spoorzone, tussen de locaties in 1221 onderling en tussen het Stationsgebied en 1221. Dit vraagt sturing op verbindingen, cohesie en relaties. De supervisor stapt op een moment in dat voor het Stationsgebied een stedenbouwkundig plan is uitgewerkt en voor 1221 een Gebiedsagenda ligt. De supervisor zal deze basis samen met partners verder moeten gaan uitbouwen tot plannen die passen binnen de Hilversumse traditie van uitmuntende stedenbouw en (landschaps)architectuur. De supervisor geeft feedback aan de ontwikkelende partij (privaat of gemeente) op welke punten de ontwikkeling beter kan aansluiten op de omgeving en gaat daarover ook in gesprek met bewonersorganisaties. De supervisor begeleidt de verschillende ontwerpfasen van de locatie ontwikkelplannen in 1221. Mijlpalen daarin zijn de vaststelling van het locatieontwikkelingsplan en de afgifte van de omgevingsvergunning. De supervisor neemt de Gebiedsagenda 1221 met de daarin genoemde thema's als centraal uitgangspunt. De supervisor kan daarnaast de planuitwerking van een of meer sleutelprojecten in 1221 (zoals Bruisend Hart, Groene Loper, Ontmoeten of Spelen) begeleiden. Voor het Stationsgebied wordt de supervisor betrokken bij de mogelijke verbeteringen van de verbindingen tussen Centrum en Oost (onderzoek daartoe wordt op dit moment in nauwe samenwerking met buurtorganisaties opgestart) en het reeds in concept opgestelde beeldkwaliteitsplan. Het is mogelijk dat de supervisor binnen de Spoorzone ook meedenkt over nieuwe (ruimtelijk-fysieke) verbindingen tussen centrum en Oost op lange termijn.

Intentieovereenkomst
Een intentieovereenkomst is een overeenkomst waarin twee of meer partijen de intentie uitspreken om samen een bepaald doel te bereiken.

Anterieure overeenkomst
Elke grondexploitatieovereenkomst die men sluit voor de vaststelling van een exploitatieplan is een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst sluit men in de beginfase van een project vóór de vaststelling van een exploitatieplan. Bij de anterieure overeenkomst hebben alle partijen veel onderhandelingsruimte. Men kan uiteraard afspraken over de grondexploitatie maken. Daarnaast mag men afspraken maken over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals groen, waterberging en infrastructuur

Kavelgrens
Het gebied binnen de kavelgrens maakt onderdeel uit van de ontwikkeling.

Vaste rooilijn
Een gebouwgevel welke nu al een vaste positie kent in het plan.

Flexibele rooilijn
Een gebouwgevel die nu wel al is ingetekend, maar bij de verdere uitwerking nog iets kan schuiven.

Maximaal bouwvlak
Het maximaal bouwvlak is de maximale footprint van de nieuwe bebouwing op de ontwikkellocatie.

Maximaal bruto vloeroppervlak
De hoeveelheid m2 oppervlak programma in het gebied voor wonen en werken; exclusief het benodigde m2 oppervlak wat nodig is voor parkeren.

Hoogteaccent
Een specifieke plek binnen de ontwikkeling waar een grotere bouwhoogte is toegestaan. Zie ook de aanduiding met minimale/maximale bouwhoogte.

Maaiveld
De huidige hoogte van het terrein ter plaatse.

Zoekgebied parkeergarage
Indicatieve aanduiding van de contouren van de toekomstige parkeergarage.

Publieke ruimte park
Publiek toegankelijke open ruimte binnen de ontwikkelplot, bestaande uit paden, groen en ruimte voor ontmoeten, ontspannen en spelen. Bij de verdere invulling hiervan geldt het credo ‘groen tenzij’.

Publieke ruimte op dek
Publiek toegankelijke open ruimte binnen de ontwikkelplot bovenop het dak van onderliggende parkeergarages; bestaande uit paden, groen en ruimte voor ontmoeten, ontspannen en spelen. Bij de verdere invulling hiervan geldt het credo ‘groen tenzij’.