

Bestemmingsplan Hoge Naarderweg 3 Gemeente Hilversum

Ontwerp 01-6, 7 oktober 2022

NL.IMRO.0402.04bp13HNaarderw3-on01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Functie van het bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Begrenzing plangebied en vigerend bestemmingsplan	6
2.1	Begrenzing plangebied	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3	Karakteristieken plangebied	8
3.1	Ruimtelijke structuur	8
3.2	Wonen, werken en voorzieningen	11
3.3	Verkeer	12
3.4	Cultuurhistorische waarden	12
3.5	Natuur	14
3.6	Leefbaarheid	14
3.7	Bodem en watersysteem	15
3.8	Kabels en leidingen	16
3.9	Overige aspecten	16
Hoofdstuk 4	Relevante beleidskaders	17
4.1	Rijk	17
4.2	Provincie	19
4.3	Regio	21
4.4	Gemeente	22
Hoofdstuk 5	Ruimtelijk plan en onderzoeken	29
5.1	Ruimtelijke structuur	29
5.2	Wonen en werken	31
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	31
5.4	Verkeer	32
5.5	Groen, natuur en water	33
5.6	Bodemkwaliteit	35
5.7	Duurzaamheid en leefbaarheid	37
5.8	Milieubeoordeling	38
Hoofdstuk 6	Implementatie	39
6.1	Planmethodiek	39
6.2	Bestemmingsregeling	39
6.3	Handhaving	41
6.4	Economische uitvoerbaarheid	43
6.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen bij de toelichting

1. Waardestelling AVRO-studio Studiogebouw 1	9. Update en aanvulling onderzoek Flora en fauna
2. Quickscan Flora en fauna	10. Vleermuisonderzoek
3. Akoestisch onderzoek	11. Notitie aanvulling vleermuisonderzoek
4. Verkennend bodemonderzoek	12. Stikstofdepositieberekening
5. Nader bodemonderzoek	13. Aerius projectberekening
6. Onderbouwing historische ontwikkeling AVRO-complex	14. Aanmeldnotitie vormvrije M.E.R.
7. Bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek archeologie	15. Verslag buurtbijeekomst
8. Oplegnotitie Archeologie	

1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan opgenomen. In dit hoofdstuk staat ook de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is 'Herziening Noordwestelijk Villagebied' (vastgesteld op 31 maart 2010). Dat bestemmingsplan wordt gewijzigd omdat de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Hoge Naarderweg 3 in Hilversum niet past binnen de planregels qua functie en omvang.

1.2 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een actueel planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke herontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkelingen mogelijk (zie hoofdstuk 5).

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden voor het perceel Hoge Naarderweg 3. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels bestaan uit omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is al ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de exacte plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welke bestemmingsplannen voor het plangebied gelden tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe bestemmingsplan. De hoofdstukken 3-5 vormen de kern van de toelichting. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het gebied beschreven. Dit is een beschrijving van de bestaande situatie.

Relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente staan centraal in hoofdstuk 4.

De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen en bijbehorende facetten worden behandeld in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat er komt.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling, de (economische) uitvoerbaarheid, de inspraak en het ambtelijk overleg, en op de externe communicatie. Er wordt aangegeven hoe de regels gezien vanuit de toelichting gelezen moeten worden en hoe bij de formulering van de bestemming en de regels rekening wordt gehouden met de handhaafbaarheid daarvan. Deze paragraaf vormt de relatie tussen het juridische plan en de toelichting. De voor het bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

In de toelichting wordt gesproken over ‘perceel’ als het kadastrale perceel waar het plan betrekking op heeft, bedoeld wordt. Omdat het plangebied kleiner is dan dit perceel, spreken we over ‘planlocatie’ als het bestemmingsplangebied wordt bedoeld.

2. Begrenzing plangebied en vigerend bestemmingsplan

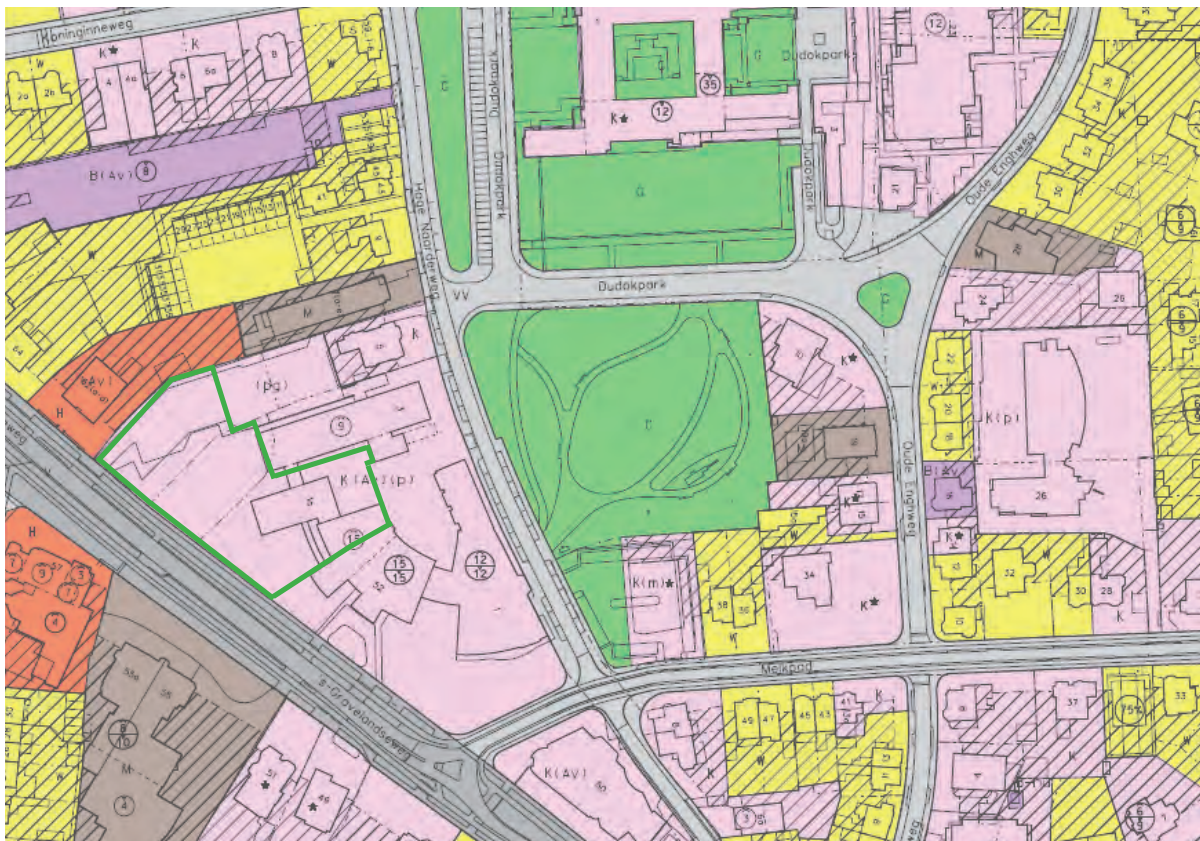
2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Noordwest, buurt Trompenburg Zuid van Hilversum en maakt onderdeel uit van het voormalige complex van de AVRO-studio's. Het kadastrale perceel waar het plangebied een onderdeel van is, wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de 's-Gravelandseweg, aan de zuidoostzijde door het Melkpad en aan de oostelijke zijde door de Hoge Naarderweg (zie figuur 1: Begrenzing plangebied). Het plangebied is dus kleiner dan het bestaande kadastrale perceel. Ten noorden van het kadastrale perceel bevinden zich verschillende functies, waaronder horeca (aan de 's-Gravelandseweg), maatschappelijke doeleinden (aan de Hoge Naarderweg) en wonen. In de toelichting op het plan (Hoofdstuk 5) wordt verder ingegaan op alle toekomstige aspecten van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van dit perceel en complex. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een vleugel van het bestaande gebouw. Het meest noordelijke gedeelte hiervan is inmiddels gesloopt. Het zuidelijke deel zal nog worden gesloopt. In plaats hiervan zal een appartementengebouw worden gerealiseerd.



2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Noordwestelijk Villagegebied' dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 31 maart 2010. Het bestaande plan heeft (voor de planlocatie) een consoliderend, beheersmatig karakter. Het plangebied valt binnen de voorschriften van de bestemming Kantoordoeleinden (Av) (kantoor, mede audiovisueel) artikel 14 en heeft een dubbelbestemming Beschermd stadgezicht artikel 6 en 7. De gewenste woonfunctie is hiermee in strijd, aangezien wonen daar niet toegestaan is. Ter plaatse geldt tevens de medebestemming 'archeologisch waardevol gebied I en II'.



3. Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Onder andere wordt aandacht besteed aan de (historische) ruimtelijke structuur ter plaatse, de wegen- en verkeersstructuur, groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuren.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

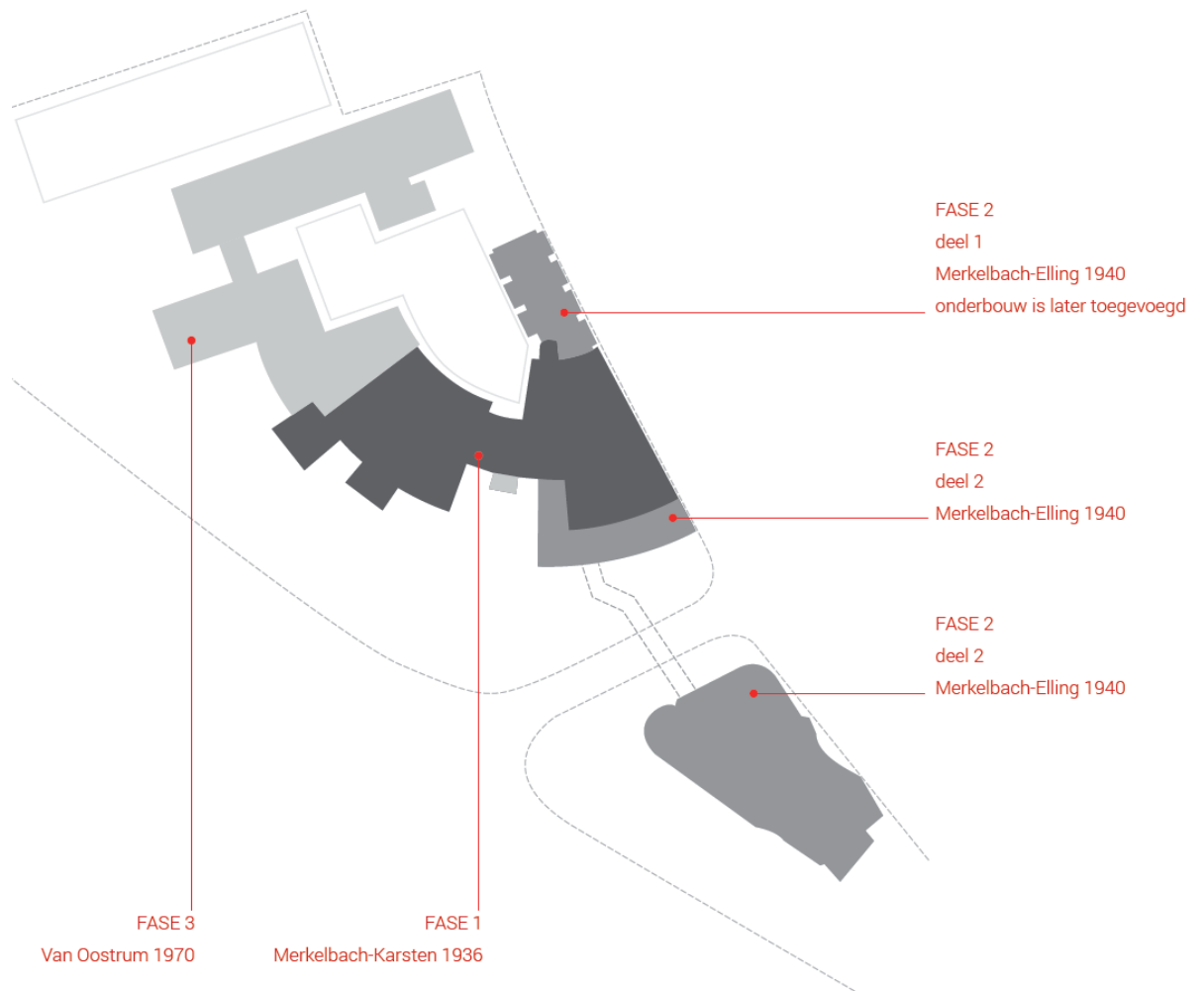
Het gebied kent een lange historie. Met name de 's-Gravelandseweg is een historische lijn. Dit is een oude verbindingsweg tussen 's Graveland en Soestdijk. Verder is ook de Hoge Naarderweg al op de kaart van voor 1880 aanwezig. Deze lijnen vormen linten door het huidige Hilversum. Rond 1880 (zie afbeelding) bestaat de omgeving uit villa-achtige bebouwing. Deze bevindt zich vooral direct langs de genoemde lijnen. Tot de Tweede Wereldoorlog is het gebied er omheen langzaam ook verkaveld en voorzien van villa's. Een deel van de villa's is in de loop van de tijd van functie veranderd (meestal kantoor of voorziening). Een deel van de panden is echter ook vervangen door iets anders. Dat geldt ook voor het plangebied. Ten oosten van de Hoge Naarderweg is voor de Tweede Wereldoorlog ruimte gemaakt voor het ontwikkelen van het Dudokpark en het raadhuis van de gemeente Hilversum (1930, zie onderstaande afbeelding).



De driehoek tussen de 's-Gravelandseweg, het Melkpad en de Hoge Naarderweg is vanaf 1936 bebouwd met het eerste deel van het huidige complex (zie afbeelding volgende pagina) en vervolgens in de loop van de tijd naar het noorden uitgebreid.

Uit historisch onderzoek is duidelijk geworden dat het bestaande complex in drie fasen is gegroeid. Merkelbach ontwierp zowel de 1e als de 2e bouwphase. Beide fasen zijn sterk vanuit de context ontwerpen. Het complex werd zorgvuldig inpast in de parkachtige omgeving en bestaande bomen werden behouden.

De architectuur van de eerste uitbreiding vertoont sterke samenhang met het oorspronkelijke gebouw. Opvallend is dat het Poortgebouw op poten stond om de landschappelijke aansluiting



met het Dudokpark te behouden. De tweede uitbreiding van Van Oostrum uit de jaren '70 is meer functionalistisch vormgegeven met veel minder aandacht voor licht en ruimte in het interieur en de relatie met de omgeving. Deze uitbreiding is aansluitend aan het toen bestaande pand gebouwd waardoor verlies van kwaliteit van het oorspronkelijke gebouw is ontstaan. Deze uitbreiding is te lezen als tijdsbeeld, maar heeft als zodanig minder kwaliteit dan het oorspronkelijke gebouw of de eerste uitbreiding van Merkelbach.

3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De historische lijnen ('s-Gravelandseweg en Hoge Naarderweg) bepalen de stedenbouwkundige hoofdstructuur. De samenkomst van de 's-Gravelandseweg en de Hoge Naarderweg bepaalt de vorm van de locatie: een driehoekig perceel. In de punt hiervan (ten zuiden van het Melkpad) staat 'de Vioolkist' als markant onderdeel van de voormalige AVRO-studio's. Het gehele zuidelijke deel van deze punt bevat bedrijven (i.c. studio's) en voorzieningen.

De overzijden van de beide straten bevatten overwegend ruime, vrijstaande vooroorlogse villa's met diverse functies, waar onder vooral woningen en kantoren. Meestal zijn deze panden 2 lagen met kap. In een aantal gevallen is het pand vervangen door een nieuw of groter pand of uitgebreid. Aan de oostzijde van de Hoge Naarderweg ligt het Dudokpark.

De stedenbouwkundige opzet op het perceel zelf is eigenlijk een specifieke vorm van een samen-



Oorspronkelijke villa structuur met een paar grootschalige accenten



Groen karakter



Duidelijke voorgevels



Relatie met de omgeving door massa en gevelexpressie



Gefragmenteerde rooilijnen - lange zichtlijnen tussen bebouwing

gesteld bouwblok. Aan de zuidzijde bevinden zich de studio's in een soort gebogen kamstructuur. De oostzijde (tegenover het Dudokpark) vormt hierbij de 'rug' en de zuid- en westzijde de uitwaai-erende 'kammen'. Aan de noordzijde staat een jonger gebouw dwars op de Hoge Naarderweg. Dit gebouw heeft 3 bouwlagen met daarin een medisch centrum. Aan de zijde van de 's-Gravelandseweg is sprake van een grote groene 'voortuin'. Aan de noordzijde van de planlocatie ligt een parkeerterrein dat zijn entree heeft aan de Hoge Naarderweg en haar uitrit op de 's-Gravelandseweg. Ten noorden hiervan is een horecagelegenheid te vinden in één van de voormalige villa's langs de 's-Gravelandseweg.

3.1.3 Groenstructuur

Het groene karakter van de directe omgeving wordt vooral bepaald door de grote tuinen met oude bomen en de groene omliggende straatprofielen. Onderdeel van deze profielen zijn de grasbermen en bomen tussen de verschillende verkeersstromen in.

Voor het plangebied geldt dat er aan de zijde van de 's-Gravelandseweg sprake is van een zeer ruime voortuin met overwegend gras zonder hoge beplanting. Hierdoor staat de bebouwing – iets verhoogd – direct in het gras.

Ten oosten van de Hoge Naarderweg ligt het Dudokpark. Dit park is van de planlocatie gescheiden door de bestaande bebouwing langs de Hoge Naarderweg. Er is daarom geen sprake van een directe relatie met het plangebied. Wel is het Dudokpark bepalend voor de open en groene structuur ter plaatse.

3.1.4 Waterstructuur

Er is geen bijzondere waterstructuur aanwezig. Het meest nabije water bevindt zich in de vijver van het Dudokpark bij het raadhuis.

3.1.5 Verkeersstructuur

De 's-Gravelandseweg vormt verkeerskundig een radiaal vanaf de ring rond de stad naar het centrum. De Hoge Naarderweg vormt historisch gezien ook een radiaal, maar heeft zich minder ontwikkeld als verkeersader. Deze is veel kleinschaliger en rustiger dan de 's-Gravelandseweg. De auto is hier te gast op het fietspad.

3.2 Wonen, werken en voorzieningen

3.2.1 Wonen

Rond de planlocatie bevinden zich veel woningen, vooral vrijstaande of 2-1-kap villa's. Een groot deel van deze oorspronkelijke woonhuizen is inmiddels in gebruik als kantoor of maatschappelijke voorziening. De panden die nog in gebruik zijn als woonhuis, bevatten in de meeste gevallen 1 woning en zijn niet gesplitst in appartementen.

3.2.2 Werken

De bebouwing rond het plangebied bestaat voor een fors deel uit kantoorvilla's. Het gebruik van de voormalige AVRO-studio's (die geen onderdeel uitmaken van de planlocatie maar wel van het kadastrale perceel) is het beste te karakteriseren als een soort bedrijfsverzamelgebouw voor media-bedrijven. In het meest noordelijke blok direct grenzend aan de planlocatie is een medisch centrum gevestigd.

3.2.3 Voorzieningen

Ten noorden van de planlocatie bevinden zich aan weerszijden van de 's-Gravelandseweg twee horecavoorzieningen. Dit zijn een café-restaurant en een sociëteit. Aan de overzijde van de planlocatie bevindt zich aan de 's-Gravelandseweg de bibliotheek. Het eerder genoemde medisch centrum behoort ook tot de voorzieningen. Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich bij het Dudokpark het raadhuis. Het winkelcentrum van de stad met alle bijbehorende voorzieningen ligt op een afstand van ca. 500 meter van de planlocatie.

3.3 Verkeer

3.3.1 Autoverkeer

De verkeersstructuur is beschreven in paragraaf 3.1.5. De Hoge Naarderweg kent een 30 km/h regime. De 's-Gravelandseweg en het Melkpad een 50 km/h regime met respectievelijk ca. 6.700 en 7.800 voertuigen per etmaal. De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats vanaf de Hoge Naarderweg (inrijden). Uitrijden vindt plaats via de 's-Gravelandseweg (direct ten zuiden van het café-restaurant). Het parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied is in eigendom bij de initiatiefnemer en voorziet in de huidige situatie in de particuliere parkeerbehoefte van de gebruikers van het AVRO-complex en het medisch centrum. Er is sprake van overcapaciteit. Voor het overige vindt het parkeren in de buurt plaats op eigen terrein (bij de woningen en de kantoren) en is er sprake van betaald parkeren in de straatprofielen.

3.3.2 Openbaar vervoer

Langs de 's-Gravelandseweg lopen verschillende buslijnen die naar het centrum leiden. De bijbehorende haltes liggen op minder dan 100 m afstand van de planlocatie. Het NS-station ligt op ca. 1 km afstand aan de andere zijde van het centrum.

3.3.3 Langzaam verkeer

Langs de 's-Gravelandseweg ligt een vrijliggend fietspad dat het centrum radiaalsgewijs met het noordwestelijk villagegebied verbindt. De Hoge Naarderweg is vormgegeven als een fietspad waar de auto te gast is. De auto neemt hier een ondergeschikte plaats in. Voor de voetganger zijn er langs alle wegen trottoirs aangelegd. Door het Dudokpark lopen verschillende voetpaden.

3.4 Cultuurhistorische waarden

3.4.1 Historisch-geografische waarden

De planlocatie ligt binnen het beschermd stadsgezicht van Herziening Noordwestelijk Villagegebied van Hilversum. De ruimtelijke 'Visie Noordwestelijk Villagegebied' vormt hiervoor de onderbouwing.

De waardering van het gebied is voornamelijk gebaseerd op de volgende aanwezige waarden:

- het historisch-stedenbouwkundig patroon;
- de landschappelijke waarden;
- de eenheid van het gebied als overgang van de verstedelijkte structuur naar het natuurgebied;
- de parkachtige hoofdstructuur;
- de differentiatie in het gebied (deelgebieden);
- de vrijstaande (villa)bebouwing;
- de aanwezigheid van een groot aantal monumenten.

Hoe deze waarden zich verhouden tot de planvorming, wordt beschreven in hoofdstuk 5.

3.4.2 (Steden)bouwkundige waarden

De bebouwing op de planlocatie is onderdeel van een Rijksmonument, maar wordt anders gewaardeerd dan het overige deel van het pand (dat zich buiten de planlocatie bevindt). Onderzoek naar de cultuurhistorische waarde hiervan heeft plaatsgevonden door BBA (zie afbeelding). In bijlage 1 is dit rapport te vinden ('Voormalige AVRO-studio Studiogebouw 1, 's-Gravelandseweg 52 Hilversum, waardestelling', dd. 10-12-2014). Voor meer uitgebreide informatie en onderbouwing verwijzen we naar genoemde bijlage.



Aan het oorspronkelijke gebouw uit 1936 wordt een hoge monumentwaarde toegekend, o.a. vanwege:

- zijn functie als speciaal daartoe gebouwd studiogebouw;
- de markante situering aan de 's-Gravelandseweg;
- de specifieke, doelmatige en zorgvuldige architectonische vormgeving;
- de aan de 's-Gravelandseweg e.o. gerealiseerde bebouwing in samenhang met gebouwen van andere Nederlandse omroepverenigingen.

De uitbreiding uit de jaren zeventig (deze valt als enige in het plangebied) wordt gewaardeerd met een positieve monumentwaarde omdat die passend is in de compositie, qua bouwmassa en materialisering. Dit gebouwdeel heeft volgens de onderzoekers een ondersteunend en niet-verstorend karakter.

3.5 Natuur

Het plan ligt in stedelijk gebied op de Utrechtse Heuvelrug. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke vechtplassen) ligt op ca. 4,5 km afstand. Gezien de aangewezen habitattypen en soorten in dat gebied is in het plangebied geen regelgeving m.b.t. 'externe werking Natura 2000' in het geding. Vanuit het Natuur Netwerk Nederland en de bijbehorende gebiedsbescherming is er dus geen sprake van een belemmerende situatie.

Naar de eventueel aanwezige beschermde soorten flora en fauna is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 2, 'Onderzoek Natuurwetgeving, Quick Scan flora & fauna herontwikkeling AVRO-studio te Hilversum', Groenteam Moordrecht, dd. 27 maart 2019. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Ook wordt daar ingegaan op de eventuele stikstofuitstoot.

3.6 Leefbaarheid

Afval

Het huis- en bedrijfsafval wordt in de bestaande situatie in het plangebied aangeboden en opgehaald door middel van mini- en bedrijfsafvalcontainers.

Geluid

In het plangebied zijn er in de bestaande situatie geen industrieterreinen, inrichtingen en/of (spoor)wegen aanwezig zijn die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) en/of Wet milieubeheer (Wm) een geluidszone hebben en van invloed zouden kunnen zijn op de woonkwaliteit.

Wel is er sprake van een geluidszone van 200 meter langs de 's-Gravelandseweg en het Melkpad vanwege het snelheidsregime en het karakter van de weg. Om die reden is er onderzoek uitgevoerd naar de bijbehorende geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 3, Akoestisch onderzoek 'wegverkeers- en industrielawaai', Nieuwbouw woongebouw 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum', Akoestisch Adviesbureau Van Lienden, Arnhem, dd. 24 januari 2022. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Industrielawaai

De aanwezige luchtbehandelingskast op het dak van het Dudok Medisch Centrum (direct ten noorden van de planlocatie en dus binnen de richtafstanden) zou mogelijk tot geluidhinder kunnen leiden. Er is daarom onderzocht of maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting op de gevels vanwege deze voorziening te beperken. Dit onderzoek is ook te vinden in bijlage 3, Akoestisch onderzoek 'wegverkeers- en industrielawaai', Nieuwbouw woongebouw 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum', Akoestisch Adviesburo Van Lienden, Arnemuiden, dd. 24 januari 2022. Het onderzoek naar het industrielawaai is in deze versie van het rapport toegevoegd aan het rapport met het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

Geur

Er zijn in, dan wel in de directe omgeving van het plangebied in de bestaande situatie geen inrichtingen aanwezig zijn die geurhinder veroorzaken.

Licht

Er zijn in, dan wel in de directe omgeving van het plangebied in de bestaande situatie geen inrichtingen en/of wegen aanwezig zijn die 'lichthinder' veroorzaken.

Lucht

Er zijn in, dan wel in de directe omgeving van het plangebied in de bestaande situatie geen gebieden waarin de luchtkwaliteit door aanwezigheid van inrichtingen en/of (spoor)wegen niet voldoet aan de norm.

Trilling

Er zijn in dan wel in de directe omgeving van het plangebied in de bestaande situatie geen inrichtingen en/of (spoor)wegen aanwezig zijn die 'trillinghinder' veroorzaken.

Turbulentie

Er zijn in het plangebied, dan wel in de directe omgeving van het plangebied in de bestaande situatie geen bouwwerken aanwezig zijn die hinderlijke turbulentie veroorzaken.

3.7 Bodem en watersysteem

3.7.1 Bodem

Om de bestaande bodemkwaliteit in kaart te brengen is (vanwege de voorgenomen wijziging van de bestemming naar wonen) onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid. Dit onderzoek is uitgevoerd door Inpijn Blokpoel (zie bijlage 4, 'Verkennd bodemonderzoek aan de 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum', dd. 20 mei 2019). Naar aanleiding daarvan is nader onderzoek uitgevoerd door Inpijn Blokpoel (zie bijlage 5, 'Nader bodemonderzoek aan de 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum' dd. 10 januari 2022). De resultaten van deze onderzoeken worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3.7.2 Watersysteem

In de huidige situatie is er geen sprake van overlast vanwege het watersysteem. De drooglegging is meer dan voldoende (naar verwachting ca. 10 m – mv), mede vanwege de hoge zandgronden ter plaatse en de wat hogere ligging van het pand.

De afwatering van het hemelwater van de aanwezige daken vindt plaats via het vuilwaterstelsel. Dit

geldt ook voor het vuile water.

3.8 Kabels en leidingen

3.8.1 Riolering

De bestaande panden zijn aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel dat zich in de 's-Gravelandseweg (en de Hoge Naarderweg) bevindt.

3.8.2 Nutsvoorzieningen, straalverbindingen

In het plangebied zijn geen relevante leidingen aanwezig. Er zijn geen bovengronds voorzieningen, geen magneetveldzones of straalverbindingen.

3.9 Overige aspecten

3.9.1 Watersysteem

In de huidige situatie is er geen sprake van overlast vanwege het watersysteem. De drooglegging is meer dan voldoende (naar verwachting ca. 10 m – mv), mede vanwege de hoge zandgronden ter plaatse en de wat hogere ligging van het pand.

De afwatering van het hemelwater van de aanwezige daken vindt plaats via het vuilwaterstelsel. Dit geldt ook voor het vuile water.

3.9.2 Riolering

De bestaande panden zijn aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel dat zich in de 's-Gravelandseweg (en de Hoge Naarderweg) bevindt.

3.9.3 Nutsvoorzieningen, straalverbindingen

In het plangebied zijn geen relevante leidingen aanwezig. Er zijn geen bovengrondse voorzieningen, geen magneetveldzones of straalverbindingen.

3.9.4 Sociale veiligheid

Er is in of in de nabijheid van het plangebied geen sprake een conflictsituatie ten aanzien van de sociale veiligheid.

3.9.5 Fysieke veiligheid

Er is in of in de nabijheid van het plangebied geen sprake een conflictsituatie ten aanzien van de fysieke veiligheid.

3.9.6 Externe veiligheid

Er is in of in de nabijheid van het plangebied geen sprake van enige relevante situatie met betrekking tot externe veiligheid. Er is binnen gerede afstand van het plangebied geen sprake van productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook is er geen sprake van een belemmering vanwege een vliegveld of een waterkering of dergelijke.

4. Relevante beleidskaders

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur opgenomen.

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan Nederland inspelen op de grote uitdagingen die voor haar liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt, stelt de NOVI.

Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld.

Op vier nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van zorgvuldig ruimtegebruik in de bestaande stedelijke omgeving met een functioneel gemixt karakter (woningbouw temidden van diverse bedrijfsfuncties en voorzieningen). Kenmerken en identiteit van het gebied zijn maatgevend voor het nieuwe plan. Het plan voorziet in een ruimtelijk-functionele behoefte voor de huidige en toekomstige generaties. Daarmee past het plan binnen de principes van de NOVI.

4.1.2 Rijksnatuurvisie 2014 Natuurlijk verder

Onze natuurlijke leefomgeving is belangrijk voor de samenleving - niet alleen in de vorm van beschermde natuurgebieden in Nederland of daarbuiten maar ook dicht bij huis, in de stad en in het landelijk gebied. Soortenrijkdom is een vooraanstaand onderdeel van die natuurlijke omgeving. In ons eigen land en mondiaal hechten we daaraan omdat we die rijkdom graag aan volgende generaties willen doorgeven. Dat vraagt om een economie waarin een veelzijdige natuur duurzaam is verweven: natuur midden in de samenleving. Deze natuurvisie presenteert in grote trekken de wijze waarop het Rijk in de komende vijftien tot twintig jaar samen met de provincies vorm wil geven aan het publieke belang van natuur. Daarbij wordt voortgebouwd op ideeën die ook leven bij provincies, gemeenten, bedrijven en maatschappelijke organisaties.

De afgelopen decennia is de regie over het beschermen van natuur steeds meer in handen van de rijksoverheid gekomen. Daarbij lag een sterk accent op natuur als waarde in zichzelf. Dat heeft successen opgeleverd, maar ook een afkalvende betrokkenheid van de samenleving. Tegelijk viel een toenemend aantal initiatieven van burgers en bedrijven te zien om de natuur te behouden of te laten groeien. Initiatieven die laten zien dat natuur en economie heel goed samen kunnen gaan en profijt van elkaar kunnen hebben. De basis daarvoor ligt in welbegrepen eigenbelang bij een sterke natuur. Burgers, niet in de laatste plaats jongeren, hebben behoefte aan groen in de directe omgeving om te ontspannen, te sporten, vrijheid te ervaren en op verhaal te komen. Ondernemingen zien natuur en biodiversiteit steeds meer als onderdeel van hun productievoorwaarden en duurzaamheid als kans om te concurreren op de wereldmarkt. Het Rijk vindt het van groot belang om aan te sluiten bij deze groeiende betrokkenheid van burgers en de verdere ontwikkeling van groen ondernemerschap, en stelt in zijn natuurbeleid dan ook de makende en verantwoordelijke mens, en daarmee de energieke samenleving, centraal.

Nederland heeft zich in Europa en daarbuiten verbonden aan natuurdoelen. De primaire strategie is daarbij die van ruimtelijk gescheiden functies, met het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur, EHS) als exponent. Dit netwerk wordt, zoals in het Natuurpact met de provincies afgesproken, zonder oponthoud gerealiseerd. Toch kunnen op langere termijn de beleidsdoelen op het gebied van het behoud van biodiversiteit alleen worden gehaald als daarbij meer bronnen van biodiversiteit kunnen worden aangesproken dan die het Natuurnetwerk biedt. Dat kan door het nastreven van natuurcombinaties met landbouw, landgoederen, recreatie, waterwinning, steden, bedrijventerreinen, waterwegen, enzovoorts.

Voor dit bestemmingsplan zijn geen van de relevante natuurdoelen in het geding. Hier is onderzoek naar uitgevoerd. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van deze toelichting.

4.1.3 Deltaplan Ruimtelijke adaptatie 2019

De kern van de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie is dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en water robuust is ingericht. Overheden gaan ervoor zorgen dat schade door hittestress, wateroverlast, droogte en overstromingen zo min mogelijk toeneemt en letten daarop bij de aanleg van nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, het opknappen van bestaande bebouwing, vervanging van rioleringen en wegonderhoud. In dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan dit beleid door in paragraaf 5.5.2. “Klimaatadaptatie” aan te geven dat en waarom de nieuwe ontwikkeling klimaat-adaptief is.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De verwachte Omgevingswet zal veel bestaande wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu vervangen. De Provincie Noord-Holland heeft hierop geanticipeerd door als eerste stap, samen met stakeholders en inwoners, de Omgevingsvisie NH2050 op te stellen als opvolger van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (met als ondertitel ‘kwaliteit door veelzijdigheid’) uit 2010. De omgevingsvisie is vormvrij en bevat een geheel nieuwe (de provincie zelf bindende) visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) en is zowel online als offline het gesprek met belanghebbenden en belangstellenden aangegaan.

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld en vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’. Dit wordt als leidend thema gezien. Dat betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd.

Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier en daarnaast voorwaarde is voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit. In de omgevingsvisie zijn hiervoor vijf samenhangende bewegingen benoemd, op basis van ruim 20 ontwikkelprincipes voor een toekomstige leefomgeving.

De meeste ontwikkelprincipes hebben geen directe relatie met het plangebied, behalve de 8e en de 12e. Daar gaat het om het principe dat nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd in de kernen. Het planvoornemen sluit hier naadloos op aan.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Op 3 november 2020 stelden Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH2020 vast. De 'oude' Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord Holland is vervangen door de Omgevingsverordening. Daarmee loopt de provincie alvast vooruit op de invoering van de Omgevingswet.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen mogelijk maken zoals woningbouw en de energietransitie. Ook zet zij in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Zij zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

De bij de Omgevingsverordening behorende kaartviewer geeft geen voor het plangebied relevante richtlijnen mee.

4.2.3 Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is het kompas voor Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) voor de komende zes jaar. AGV geeft aan wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

Onderdeel van het proces van een plan als onderhavig bestemmingsplan is de water-toets. Deze is te vinden in paragraaf 5.5.

Er is geen sprake van ontwikkelingen aan watergangen, waterkeringen, grondwateronttrekkingen e.d. De planvorming sluit aan op de gewenste ontwikkelingen in het Waterbeheerplan en ook de Keur AGV 2011.

4.2.4 Keur AGV 2011, Keurbesluit en beleidsregels 2013

De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste
- beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend.

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft regels en richtlijnen opgesteld voor het beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren. Ook wordt in de Keur beschreven hoe er

omgegaan moet worden met grondwateronttrekkingen waarvoor AGV bevoegd gezag is. Er gelden diverse geboden en verboden bij werken aan of bij oppervlaktewateren, oevers en beschoeiingen.

In het Keurbesluit Vrijstellingen staat beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan zonder dat een keurvergunning nodig is. Dit scheelt administratief werk voor burgers en bedrijven. In veel gevallen geldt wel een meldplicht.

4.2.5 Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

De provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord - Holland' heeft als doelstelling dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen beschikken met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De doelstelling is uitgewerkt in drie speerpunten. Dit zijn de afstemming tussen vraag en aanbod, de aansluiting van voorzieningen bij de vraag en het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie deze doelstelling en speerpunten behalen. De RAP's is in 2015 voor de volgende periode (2016-2020) opgesteld, mede op basis van de woonmonitor 2014. Voor de regio Gooi en Vechtstreek wordt een RAP opgesteld.

De provinciale woonvisie behoeft enige actualisering vanwege de recente ontwikkelingen in de woningmarkt. Het voorliggende plan voorziet in woningen die het marktsegment van de middenhuur bedienen. Meerdere onderzoeken hebben inmiddels uitgewezen dat de vraag naar dit marktsegment groot is en het aanbod beperkt. Daarmee brengt het plan meer diversiteit in het bestaande woningaanbod in Hilversum en daarmee duurzaamheid in de markt.

4.3 Regio

4.3.1 Regiokaart 2025

De regiokaart bevat het overzicht van vastgesteld ruimtelijk beleid van de zeven gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek. De regiokaart uit 2015 geeft de lopende en nieuwe ruimtelijke en stedenbouwkundige projecten in de regio voor de komende 10 jaar weer. De belangrijkste, voor onderhavig plan relevante opgaven zijn:

Economie:

- Herstructurering en transformatie van bestaande bedrijfsterreinen; innovatieve en creatieve bedrijvigheid en/of huisvesting doelgroepen.
- Ruimte voor creatieve en innovatieve bedrijvigheid (waaronder medische zorg), zowel binnenstedelijk als in de 'groene randen'.
- Meer concentratie rondom de stedelijke knooppunten van het openbaar vervoer.

Wonen:

- Totale plancapaciteit in de regio ca. 13.000 woningen.
- Uitvoering op basis van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2020; betreft 4.000 woningen.
- Binnenstedelijke woningbouwlocaties: in alle gemeenten met een totale plancapaciteit van ongeveer 6.000 woningen. Ongeveer de helft hiervan is 'planologisch hard' te noemen.
- Transformatie van voormalige kantoren of bedrijfsgebouwen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een bedrijfsfunctie naar wonen op een binnenstedelijke locatie. Dit is een ontwikkeling die past binnen de plannen van de regiokaart. Het algemene beleid van de aangesloten gemeenten is om de herbestemming / herontwikkeling van niet in gebruik zijnde bedrijfs- of kantoorpanden te stimuleren. Daar past het plan naadloos bij.

4.3.2 Regionale woonvisie 2016-2030

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woning vraag van nu en in de toekomst. Een complete regio is ook een regio waar wonen, werken, recreëren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Er wordt ingezet op een gevarieerde samenstelling van inwoners en woningvoorraad. Het behoud en aantrekken van middengroepen is belangrijk voor de sociaal en economische doelstellingen van de regio. De raad heeft de visie 8 maart 2017 vastgesteld.

De regionale woonvisie vraagt specifiek voor Hilversum om 'doorbouwen op het bestaande fundament, met behoud van de groene omgeving en toch kwalitatief goed wonen, voor iedereen'.

Voorliggend plan voorziet hier in: het plan biedt goede woningen, ingepast in de bestaande groen-stedelijke omgeving, voor een doelgroep die nog maar beperkt bediend wordt (middenhuur). Hierdoor kan tevens doorstroming op gang komen binnen het bestaande huursegment.

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Op 15 mei 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilversum 2030 vastgesteld. Deze visie schetst het beeld van Hilversum in 2030.

In 2030 is Hilversum een gewilde en aantrekkelijke plaats om in te wonen. Hilversum heeft voor elk wat wils, van dorps en lommerrijk tot meer groen stedelijk en centrum-stedelijk. Ook wat de betaalbaarheid van woningen betreft, valt er in Hilversum veel te kiezen. De meeste voorzieningen liggen op fietsafstand.

De ligging van Hilversum in het groen is in 2030 één van de belangrijkste kwaliteiten. Als een groene jas liggen de natuurgebieden rond Hilversum. De kostbare natuur is be-

scherm. Alle omliggende natuurgebieden zijn overgedragen aan natuurorganisaties. Deze natuurgebieden hebben de status van Nationaal Park (de Gooise Heuvelrug).

In 2030 is Hilversum de centrumgemeente van het Gooi met een aantrekkelijk bruisend stadscentrum. In de afgelopen jaren is er veel gebeurd. In het centrum is een breed aanbod aan winkels, een levendige warenmarkt, evenementen en een gezellig horeca- en cultureel aanbod te vinden. Dit bruisende centrum is aantrekkelijk voor alle inwoners van Hilversum. Maar het is ook een trekker voor mensen uit omliggende gemeenten en toeristen. De pleinen in het centrum en de parken daaromheen zijn levendige plekken, die uitnodigen voor ontmoeting en verblijf.

In 2030 is Hilversum de Mediastad van Nederland. De creatieve sector in Hilversum zorgt voor veel werkgelegenheid. De rode draad door deze sector is het gebruik van beeld en geluid. Deze komen in verschillende vormen en via verschillende kanalen bij de consument terecht, zoals via tv, openbare ruimte, mobiele telefoon, radio, games, sites, kabel, animatie, design en kunstinstallaties. Voortdurend is door de sector ingespeeld op de snelle technologische ontwikkelingen, zoals de digitalisering van de samenleving.

In 2030 staat Hilversum bekend om zijn hoogwaardige stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteiten. De tuinstadgedachte en het beëindigingsplan van Dudok zijn hierbij als vertrekpunt genomen. Sterke punten in de stad zoals prachtige (monumentale) gebouwen, (omroep-)complexen en industrieel erfgoed maar ook groene plekken, parken en vijvers zijn met elkaar verbonden. De harmonieuze groene overgangen tussen stad en omliggende natuurgebieden zijn zichtbaar en voelbaar gemaakt. In de woongebieden zijn de bestaande karakteristieken, woonmilieus en kwaliteiten per wijk behouden. Er is in deze gebieden niet of nauwelijks ruimtelijk verdicht. Ruimtelijk en historisch gezien zou dit ook niet logisch zijn geweest. Diverse gebouwen hebben een andere functie gekregen, bijvoorbeeld kantoorpanden die zijn omgebouwd naar woningen. Uitbreidingen, verdichtingen en schaalessprongen zijn voornamelijk in de dynamische gebieden gerealiseerd.

De locatie van voorliggend plan wordt in de Structuurvisie niet expliciet benoemd. Wel zijn er verschillende elementen die raken aan de planlocatie. Zo wordt de 's-Gravelandseweg benoemd als een groene structuur, het Dudokpark als een groene parel en de planlocatie als onderdeel van het beschermd stadsgezicht. De groene elementen worden door het plan in tact gelaten.

Het beschermd stadsgezicht vormt het vertrekpunt voor de afwegingen: het bestaande karakteristieke en monumentale deel van de studio's wordt in ere hersteld, verder in tact gelaten en versterkt.

Er worden woningen (waar vraag naar is) op een aantrekkelijke locatie gerealiseerd in een groenstedelijk milieu.

Al met al past het plan goed binnen de structuurvisie.

4.4.2 Economisch perspectief

Op 18 maart 2021 stelde de gemeente het 'Economisch perspectief 2040' op, ter ondersteuning van de op te stellen Omgevingsvisie Hilversum.

Economie vormt een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van de Omgevingsvisie. Dat is de vraag die in het Economisch perspectief wordt beantwoord: wat is het beeld van de economische opgaven waarmee Hilversum te maken krijgt en welk antwoord is daarop nodig om in 2040 een vitale economie te hebben in Hilversum?

Volgens het Economisch perspectief is er sprake van een forse ruimtevraag naar bedrijvigheid binnen de gemeentegrenzen. Aan deze vraag zal moeten worden voldaan door het creëren van ‘schuifruimte’, het beter benutten en intensiveren van bestaand stedelijk gebied en het realiseren van extra terreinen. Ook zal moeten worden gekeken naar bestaande leegstaande bebouwing, maar hier geldt volgens de onderzoekers wel de notie dat leegstaande panden niet per se courant zijn.

Het Economisch perspectief doet geen concrete uitspraken over de planlocatie. Er wordt specifieke bedrijfsruimte onttrokken. Hier staat tegenover dat het plan zorgt voor herstel van monumentale karakteristieken. Vanwege de specifieke ruimtelijke, monumentale context is de invulling met het wonen meer voor de hand liggende dan hernieuwde invulling met bedrijven. In feite is er in het plan sprake van sloop van de bestaande panden (weghalen van incourant bedrijfstvastgoed) ten gunste van de gewenste woonmilieu's en categoriën. Daarmee past het plan bij de beleidsafwegingen tussen wonen en economie.

4.4.3 Mobiliteitsvisie 2040

In de Mobiliteitsvisie uit 2021 staat hoe Hilversum in 2040 het verkeer, vervoer en de bereikbaarheid wil regelen. De gemeente wil de stad bereikbaar en bezoekbaar houden, met behoud van de (groene) kwaliteiten van de stad.

Omdat Hilversum een compacte stad is, is dat ruimtelijk een puzzel. Samen met de inwoners van de stad heeft de gemeente een aantal scenario's afgewogen en is gekomen tot een voorkeursscenario. Er wordt ingezet op 'slimme', duurzame en innovatieve mobiliteit. Het centrum zal autoluw worden. Er zullen op strategische plekken tunnels en verbindingen komen ter ontlasting van gevoelige plekken, er zal steeds meer worden ingezet op 'slim' parkeren en gedeeld gebruik van vervoersmiddelen. Daarmee blijft de stad bereikbaar en blijven ook de kwaliteiten behouden.

Met voorliggend plan wordt de bereikbaarheid en bezoekbaarheid niet aangetast. Het plan voorziet in eigen voorzieningen als bijvoorbeeld parkeren.

4.4.4 Parkeernota Hilversum 2017

Met een nog altijd licht stijgend autobezit en met de toename van het aantal huishoudens in de gemeente blijft het een opgave om de schaarse parkeerruimte zo goed mogelijk te verdelen. Hilversum kent een aantal reguleringsmiddelen, waarvan betaald parkeren (in Hilversum altijd gecombineerd met parkeren voor vergunninghouders) en de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen de belangrijkste zijn.

In de Parkeernota Hilversum 2017 wordt nader invulling gegeven aan het parkeerbeleid voor de komende jaren (scope 2025). Uiteraard staat parkeren niet op zich; het heeft een

nauw verwantschap met onder andere wonen, economie, centrum en mobiliteit. Gelet op de aanstaande veranderingen als gevolg van de Omgevingswet is het nog belangrijker geworden om parkeren goed te borgen in de stad en de mogelijkheid van flexibiliteit in te bouwen. Het bereikbaar en leefbaar houden van buurten is daarbij het uitgangspunt, waarbij klantvriendelijk parkeren voor bewoners, ondernemers en bezoekers van Hilversum nadrukkelijk betrokken is.

Onderhavig plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor een nadere onderbouwing: zie paragraaf 5.4.

4.4.5 Structuurvisie Archeologie ‘De ondergrondse stad’

De gemeente Hilversum heeft het archeologisch erfgoed en mogelijke verstoringen daarvan in kaart gebracht. Een belangrijk uitgangspunt wordt daarbij dat de verstoorder betaalt.

‘De ondergrondse stad’ is een logisch gevolg van internationale afspraken over behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed die al in 1992 in het Europese Verdrag van Malta werden gemaakt en in 2006 zijn verankerd in nationale wetgeving. Als gevolg van deze afspraken gaat de gemeente de kennis over de ontwikkeling van het landschap en de bewoningsgeschiedenis gebruiken om vindplaatsen van archeologisch erfgoed in kaart te brengen. Inmiddels is een archeologische beleidskaart ontwikkeld die het mogelijk maakt archeologisch onderzoek in te plannen.

Wanneer sprake is van verstoring van de bodem (bijvoorbeeld bij bebouwing) dan stelt de archeologische beleidskaart (en bijbehorende regels) de initiatiefnemer in staat om te beoordelen waar onderzoek moet plaatsvinden. Allereerst wordt onderzocht of erfgoed aanwezig is, vervolgens om welk erfgoed uit welke periode het gaat. Uiteindelijk wordt het erfgoed opgegraven, worden de sporen van bewoning en gebruik vastgelegd en dienen de voorwerpen als illustratiemateriaal voor de geschiedenis van Hilversum.

In paragraaf 5.3 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied.

4.4.6 Groenbeleidsplan Hilversum 2030

Kenmerkend voor Hilversum is haar groene karakter. Het beleid is er op gericht deze kwaliteit te behouden en verbeteren, bijvoorbeeld door fraai aangelegde groene routes die dwars door de stad lopen. Zo kan iedereen hier met plezier blijven wonen en werken. Het plan beschrijft hoe het groen in Hilversum wordt uitgebreid, ingericht en onderhouden. Het groenbeleidsplan Hilversum 2030 is een integrale visie op al het groen binnen de gemeente. Er zijn vier speerpunten:

1. Behoud en versterking natuurgebieden in het buitengebied;
2. Verbetering samenhang tussen stadsrand en buitengebied;
3. Inzetten op kwaliteit en beleving van groen in de stad;
4. Mensen betrekken bij groen en profileren Hilversum als groene stad.

De speerpunten zijn uitgewerkt in maatregelen voor de korte, middellange en lange termijn. In het plan wordt ook voor alle soorten groen in Hilversum beschreven wat er waar moet komen. Deze streefbeelden zijn van belang bij toekomstige ontwikkelingen. Het Groenbeleidsplan omvat dus de groene randvoorwaarden en ambities voor alle gebieden. Tevens zijn per wijk de kansen en bedreigingen op dit gebied benoemd.

Voor het gebied dat dit bestemmingsplan beslaat, geldt dat de 's-Gravelandseweg onderdeel uitmaakt van de hoofdboomstructuur. Als groene lijn is zij belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur van Hilversum en legt zij de verbinding met het buitengebied. Het karakter van deze lijn zal niet worden veranderd. Het aantal uitritten blijft gelijk aan de huidige situatie en het voorgebied (privaat gebied) blijft even groen en onbebouwd als het in de huidige situatie is.

4.4.7 Duurzaam Hilversum 2016-2020

Het plan Duurzaam Hilversum 2016-2020 legt de basis voor een klimaatneutraal Hilversum in 2050. Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel. Klimaatverandering is een belangrijk thema. Op de Klimaattop van 2015 zijn afspraken gemaakt over het terugdringen van CO₂-uitstoot en vergroening van de samenleving. Uiteraard draagt Hilversum hier met veel enthousiasme een steentje aan bij. De regio staat bekend om zijn mooie natuurgebieden; een unicum in de Randstad. Met het streven om in 2050 klimaatneutraal te zijn (met als tussendoel: in 2020 100 kiloton CO₂ reductie), wil(len) de gemeente ook op andere manieren een groene omgeving creëren. Hilversum heeft een visie ontwikkeld met, sinds 2018, vier sporen. Samenwerking met partijen uit de regio en creativiteit zijn hierbij essentieel.

Voor onderhavig bestemmingsplan geldt dat de te realiseren woningen zullen voldoen aan de meest actuele normering op het gebied van duurzaam bouwen en energiebesparing (EPC / bouwbesluit). Zij zullen gasloos worden gerealiseerd met volledig gebalanceerde ventilatie. Waar mogelijk wordt nog gezocht naar het toepassen van meer PV-panelen.

4.4.8 Leidraad Natuurinclusief Bouwen

De gemeente wil de stad graag behouden en verbeteren als leefgebied voor dieren en planten. Veel (beschermde) soorten uit de stad hebben het moeilijk. De gebouwen hebben door moderne bouwtechnieken steeds minder gaten en kieren, waardoor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen hier geen schuilplek of broedplaats meer vinden. Om natuurinclusief te ontwikkelen en bouwen bij nieuwbouw heeft de gemeente in 2021 de Leidraad Natuurinclusief Bouwen ontwikkeld. Op basis van een zgn. ecopuntensysteem wordt bepaald hoeveel punten er in principe nodig zouden zijn. Dit is gerelateerd aan het aantal nieuw te bouwen m³. Vervolgens wordt bepaald of er sprake is van gebouwgrepen of groeninggrepen. In het plangebied (Noordwestelijk villagegebied) is dit 75% gebouwgebonden. De punten kunnen worden gerealiseerd door een aantal ingrepen. Per ingreep is in de leidraad het aantal ecopunten aangegeven.

In voorliggende situatie is er sprake van ca. 5.400 m³ nieuwbouw. Daar staat tegenover dat er ongeveer een zelfde hoeveelheid volume zal worden gesloopt en dus de toename van de bebouwing nihil zal zijn. In overleg met de gemeente zal daarom nader worden bepaald hoeveel en welke maatregelen nodig zijn.

4.4.9 Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2026

De gemeente heeft de wettelijke taak voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater op basis van de Wet Milieubeheer. Deze zorgplicht is vanaf 1 januari 2008 nader uitgesplitst naar de drie zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijke rioleringsplan is als verplichte planvorm vastgelegd in de Wet Milieubeheer en beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan haar taken.

De riolering is een onmisbare voorziening om stedelijk afvalwater en overtollig hemelwater uit de woonomgeving te verwijderen. Het zorgt in de eerste plaats voor de bescherming van de volksgezondheid en daarnaast voor de bescherming van het milieu en het voorkomen van wateroverlast. Hierbij is een goede integrale beleidsafweging van belang vanwege de interacties tussen riolering, oppervlaktewater, wegen en groen. Ook onderbouwt het Gemeentelijk Rioleringsplan de benodigde personele en financiële middelen die nodig zijn om invulling te geven aan de gemeentelijke rioleringszorg.

Een goed functionerende afvalwaterketen is niet vanzelfsprekend. Gemeente en waterschap moeten anticiperen op nieuwe ontwikkelingen zoals een veranderend klimaat met extreme neerslag en langere perioden van droogte. Ook zal het terugwinnen van grondstoffen en zuiveren van medicijnresten op de zuivering steeds belangrijker worden. Binnen het samenwerkingsverband ISARIZ trekken gemeenten en waterschap samen op om de kwaliteit te verbeteren en kwetsbaarheid te verminderen en tegelijkertijd de kosten voor de burger zoveel mogelijk te beperken.

Onderhavig bestemmingsplan gaat uit van woningen die zullen worden voorzien van een gescheiden stelsel. Het vuilwater zal via het bestaande systeem worden geloosd. De afvoer van het hemelwater zal middels infiltratie op locatie plaatsvinden.

4.4.10 Welstandsnota Hilversum 2014

De welstandsnota heeft 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. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan en de welstandsnota goed op elkaar zijn aangesloten. Daarom is in Hilversum de afspraak gemaakt dat bestemmingsplannen met ontwikkelingsmogelijkheden vooraf om advies aan de commissie voor welstand en monumenten worden voorgelegd, waarbij het in eerste instantie gaat om de kwalitatieve paragrafen en de wijzigingsbevoegdheden.

Omdat in een bestemmingsplan de bestemming aan de grond wordt gegeven met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, behoren welstandscriteria

niet via het bestemmingsplan, maar via de welstandsnota geregeld en eventueel gewijzigd te worden. De toetsing van het bouwplan zal dan ook door welstand plaatsvinden binnen de procedure aanvraag omgevingsvergunning.

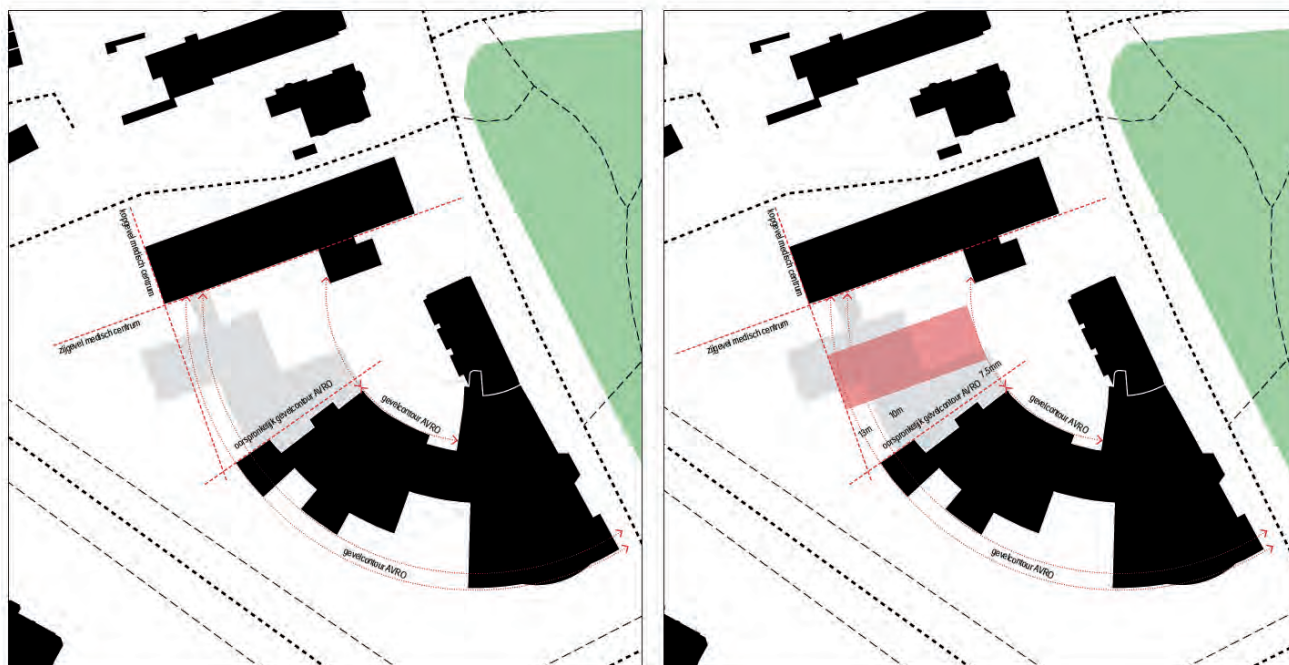
4.4.11 Woonvisie 2021 tot 2030

De gemeente wil er voor zorgen dat er voldoende en goede huisvesting voor haar inwoners is. Daarom richt zij zich op drie aspecten: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. De woningmarkt in Hilversum kent een aantal deelmarkten die slecht op elkaar aansluiten. Aan de ene kant zijn er veel dure koopwoningen en aan de andere kant sociale huurwoningen. Het middensegment hier tussenin ontbreekt grotendeels. De kloof tussen beide lijkt alleen maar groter te worden. Doorstroming is lastig, mede omdat het middensegment (betaalbare koop, middenhuur (en ook sociale huur) in mindere mate beschikbaar is.

De Woonvisie gaat bij nieuwbouw uit van een verdeling van 33% sociale huurwoningen, 50% binnen het middeldure segment (waarvan minimaal de helft in het lage middeldure huursegment (tot €900) en bij koop tot de NHG-grens (€ 324.500, prijspeil 2021)) en middenhuur (€ 752 tot € 1.100) / middeldure koop. De overige 17% mag worden uitgevoerd in het duurdere segment. Deze planontwikkeling betreft de bouw van een beperkt aantal appartementen, te weten 16. Bij dergelijke kleine ontwikkelingen ontbreekt de juiste schaal voor het realiseren van sociale huurwoningen door een corporatie. Daarom zullen alle 16 woningen worden gerealiseerd in het lage middeldure huursegment tot € 900,-. Mede gelet op het feit dat de nieuwbouw onderdeel is van het totaalplan van renovatie van het gehele complex inclusief Vioolkist is deze invulling van het woningbouwprogramma acceptabel.

5. Ruimtelijk plan en onderzoeken

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde. Zie hiervoor de verschillende afbeeldingen in dit hoofdstuk.

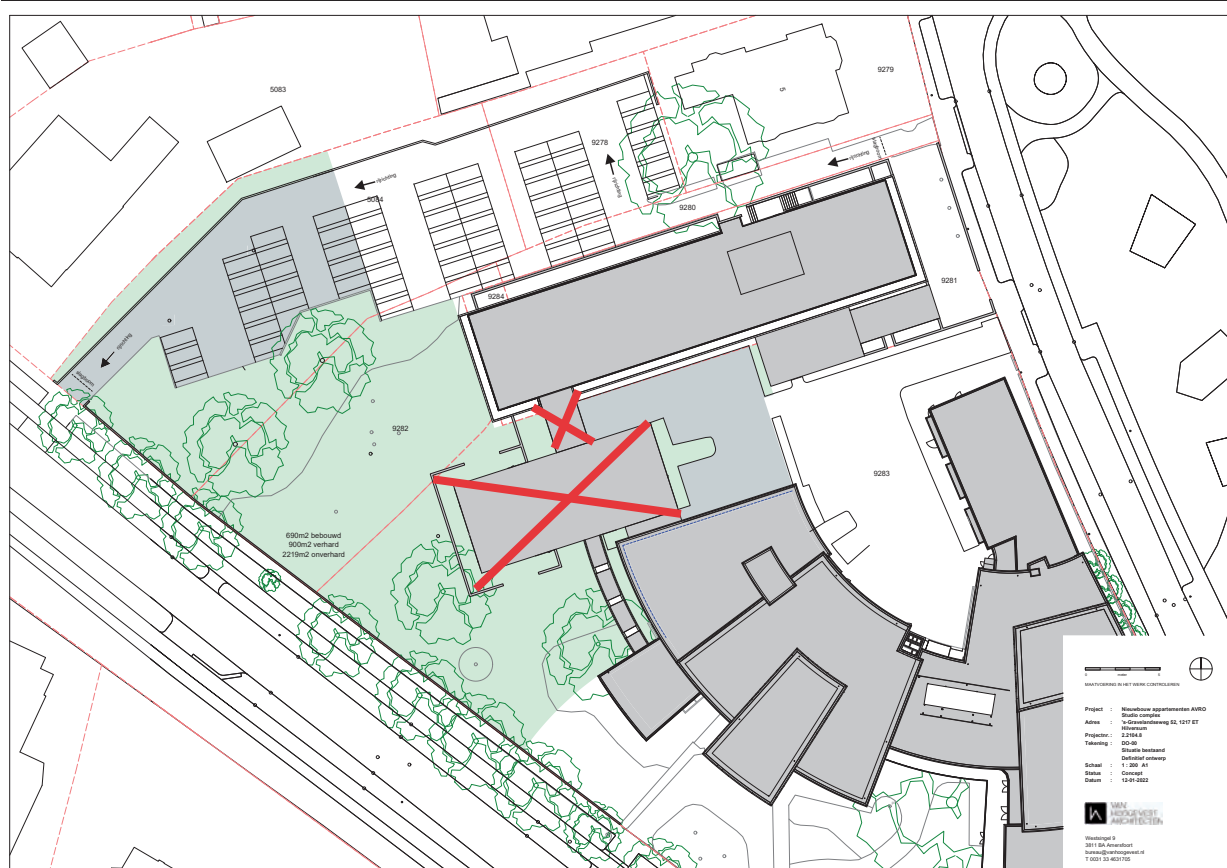


5.1 Ruimtelijke structuur

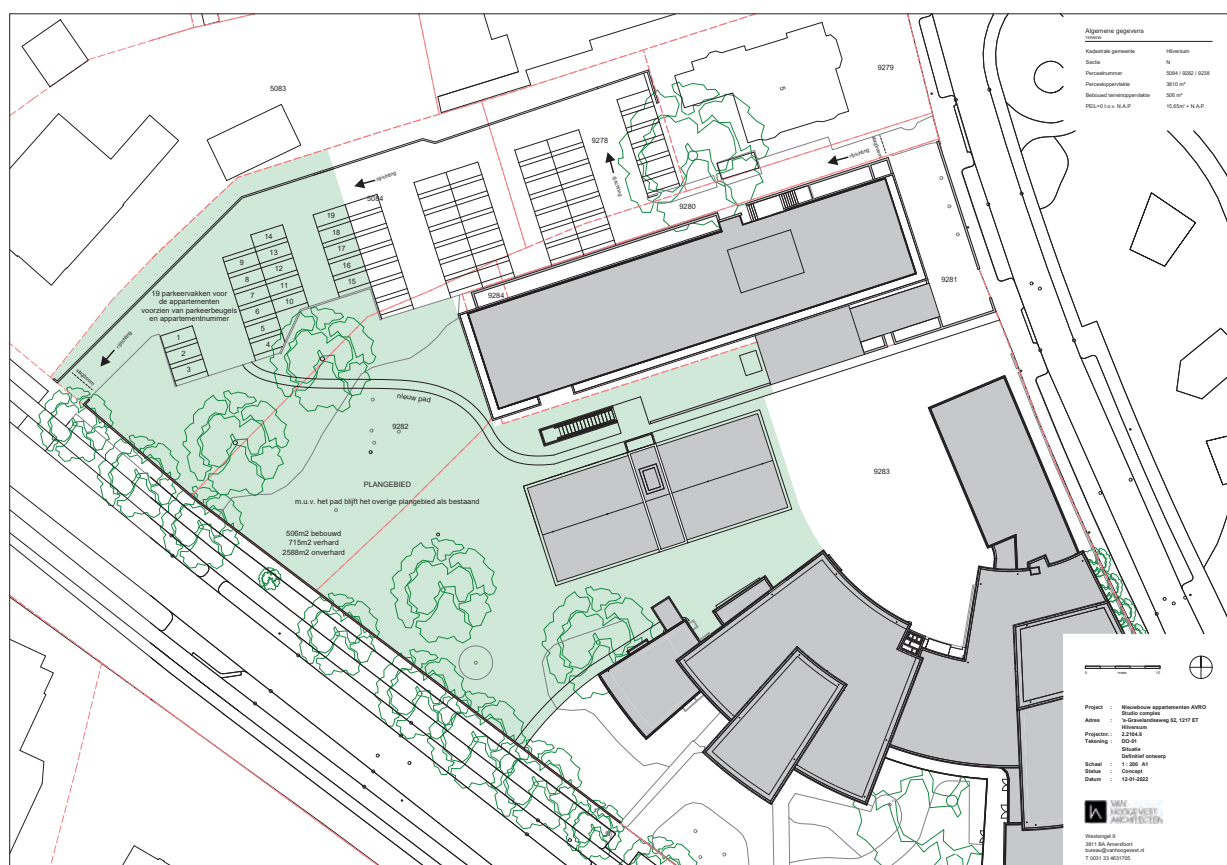
Algemeen

Het totaalplan voor de locatie van de AVRO-studio's biedt (na renovatie en restauratie) nog ruimte voor bedrijven o.a. uit de creatieve / mediasector of een andere culturele functie die gelieerd kan zijn aan de mediasector. Dit geldt voor alle gebouwen ten zuiden van de planlocatie (tot en met de 'Vioolkist'). De vleugel van het gebouw waar voorliggend plan betrekking op heeft, maakt tot op heden onderdeel uit van de AVRO-studio's. Vanwege de huidige bouwkundige staat van het gebouw en de minder passende jaren '70-architectuur van dit onderdeel (in relatie tot de oorspronkelijke bebouwing zal dit deel worden afgebroken en plaatsmaken voor een appartementencomplex. E.e.a. is te zien op bovenstaande afbeeldingen en wordt nader toegelicht en onderbouwd in Bijlage 6.

In de toekomst zal de bestaande stedenbouwkundige structuur niet fundamenteel wijzigen. De bebouwingsvorm sluit aan bij de huidige situatie. De wijziging betreft het wijzigen van de functie en een verplaatsing van de massa. Eén bestaand gebouwdeel is reeds gesloopt en het tweede zal binnenkort worden gesloopt. In plaats hiervan komt er één gebouwdeel. Hierdoor komt het overige, rijksmonumentale voormalige AVRO-complex weer los te staan en tot volle glorie. De nieuwe bouwmassa past in de stedenbouwkundige opzet, maar maakt zich in architectonisch opzicht los van de bestaande compositie.



Voormalige situatie met inmiddels gesloopt bouwdeel



Nieuwe situatie

5.2 Wonen en werken

In het nieuwe plan zullen 16 appartementen in 4 bouwlagen worden gerealiseerd. Deze appartementen zullen qua marktsegment vallen in het marktsegment 'huur', categorie 'midden'. Hierbij is de vastgestelde Doelgroepenverordening de leidraad (zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR652813#d47199484e31>). Onder het pand zullen een fietsparkeergarage en bergingen worden gerealiseerd. Het woonmilieu sluit aan op de omringende bewoonde villa's en de overgang naar het centrum.

Het bestemmingsplan bevat geen direct relevante onderdelen op het gebied van werken of voorzieningen. Wel zal er in de nabije toekomst (na renovatie) in de rest van het AVRO-complex de ruimten weer geschikt worden gemaakt voor voorzieningen en bedrijven, gerelateerd aan de media. Dit deel van het AVRO-complex valt buiten voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

De voorgenomen ontwikkeling heeft niet of nauwelijks effect op de historisch-geografische waarden ter plaatse. Het valt binnen het beschermd stadsgezicht. Via een dubbelbestemming zal deze waarde in onderhavig bestemmingsplan worden gehandhaafd. Om het oorspronkelijke hoofdgebouw van de AVRO-studio's sterker te laten uitkomen, onderscheidt de nieuwbouw zich hiervan in architectonisch opzicht. Wel voegt de nieuwbouw zich in de stedenbouwkundige opzet ter plaatse. Het bestaande, te handhaven deel van het AVRO-complex zal aan de noordzijde weer conform oorspronkelijke situatie worden gerestaureerd, zodat het monument weer helemaal tot haar recht komt. Een analyse van het bestaande deel en onderbouwing hiervan is te vinden in bijlage 6 (Van Hoogevest Architecten, Historische ontwikkeling AVRO-complex').

5.3.2 Archeologie

Het vigerend bestemmingsplan en het archeologisch beleid gaven aanleiding om te veronderstellen dat er zich mogelijk nog archeologische resten op de locatie zouden bevinden. Daarom is onderzoek uitgevoerd door KSP Archeologie (zie bijlage 7, 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Hoge Naarderweg 3 te Hilversum, Gemeente Hilversum', dd. 26 april 2019).

Door middel van dit bureau-onderzoek is de archeologische verwachting nader in beeld gebracht en gespecificeerd. Deze aangescherpte archeologische verwachting gaf onvoldoende uitsluitsel. Daarom is die vervolgens getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het veld- en booronderzoek (opgenomen in de eerder genoemde bijlage 4) is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem grotendeels is verdwenen en de bodem grotendeels tot minimaal 2,0 m -mv is verstoord. Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in het grootste deel van het plangebied (en daarmee een lage archeologische verwachting) adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek en zal de archeologische verwachting naar beneden worden bijgesteld. Het archeologisch onderzoek is afdoende gebleken in relatie tot de nieuwe

aanlegdiepte van de kelder en ook de toegang tot de kelder. Zie hiervoor Bijlage 8.

5.4 Verkeer

5.4.1 Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de appartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen (grijs in naastgelegen tekening 'bestaande situatie') zal gebruik worden gemaakt van de bestaande inrit aan de Hoge Naarderweg en de bestaande uitrit aan de 's-Gravelandseweg, ten noordwesten van de planlocatie.

5.4.2 Geluid

Er is geen sprake van verdere veranderingen: de hoeveelheid autobewegingen is voor de 16 woningen (na 'aftrek' van de huidige hoeveelheid bewegingen vanwege de bedrijfsfunctie) ten opzichte van de etmaalintensiteiten (bijv. 's-Gravelandseweg: 6.700 mvt / etmaal) verwaarloosbaar.

In het plangebied zijn er in de bestaande situatie geen industrieterreinen, inrichtingen en/of (spoor)wegen aanwezig zijn die volgens de Wet geluidhinder (Wgh) en/of Wet milieubeheer (Wm) een geluidszone hebben en van invloed zouden kunnen zijn op de woonkwaliteit.

Wel is er sprake van een geluidszone van 200 meter langs de 's-Gravelandseweg en het Melkpad vanwege het snelheidsregime en het karakter van de weg. Om die reden is er onderzoek uitgevoerd naar de bijbehorende geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 3, Akoestisch onderzoek 'wegverkeers- en industrielawaai', Nieuwbouw woongebouw 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum', Akoestisch Adviesbureau Van Lienden, Arnemuiden, dd. 8 april 2022. Uit dit onderzoek blijkt het volgende. Door het wegverkeerslawaai op de 's-Gravelandseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De hoogst berekende geluidsbelasting vindt plaats op de zuidwestgevel (54 dB). Dit valt ruim binnen de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Onderzocht is of geluidreducerende bron- of overdrachtsmaatregelen toepasbaar zijn. Aangezien de weg een bovenlokale functie voor het verkeer heeft is het binnen de scope van het project niet haalbaar om geluidreducerende maatregelen te treffen. Overdrachtsmaatregelen (geluidswal of scherm) zijn onwenselijk vanuit de aanwezige ruimtelijk-historische en visuele kwaliteiten. Er dient een hogere waardenbesluit te worden genomen tot 54 dB.

De geconstateerde overschrijding van de voorkeursgrenswaarde stelt tevens (extra) eisen aan de buitenschil van het nieuw te bouwen pand om een prettig binnenklimaat te garanderen en te voldoen aan de eis van een binnenwaarde van 33 dB(A). De hoogste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van de aanwezige verblijfsgebieden, gelegen aan de zuidwestgevel, dient dan ook te voldoen aan minimaal 29 dB(A). Naar aanleiding hiervan zullen de woningen worden voorzien van extra geluidwerende maatregelen.

5.4.3 Parkeren

Voor het parkeren geldt de Parkeernorm van de gemeente Hilversum (2017). Het nieuw te bouwen complex ligt in het gebied 'Schil'. Voor onderhavig plan geldt dat er sprake is van een norm van 1,2 (schil, middeldure huur, appartementen) per appartement (16 stuks). Daarin zal worden voorzien door het realiseren van 19 gelabelde plaatsen op het bestaande parkeerterrein in het noorden van het plangebied. De plaatsen (inclusief de 3 bezoekersparkeerplaatsen) worden gelabeld aan de appartementen en voorzien van een sleutelpaal. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande overcapaciteit van het terrein. Daarnaast is de verhuur van 25 parkeerplaatsen aan de oogkliniek ('s-Gravelandseweg 76) stopgezet en is er per saldo na de sloop zo'n 1.000 m² bedrijvigheid minder aanwezig op het terrein. Daarmee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeervraag vanwege de nieuwe woningen.

5.4.4 Fietser en voetganger

Het bestaande netwerk van fiets- en voetgangersroutes zal binnen of naar aanleiding van onderhavig plan niet wijzigen. Vanaf dit netwerk wordt de planlocatie op eigen terrein aangesloten. In de kelder is ruimte voor fietsenstalling en -bergingen.

5.5 Groen, natuur en water

5.5.1 Groen

Het plan ligt in stedelijk gebied op de Utrechtse Heuvelrug. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oostelijke vechtplassen) ligt op ca. 4,5 km afstand. Gezien de aangewezen habitattypen en soorten in dat gebied is in het plangebied geen regelgeving m.b.t. 'externe werking Natura 2000' in het geding. Vanuit het Natuur Netwerk Nederland en de bijbehorende gebiedsbescherming is er dus geen sprake van een belemmerende situatie.

Naar de eventueel aanwezige beschermde soorten flora en fauna is onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 2 en 9 ('Onderzoek Natuurwetgeving, Quick Scan flora & fauna herontwikkeling AVRO-studio te Hilversum', dd. 27 maart 2019 met een update en aanvulling op 10 april 2022 door Groenteam Moordrecht).

Uit dit onderzoek blijkt tevens (na locatiebezoek) dat er geen sprake is van de aanwezigheid van planten en dieren die op basis van de Wet Natuurbescherming wettelijke bescherming genieten, behalve eventuele vleermuizen.

Er zijn geen (potentieel) jaarrond beschermde nesten of potenties tot vestiging daarvan. Wel geldt een algehele zorgplicht bij werkzaamheden in het broedseizoen. Er zijn geen andere ontheffingsplichtige soorten flora of fauna aangetroffen. Vanzelfsprekend geldt bij werkzaamheden ook hier de algemene wettelijke zorgplicht.

Op het moment van de quick scan kon de aanwezigheid van vleermuizen nog niet worden uitgesloten. Daarom heeft er nader onderzoek naar de vleermuizen plaatsgevonden. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 10 en 11 ('Vleermuisonderzoek Avro-studio Hilversum', Inventarium flora en fauna Elspeet, dd. 2 oktober 2019 en de Herinspectie, dd. 26 augustus 2022). Op basis van de afwezigheid van vleermuizen rondom de planlocatie kan

gesteld worden dat het gebouw geen verblijfplaats huisvest voor de vleermuizen. Tevens zijn er geen visuele waarnemingen gedaan van gebouw verlatende vleermuizen. Omdat het onderzoek reeds enige tijd geleden was uitgevoerd, is ter controle / bevestiging een extra veldbezoek gebracht in de zomer van 2022. Ook hieruit blijkt dat er geen sprake is van vleermuizen.

De groenstructuur zal als gevolg van onderhavig plan niet wijzigen. Wel zal er bij de inrichting van het terrein worden aangesloten bij de bestaande groene sfeer langs de 's-Gravelandseweg. Dit is privaat gebied, maar zal even open en groen blijven als dat in de huidige situatie is, sterker nog: dit gebied zal ten opzichte van de bestaande situatie worden vergroot en in het bestemmingsplan nadrukkelijker worden beschermd door de functie Tuin.

5.5.2 Natuur

Er is geen sprake van een negatieve beïnvloeding van Natura 2000 gebieden of andere beschermde gebieden. In de quick scan is aangegeven dat er geen significante overschrijding zal plaatsvinden van de grenswaarde voor stikstofuitstoot en dat er derhalve geen belemmering zal zijn. In de loop van het project is de regelgeving rondom stikstof ingrijpend gewijzigd. Daarom is in een later stadium concreet onderzocht welke mate van stikstofdepositie er valt te verwachten in de toekomst, gerelateerd aan de bestaande situatie. Uit dit onderzoek naar de stikstofdepositie blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling kan plaatsvinden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kubiek Ruimtelijke Plannen en te vinden in bijlage 12 ('Hoge Naarderweg 3 Hilversum Stikstofdepositieberekening', dd. 4 april 2022) en de daarbij behorende bijlage (Bijlage 13 van deze toelichting). Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Voorliggende ontwikkeling leidt niet tot aantasting van soorten en natuurgebieden.

5.5.3 Water

Bij een ontwikkeling van een nieuw project dient in de waterparagraaf de omgang met vuilwater, hemelwater en grondwater te worden beschreven.

5.5.3.1 Vuilwater en hemelwater

Het vuile water dat vrij komt zal via de bestaande rioolaansluitingen worden aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum. Hemelwater wordt verwerkt op het eigen terrein. De capaciteit van de hemelwaterberging wordt ontworpen op de normen van het Watermanagementplan: norm huidig plan: 60 mm/uur moet worden geborgen en geïnfiltreerd en daarbovenop mag 20 mm/uur geen schade veroorzaken. Bij de omgevingsvergunning wordt een hemelwaterplan toegevoegd. De infiltratievoorziening moet goed onderhoudbaar zijn, de eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud.

Het hemelwater kan zo afdoende worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Op deze wijze wordt gewerkt aan de bestrijding van verdroging. Tevens wordt hiermee het rioolstelsel ontlast.

Afstromend hemelwater van gebouwen kan, door uitloging van bouwmaterialen, verontreinigd zijn met koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK) en andere stoffen. Er zal daarom geen gebruik worden gemaakt van dit type niet-uitlogende materialen zonder de vereiste bescherming. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Daarom zijn er geen verdere, bijzondere maatregelen nodig.

5.5.3.2 Oppervlakte- en grondwater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt in een gebied met een gemiddeld grondwaterstand van meer dan 10 meter onder maaiveld. Er is daarom geen sprake van gevoeligheid voor wateroverlast bij een toename van de grondwaterstand als gevolg van neerslagtoename. Zelfs niet voor de te realiseren kelder. Ter voorkoming van instroom van hemelwater in de kelder zullen wel bouwkundige maatregelen worden getroffen. Opstuwning is - vanwege het grote watervoerend pakket - geen aandachtspunt. Ook tijdens de aanleg / bouw is er geen sprake van aandachtspunten die specifiek betrekking hebben op water.

Ter toetsing van bovenstaande is contact gezocht met Waternet, Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Het blijkt dat er geen mogelijke belangen van het waterschap worden geraakt. Het plan wordt gerealiseerd op eigen terrein. Er zijn geen watergangen aanwezig op het terrein. Ook zijn er geen voorzieningen als duikers of dergelijke aanwezig op het terrein. De hoeveelheid bebouwing en ook de hoeveelheid verharding neemt in de toekomst af (zie onderstaande tabel en tekeningen op bladzijde 30).

5.5.3.3 Afvalzorg

In de toekomst zal de afvalverwerking centraal plaatsvinden. In de kelder van het complex is ruimte voor centrale rolcontainers. Deze zullen op de nog overeen te komen ophaalweg worden geleegd.

5.6 Bodemkwaliteit

Vanwege de voorgenomen wijziging van de bestemming naar wonen, is onderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid. Dit onderzoek is uitgevoerd door Inpijn Blokpoel (zie bijlage 4, 'Verkennd bodemonderzoek aan de 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum', dd. 20 mei 2019). Uit het onderzoek blijkt dat de waarde voor de parameter PCB in de bovengrond wordt overschreden. Nader onderzoek is daarom uitgevoerd door Inpijn Blokpoel (zie bijlage 5, 'Nader bodemonderzoek aan de 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum' dd. 10 januari 2022). Hieruit blijkt dat de bestaande bodemkwaliteit geschikt is voor de planontwikkeling.

Hoge Naarderweg Hilversum			
	Huidig (m2)	Toekomst (m2)	
bebouwing	690	506	
verharding	900	715	
onverhard / groen	2219	2588	
Totaal:	3809	3809	bestemmingsplangebied

Uit het nadere onderzoek blijkt dat hoeveelheid sterk verontreinigde grond ter plaatse van de boring B01/B001A dusdanig is dat er géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is dus ook geen sprake van een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Hierbij is er van uit gegaan dat er sprake is van een 'historisch' geval van verontreiniging, dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1 januari 1987. Wel dient bij graafwerkzaamheden mogelijk een plan van aanpak te worden overlegd. Ook dient er bij afvoer van gronden rekening mee te worden gehouden dat de grond niet overal kan worden toegepast.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit in principe - onder voorwaarden van grondafvoer - aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw. Over de precieze uitvoering zal contact worden gezocht met de omgevingsdienst. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een plan van aanpak worden ingediend.

5.7 Duurzaamheid en leefbaarheid

5.7.1 Duurzame verstedelijking

Als in een plan nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn opgenomen dan dient dit gemotiveerd te worden volgens 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Dat is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (BRO). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren. Beschreven moet worden of er behoefte bestaat aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Op grond van marktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan een dergelijk woonproduct in de categorie middenhuur. De behoefte wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied op een locatie die langdurige leegstand kent. Hiermee is sprake van een optimale benutting van de bestaande stedelijke ruimte en de voorzieningen. De woningen zullen gebruik maken van bestaande voorzieningen en daarmee de duurzaamheid versterken.

5.7.2 Duurzaamheid

In het kader van duurzame ontwikkeling zal het plan worden gebouwd conform de meest recente regelgeving (bouwbesluit en EPC). Ook zullen er zonnepanelen op het dak worden aangebracht. De woningen zullen gasloos worden gerealiseerd.

De ruimtelijke inrichting is in zekere zin duurzaam te noemen: bestaande, niet-monumentale of beschermde delen zonder actieve functie worden vervangen door een functie die past bij de locatie en de marktvraag. Er is sprake van een zorgvuldige inpassing in de bestaande stedelijke context. Het ligt dicht bij de bestaande voorzieningen, het OV en

het centrum.

Op het gebied van water is er gekozen om het hemelwater lokaal vast te houden en te infiltreren in de bodem ter plaatse. Hiermee wordt bijgedragen aan de aanpak van droogte en wateroverlast.

5.7.3 Leefbaarheid

Het plan valt niet binnen hindercontouren vanwege diverse milieuaspecten. Het pand wordt voorzien van de nieuwste technieken op het gebied van flexibiliteit en mobiliteit. De geluidskwaliteit zal uitstekend zijn: de gevel krijgt een extra geluidwerende functie. Daarmee zijn de appartementen toekomstgericht en kennen een hoge gebruikswaarde. Zie hiervoor ook paragraaf 5.4.2 en 5.7.4.

Het afval van het appartementencomplex zal centraal worden ingezameld en afgevoerd.

5.7.4 Industrielawaai

De luchtbehandelingskast op het dak van het Dudok Medisch Centrum (direct ten noorden van de planlocatie en dus binnen de richtafstanden) zou mogelijk tot geluidhinder kunnen leiden. Er is daarom onderzocht of maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting op de gevels vanwege deze voorziening te beperken.

Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3, Akoestisch onderzoek 'wegverkeers- en Industrielawaai', Nieuwbouw woongebouw 's-Gravelandseweg 52 te Hilversum', Akoestisch Adviesburo Van Lienden, Arnemuiden, dd. 8 april 2022. Het onderzoek naar het Industrielawaai is in deze versie van het rapport toegevoegd aan het rapport met het wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Er zijn geluidmetingen verricht op het dak van het medisch centrum. De luchtbehandelingskast blijkt te zijn voorzien van coulissendempers, wat in een voldoende lage geluidbelasting resulteert.

Daarnaast is er ook gerekend aan de 2 dakventilatoren. De totale geluidbelasting met de aangehouden bedrijfstijden van de installaties blijkt binnen de norm te vallen. Er zijn geen maatregelen noodzakelijk.

De studio binnen het voormalige AVRO-complex en de horecafunctie op 's-Gravelandseweg 62A zijn beide op ca. 45 meter van het nieuw te realiseren woongebouw gelegen. Dit is ruim boven de richtafstand welke de VNG-publicatie 'Handreiking milieuzonering en bedrijven' adviseert tussen dergelijke inrichtingen en een geluidgevoelige functie zoals woningen (30 m).

Voor het overige is er geen sprake van inrichtingen of dergelijke die van (negatieve) invloed zouden kunnen zijn op de omgevingskwaliteit ter plaatse.

5.8 Milieubeoordeling

Voor onderhavig plan is een zgn. MER-aanmeldnotitie opgesteld door Kubiek Ruimtelijke Plannen. Deze is te vinden in Bijlage 14 'Hoge Naarderweg 3 Hilversum. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.', dd. 20 april 2022. Uit deze notitie blijkt dat er, gelet op alle kenmerken van het project ten opzichte van de referentiesituatie en de uitkomsten van de daarbij verrichte onderzoeken, kan worden uitgesloten dat het verschil tussen de milieueffecten van de beoogde nieuwe situatie en de milieueffecten van de referentiesituatie, belangrijke nadelige effecten voor het milieu kan hebben.

Er zijn geen essentiële milieueffecten die door middel van een milieueffectrapport nader onderzocht moeten worden. Voor de verschillende milieueffecten kan op basis van verschillende beschikbare onderzoeken (bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan) is beoordeeld of er sprake is van potentiële effecten. Dat blijkt niet het geval te zijn. Er is derhalve geen m.e.r.-procedure noodzakelijk.

6. Implementatie

6.1 Planmethodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak hoeft te worden aangepast. Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor een specifieke bestemmingswijze, afgestemd op het concrete bouwplan.

6.2 Bestemmingsregeling

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een of meerdere verbeeldingen. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven.

De regels bevatten de juridische regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna (voorzover nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2012. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de SVBP2012, te raadplegen via de website van Geonovum. Hier kan men ook terecht voor een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen, voorlopige bestemmingen en aanduidingen.

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit de bestemmingsomschrijving en bouwregels,

en zo nodig uit afwijkingsregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

6.2.1 Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden.

Tuin

Het merendeel van de planlocatie bevat de bestemming 'Tuin'. Hiermee wordt de groene ruimte aan de 's-Gravelandseweg en rond de nieuwe bebouwing vastgelegd. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen, voetpaden, nutsvoorzieningen en watervoorzieningen. Dit betreft een gemeenschappelijke tuin. Via een privaatrechtelijke overeenkomst zal dit gemeenschappelijke karakter worden vastgelegd met de bewoners. Binnen deze bestemming is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Alleen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'kelder' is het toegestaan om een ondergrondse toegang naar de kelder te maken.

Parkeren is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' aan de noordzijde van het plangebied.

Wonen

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsuitoefening en daarbij behorende voorzieningen. Bebouwing mag alleen worden opgericht binnen het bouwvlak. De grens van dat bouwvlak is gelijk aan de bestemmingsgrens. Hierbinnen geldt dat er gestapelde woningen worden toegestaan tot een maximum aantal van 16 stuks en een bouwhoogte van 13 meter.

Binnen de bestemming is het toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen. Dit gebruik dient wel ondergeschikt te zijn aan de primaire functie wonen in het hoofdgebouw. Ook mag het gebruik niet leiden tot een voor de woonomgeving onaanvaardbare situatie wat betreft geluid, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

6.2.2 Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie

De gronden in het plangebied hebben de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie-Hoog" en zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Wanneer de ondergrond geroerd wordt boven in de regels aangegeven diepte of oppervlakte dan is archeologisch onderzoek vereist om te bepalen of geen archeologische waarden in het geding zijn. Op basis van het verkennend onderzoek kan nader onderzoek vereist worden dan wel kan bepaald worden dat de voorgenomen grondwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

Waarde – Beschermd stadsgezicht

Het beschermd stadsgezicht wordt beschermd door middel van een dubbelbestemming. Om de ontwikkelingen in het beschermde stadsgezicht op een juiste wijze te kunnen begeleiden, moeten passende regels in het bestemmingsplan worden opgenomen. Binnen de (onderliggende) bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor aanbrengen van wijzigingen aan de goot- en bouwhoogte, dakvorm, nokrichting en oppervlakte van (hoofd)gebouwen. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan B en W hier van afwijken.

6.2.3 Algemene regels

Onder de algemene regels zijn voorwaarden te vinden over maatvoering, ondergeschikte bouwdelen en algemene gebruiksregels. Zo is onder andere het gebruik van de buitenruimte als opslag uitgesloten. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. de infiltratie van het hemelwater en regels voor het parkeren. Het geheel wordt afgesloten met algemene afwijkingsregels en overgangs- en slotregels.

6.3 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. 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.

6.3.1 Preventief en repressief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen om een omgevingsvergunning (preventieve handhaving) en vervolgens bij controle van de verleende omgevingsvergunning, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (repressieve handhaving).

6.3.2 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 bestem-

mingsplanregels 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;

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 omgevingsvergunning) 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.

6.3.3 Prioriteiten in de handhaving

Voor de handhaving van illegale situaties op het gebied van omgevingsrecht 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. Te denken valt om jaarlijks thematisch overtredingen met een lage prioriteit in het handhavingsprogramma op te nemen.

6.3.4 Planinformatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand, maar is met veel publiciteit omgeven. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere uitleg te geven. Velen maken daarvan gebruik. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis verkeerde beslissingen te nemen.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Met de Wet ruimtelijk ordening beschikt de gemeente over mogelijkheden voor kostenverhaal op particuliere ontwikkelaars in een plangebied. Zijn de kosten van de ontwikkeling niet op een andere manier verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten met grondeigenaren over de kosten van de ontwikkeling) dan kan de gemeente een exploitatieplan vaststellen, waarin die kosten worden benoemd. Het exploitatieplan loopt mee met de procedure van het bestemmingsplan.

Daarmee wordt een exploitatieplan mede een toetsingsgrond bij omgevingsvergunningen. De gemeenteraad kan evenwel bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Dat kan de raad alleen doen, indien de kosten dus op een andere wijze zijn verzekerd en er verder geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld.

Voor dit bestemmingsplan is afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten zijn via een anterieure overeenkomsten verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.5.1 Omgevingsconsultatie

Het bouwplan is op locatie voorgelegd aan en besproken met de omwonenden. Een verslag hiervan is te vinden in bijlage 15. Er lijkt op basis van de reacties geen belemmering te zijn voor de ontwikkeling. De omwonenden zullen door de initiatiefnemer op de hoogte worden gesteld worden van de stand van zaken in het proces en het plan.

6.5.2 Overleg

Het gemeentebestuur overlegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ook andere instanties kunnen bij het vooroverleg worden betrokken.

6.5.3 Raadsvaststelling

In het kader van de zienswijzenprocedure is het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze terinzagelegging is van tevoren aangekondigd in de lokale krant, op www.officielebekendmakingen.nl en in de Staatscourant.

KAder stadsadvies

Zomerhofstraat 86 | 3032 CM Rotterdam | T 06 24491848
E info@kaader.nl | I www.kaader.nl

