

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
5 APPARTEMENTEN
VAARTWEG 109 HILVERSUM
(VOORMALIG VEILINGHUIS VAN ZADELHOFF)

Projectnummer 2013022

Datum 20 januari 2014

Behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase, Vaartweg 109 te Hilversum

1. Inleiding

Het pand Vaartweg 109 betreft het voormalige veilinghuis Van Zadelhoff. Door verhuizing van de activiteiten naar het havengebied is dit gebouw sinds januari 2010 niet meer in gebruik en staat te koop. Het 1.260 m² metende perceel valt in het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied. Het pand valt in het gebied dat de status van Beschermd Stadsgezicht heeft. De huidige bestemming is kantoren. Het pand is geen gemeentelijk monument of Rijksmonument. In februari 2012 is vooroverleg aangevraagd bij de gemeente Hilversum. De plannen zijn in principe positief beoordeeld, zoals verwoord in het schrijven dd. 26 juli 2012 (bijlage 1). Ook staat de gemeente in beginsel positief tegenover een afwijkingsprocedure voor een omgevingsvergunning voor wonen.

Op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) kan dit door het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Een voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin en zal deel uitmaken van de omgevingsvergunningsaanvraag. Het plan raakt niet aan beleid van het Rijk of de Provincie.

2. Huidige situatie

Het pand Vaartweg 109 staat sinds februari 2010 te koop maar er hebben zich ondanks diverse prijsverlagingen geen kandidaten aangediend voor een gebruik als kantoor. De redenen hiervoor zijn divers: de bedrijfshuisvestingsmarkt bevindt zich op een dieptepunt; het pand is speciaal geschikt gemaakt voor een veilinghuis; aanpassingen voor een ander gebruik zijn niet of slechts tegen zeer hoge kosten mogelijk. De villa zelf verkeert bouwkundig in slechte staat. Deze is meerdere keren verbouwd, als laatste om kamerverhuur mogelijk te maken. Ook de gevel is in slechte staat. Op het achterterrein staat een grote aanbouw, die erg detoneert in het villagegebied. Vanuit dit gegeven is een omzetting naar hoogwaardige woningbouw wenselijk. Onder de aanbouw van de villa bevindt zich een halfverdiepte kelder. Aan weerszijden van het pand zijn karakteristieke villa's gesitueerd; via een aan de westzijde gelegen grindpad zijn de percelen Vaartweg 111 en 113 (achterom) bereikbaar. Het 1.260 m² grote terrein is met ca 530 m² voor 42 % bebouwd. Op het terrein staat geen enkele boom. Vrijwel het gehele terrein is verhard met betonklinkers. De erfgrenzen met de belendende percelen worden gevormd door respectievelijk oude betonschuttingen en groene hagen.



voorgevel

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied is voor dit perceel de bestemming Kantoordoeleinden voorgeschreven. Het gebruik als voor woondoeleinden is hiermee in strijd. Binnen het bouwvlak mag één hoofdgebouw ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het bouwvlak betreft de villa zelf. De bestaande bijgebouwen op het achterperceel, die vervangen zullen worden door twee appartementen met een ondergrondse parkeergarage liggen buiten het bouwvlak op de gronden met de nadere aanduiding 'te bebouwen erven', waar enkel het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw is toegestaan.



Bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied (detail)



Zijkant veilinggebouw

3. Voorgestelde ontwikkeling

3.1 Bouwplan

Marktonderzoek leert dat de locatie zeer geschikt is voor woningen, in het bijzonder koopappartementen voor senioren. Bereikbaarheid zowel met de auto als het openbaar vervoer zijn prima; de afstand tot het centrum is goed te belopen. Nader onderzoek wijst uit dat de doelgroep senioren in de hogere welstandsklasse nog steeds groeit en steeds lastiger geschikte appartementen vindt. Geschikt is dan gedefinieerd als gesitueerd in een aangename gemeente met goede (ook culturele) voorzieningen, voldoende ruim ($>150 \text{ m}^2$), goed bereikbaar, nabij het centrum en in een kleinschalig complex. Veiligheid en wooncomfort staan ook hoog op het wensenlijstje. Dergelijke appartementen zijn en komen slechts mondjesmaat beschikbaar.

Hoewel de markt ook zeker om kleinere appartementen vraagt, is de locatie hier niet geschikt voor, omdat dit uit oogpunt van haalbaarheid meer appartementen zou betreffen, met de daarbij behorende parkeer- en verkeersdruk.

Het plan omvat 5 appartementen, verdeeld over twee volumes. Voor het hoofdgebouw is gekozen voor een beeld dat sterk refereert aan de huidige villa, vertaald in een eigentijdse vorm. Deze architectuur voegt zich goed in het bestaande straatbeeld. Vanaf de weg ziet het gebouw eruit als een villa. In deze villa zijn drie appartementen gesitueerd. Achter de villa, sterk verlaagd door gebruik te maken van de hoogteverschillen in het terrein, een tweede, secundair volume, met twee appartementen. Beide volumes staan op een ondergrondse parkeergarage. Met een footprint van ca. 500 m^2 blijft de bebouwingsgraad (ca. 40%) onder de huidige.

Het plan is in de besliskamer behandeld. Het advies luidde:

“De appartementen op het achterterrein zijn wel breder dan de villa en komt op enkele plekken te dicht op de erfgrans. De minimumafstand tot erfgrans kan niet in deze omvang overschreden worden”

Opmerking: het plan is hierop aangepast; het achterste bouwblok is enkele graden gedraaid zodat de afstand tot de erfgrans voldoet.

3.2 Architectuur

Het voorgenomen plan valt binnen het beschermd stadsgezicht en het Noordwestelijk Villagegebied. Typerend van de bestaande bebouwing op de Vaartweg zijn de hoge villa's met de steile daken en het strakke ritme welke de bebouwing heeft. Het nieuwe plan bestaat uit een hoofdbebouwing welke dezelfde vorm heeft en het ritme respecteert. De detaillering is moderner met materialen welke passen bij de omliggende architectuur. De hoofdbouw heeft een lichte gevel met een robuuste plint en een strak gedetailleerd dak, uitgevoerd in Kalzip met de uitstraling van een zinken dak. De erkers aan de hoofdbouw zijn voorzien van stevige en mooi gedetailleerde balkonhekken en hebben kozijnverdelingen die refereren aan begin vorige eeuw. Het hoofdgebouw heeft daardoor een sterke uitstraling zonder uit de toon te vallen in het straatbeeld. In de kap van het hoofdgebouw bevindt zich een zelfstandig appartement (penthouse). Volgens het bestemmingsplan is dit niet toegestaan. Om hieraan medewerking te verlenen, moest het aantal ingrepen in de kap tot een minimum beperkt worden. Het plan zoals uiteindelijk ingediend voldoet zowel aan de eisen van welstand als die van de besliskamer.

De bebouwing op het achterterrein is van een heel andere vormgeving om de dominantie van het hoofdgebouw te benadrukken. De verschillen in de hoogte van het terrein worden ook benut om dit te versterken. Het maaiveld is op het achterterrein 1 meter lager en doordat de bebouwing hier ook een etage lager is manifesteert het gebouw zich als een soort tuinpaviljoen. De zachtgrijze gevels met zonweringsystemen garanderen de privacy van de bewoners en omwonenden. Door het vele glas en bovenlichten in de gevel en het dak zijn de woningen toch licht en luchtig.

Om de omgeving van het bouwplan ook kwaliteit te geven is het plan voorzien van een parkeerkelder welke zorgt dat alle auto's binnen kunnen worden geparkeerd. Op deze manier is de parkeerdruk verdwenen en wordt de, op dit moment, geheel stenen omgeving vervangen door een mooie groene tuin zoals bij alle omliggende panden ook het geval is. De appartementen in de bebouwing op het achterterrein zijn in strijd met het bestemmingsplan, dat geen bouwmogelijkheid kent voor het bouwen van hoofdgebouwen buiten de contouren van de huidige villa. Het advies van de besliskamer: De aanbouw van dit plan komt in plaats van de bestaande bedrijfsbebouwing die een veel groter oppervlak en hoogte heeft en te weinig kwaliteit heeft voor een beschermd stads- en dorpsgezicht. De aanbouw blijft lager dan het hoofdgebouw en is duidelijk ondergeschikt ontworpen. De afwezigheid van een kap versterkt dit onderscheid en is daarom gewenst".

Het plan is dientengevolge teruggebracht tot twee bouwlagen, is verdiept aangelegd ten opzichte van de hoofdbouw (en is daarmee ondergeschikt) en heeft een kleiner oppervlak dan het veilinggebouw. In deze vorm konden zowel welstand als de besliskamer zich hierin vinden.

Het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten luidde:

"De commissie stemt in met de ingeslagen weg. Zij is enthousiast over de aangebrachte verbeteringen en vraagt de ambities op detailniveau waar te maken bij de vergunningaanvraag. De roedes in de voorgevel zijn niet echt nodig maar als ze toch worden doorgevoerd dan is ook hier de uitwerking heel belangrijk."



Nieuwe villa aan de Vaartweg



2 appartementen achterterrein

3.3 Programma

Om enerzijds de kleinschaligheid te bereiken en anderzijds een financieel haalbaar plan te maken, zijn minimaal 5 appartementen noodzakelijk. Om een goede ontsluiting mogelijk te maken is gekozen voor twee appartementen op de begane grond, twee op de verdieping en één appartement (penthouse) aan de Vaartwegzijde op de tweede verdieping, in de kap. Hierdoor worden de oorspronkelijke bouwhoogte en het volume van de bestaande villa opnieuw ingevuld. De gemiddelde gebruiksoppervlakten van de appartementen (GBO) bedraagt ca. 160 m², balkons/terrassen niet meegerekend.

Erachter komt een tweede gebouw, in een veel ingetogener vormgeving, zodat het zich secundair aan de villa manifesteert. In dit gebouw komen twee appartementen van 165 m². Onder beide gebouwen een parkeergarage voor in totaal 10 auto's.

3.4 Verkeer

Onder de appartementen komt een parkeergarage geschikt voor 10 auto's (2 per appartement). Op het terrein zelf wordt niet geparkeerd. De in- en uitrit van de parkeergarage bevindt zich vanaf de Vaartweg gezien aan de rechterzijde van de villa. De in- en uitrit biedt een goed overzicht zodat veilig in- en uitgereden kan worden, en het terrein veilig toegankelijk is, met het oog op het fietspad, het trottoir en de vaak drukke Vaartweg.

Parkeerbalans

De geldende parkeernorm is 1,8 parkeerplaatsen per woning. Met twee parkeerplaatsen in de parkeergarage per woning voldoet het plan.

Verkeersintensiteit

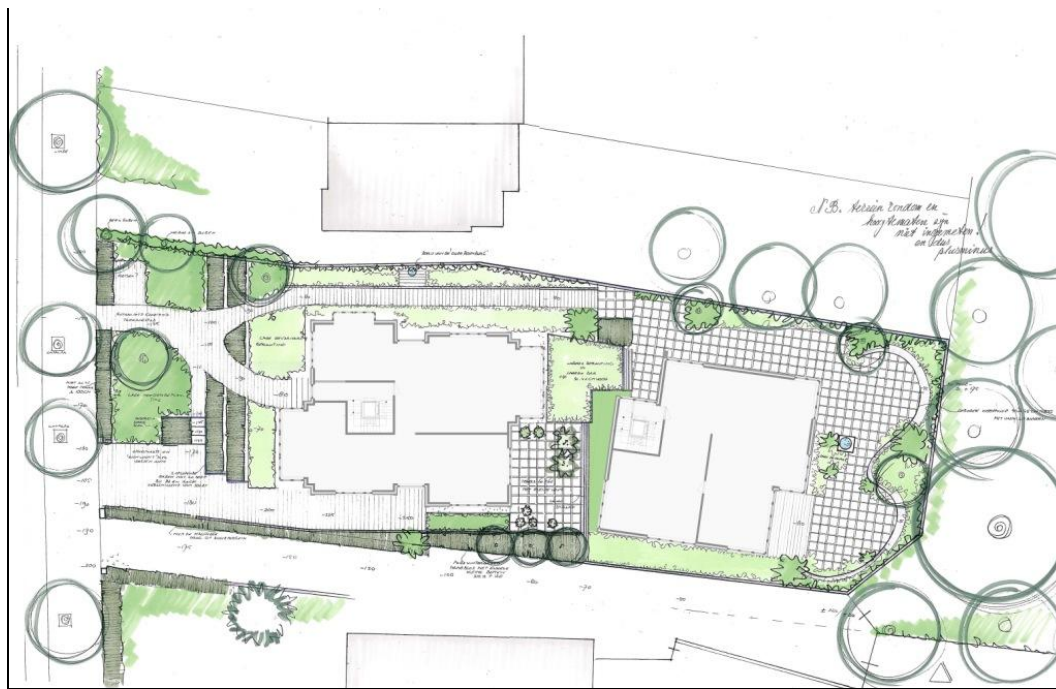
Ten opzichte van de huidige bestemming zal de verkeersintensiteit afnemen. Zeker op kijklagen, veilingdagen en afhaaldagen was er sprake van een grote parkeerdruk en een grote verkeersintensiteit. Er is sprake van een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Volgens de normen moet gerekend worden met 5 tot 7 motorvoertuigbewegingen per appartement per etmaal. Dit zou uitkomen op maximaal 35 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de opgegeven verkeersintensiteit van 5.500 mvt/dag betekent dit een zeer geringe invloed. Het aantal mvt/etmaal van het huidige gebruik (kantoor/veilinggebouw) mag hierop nog in mindering gebracht worden.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de maat en de hoogten van de toe te passen hagen, zodat verkeer uit de parkeergarage goed zicht heeft op voetgangers, wielrijders en auto's op de Vaartweg.

3.5 Groen en water

In de huidige situatie is op het terrein afgezien van een haag geen groen aanwezig. Ook bevindt er zich geen water op of nabij het terrein. Er is een tuinrichtingsplan ontworpen door Hans Veldhoen in samenwerking met buro Mien Ruijs. In dit plan zijn hagen, heesters, laagblijvende bomen en paden voorzien.



Tuinplan (schetsplan)

3.6 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling zal scherp op duurzaamheid gestuurd worden. Met lage temperatuur verwarmingssystemen en – indien mogelijk – WKO zal het energieverbruik worden teruggedrongen. Bouwmaterialen zullen getoetst worden aan duurzaamheidscriteria: er zal FSC- gecertificeerd hout worden toegepast; er wordt geen lood gebruikt en er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast. Het dak van de klassieke villa wordt met Kalzip afgewerkt (aluminium). Voor het platte dak van de appartementen op het achterterrein wordt onderzocht of dit een mos-sedum dak kan worden.

4. Relevante beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid.

Om de bestuurlijke druk te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd als procesvereiste in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De (koop)appartementen in dit project zullen in bestaand stedelijk gebied worden ingepast.

Hiermee volgt het project de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Dit project raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen.

Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen. In deze ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgenomen waarin is beschreven wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn en hoe water is vastgelegd in dit project. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Kaderrichtlijn Water.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Vanuit de structuurvisie worden er geen specifieke eisen gesteld aan het onderhavig project.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (eerste herziening vastgesteld op 23 mei 2011) zijn regels verbonden aan de provinciale hoofdbelangen.

Bebouwde gebieden zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Dit geldt ook voor het projectgebied. Binnen dit gebied heeft de gemeente een grote beleidsvrijheid voor ruimtelijke ontwikkeling. De provincie stimuleert benutting van de binnenstedelijke ruimte.

Het project past binnen de regels van de verordening.

Waterplan 2010-2015

De provincie heeft haar waterbeleid samengevat in het Waterplan 2010-2015. In dit plan worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer.
- Water medesturend in de ruimte.
- Centraal wat moet, decentraal wat kan.
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

Voor het plangebied betekent dit met name dat rekening moet worden gehouden met extremere klimaatscenario's en dat om verdroging tegen te gaan zoveel mogelijk water in de bodem moet worden teruggebracht. Tegelijkertijd moet rekening worden gehouden met intensievere neerslaggebeurtenissen om overlast in extreme situaties te voorkomen. Onderdeel van het proces van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld welke wordt overlegd met de betreffende waterbeheerder.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilversum 2030

Op 15 mei 2013 is de Structuurvisie Hilversum vastgesteld. In de structuurvisie beschrijft de gemeente wat ze met de beschikbare ruimte doet om in de toekomst te voldoen aan de behoeften van iedereen die in Hilversum woont, werkt en recreëert. De visie is daarbij richtinggevend voor woningbouw, bedrijvigheid, parken en recreatiemogelijkheden.

De ambitie van de gemeente op het gebied van wonen is dat Hilversum in 2030 een gewilde en aantrekkelijke plaats is om in te wonen. Bij woningbouw ligt de nadruk op consumentgerichtheid, flexibiliteit, aanpasbaarheid en duurzaamheid. De structuurvisie richt zich vooral op woningbouwprojecten en in mindere mate op particuliere initiatieven, zoals het onderhavig project. De lopende woningbouwprojecten zijn in beeld gebracht. Er blijft een resterend aantal van 1.000 à 1.900 woningen over waarvoor ruimte in bestaand stedelijk gebied wordt gezocht. De inpassing in bestaand stedelijk gebied geschiedt met respect voor de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten en de bestaande woonmilieus.

Dit project betreft nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied. Het gaat om een inbreiding, zoals dat past in de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie.

Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'

De gemeente Hilversum heeft het archeologisch erfgoed en mogelijke verstoringen daarvan in kaart gebracht. Op 11 mei 2011 heeft de gemeenteraad de met *Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'* ingestemd. Een belangrijk uitgangspunt wordt daarbij dat de verstoorder betaalt.

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.

Met het oog op dit belang heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Welstandsnota Hilversum 2008

De welstandsnota is op 23 april 2008 door de raad vastgesteld met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandcriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven, waarbij behoud van de bestaande kwaliteiten voorop staat.

Het projectgebied ligt in welstandsgebied 'Noordelijk Villagegebied'. Hier geldt een beschermd welstandsniveau. Het bouwplan heeft een definitief positief welstandsadvies.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2014

In het *Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2014* is dan ook deels het van belang zijnde waterbeleid voor de gemeente opgenomen. De gemeente stelt als eis dat een maximale inspanning wordt gedaan om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Waar infiltratie mogelijk is moet zoveel mogelijk water worden afgevoerd naar de bodem. Onderdeel van het proces van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgenomen, die wordt overlegd met AGV, de waterbeheerder binnen het plangebied.

Groenbeleidsplan Hilversum 2030 (jan 2013)

Het *Groenbeleidsplan Hilversum 2030*, De groene structuurvisie van Hilversum, is een sectoraal plan met een integrale, samenhangende en geactualiseerde visie op het groen in de gehele gemeente Hilversum. Bij het realiseren van ruimtelijke pro wonen, bedrijvigheid of verkeer. Op hoofdlijnen gebeurt dit in de *Structuurvisie Hilversum 2030*. Het groenbeleidsplan wordt daarom vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de *Structuurvisie Hilversum 2030*, waardoor groenbeleid gelijkwaardig met andere sectorale belangen kan worden gewogen. Daarbij is onder andere aandacht voor: versterking van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurniveau en spelen in het groen.

4 Onderzoeken

4.1 Bodem

Gezien de historie van het terrein en de bebouwing is er geen reden om aan te nemen dat er sprake is van bodemvervuiling. In het voorterrein heeft een oude stookolietank gelegen. Er is een KIWA-certificaat aanwezig, waaruit blijkt dat tank is verwijderd. Door ZVS is een historisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het een onverdachte locatie is. De conclusie luidde:

“Op basis van de beschikbare informatie zijn op de onderzoekslocatie als ook belendende percelen geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd en hebben geen calamiteiten plaatsgevonden welke mogelijk tot bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie zouden kunnen hebben geleid.

Geconcludeerd wordt dat op onderhavige onderzoekslocatie sprake is van een onverdachte locatie, er bestaat geen verdenking op ernstige bodemverontreiniging. Ons inziens zijn er geen (bodemkundige) redenen om niet tijdens de sloop de fundatie mee te slopen.”

Zie bijlage 2, historisch onderzoek ZVS dd. 4 juni 2013.

4.2 Geluid

Zoneplichtigheid

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is akoestisch onderzoek verplicht voor het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in de geluidszone van bestaande of nieuwe wegen. Iedere zoneplichtige weg heeft een geluidszone aan weerszijden van de weg, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De zonebreedte wordt gerekend vanaf de kant van de weg, waarbij op- en afritten worden meegerekend.

Geluidsbelasting

Op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt de geluidsbelasting vanwege een weg uitgedrukt in de L_{den} -waarde van het equivalente geluidsniveau en weergegeven in dB. De geluidsbelasting wordt op grond van artikel 110d van de Wet geluidhinder berekend volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De geluidsbelasting wordt berekend als het gemiddelde van een geheel jaar.

Overeenkomstig artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt onder de L_{den} -waarde verstaan het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende waarden:

- *het A-gewogen equivalente geluidsniveau gedurende de dagperiode (van 07.00 uur tot 19.00 uur);*
- *het A-gewogen equivalente geluidsniveau gedurende de avondperiode (van 19.00 uur tot 23.00 uur) vermeerderd met 5 dB;*
- *het A-gewogen equivalente geluidsniveau gedurende de nachtperiode (van 23.00 uur tot 07.00 uur) vermeerderd met 10 dB.*

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een geluidszone van een bestaande weg is de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder van toepassing.

De voorkeursgrenswaarde vormt de grenswaarde waaraan de geluidsbelasting wordt getoetst.

Als de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan moeten geluidsmaatregelen overwogen worden. Blijkt het niet mogelijk om met maatregelen de geluidsbelasting tot de grenswaarde terug te brengen dan dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Die vaststelling kan alleen gebeuren als de toepassing van maatregelen gericht op het terugbrengen van de (toekomstige) geluidsbelasting tot de geldende grenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Tevens dient de locatie volgens het lokaal ontheffingenbeleid in aanmerking te komen voor ontheffing.

Door Grontmij is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel aan de Vaartweg. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op enkele gevels wordt overschreden. Er zal een verzoek om het vaststellen van een hogere grenswaarde moeten worden ingediend. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning fase 2 zal dit verzoek worden gedaan en er zal een onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwerende maatregelen die moeten worden getroffen om binnen de grenswaarde te blijven.

De conclusies van het rapport luiden:

“Het kavel aan de Vaartweg 109 te Hilversum heeft een kantoorfunctie. Dit wil men aanpassen naar een woonfunctie. De geluidsbelasting op de gevels van het te bouwen appartementengebouw is berekend. Uit het onderzoek blijkt dat een overschrijding plaats vindt van de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor is een hogere waarde procedure noodzakelijk. Gezien de minimale gevelweringseis vanuit het bouwbesluit van 20 dB moet voor de woningen met een geluidsbelasting boven de 53 dB (zonder aftrek conform artikel 110g Wgh), worden aangetoond dat de gevelwering voldoende is om onder de maximum binnenwaarde van 33 dB te blijven. Bij een geluidsbelasting van 59 dB komt dit neer op een gevelwering van 26 dB.”

Op onderstaande tekening is in rood aangegeven welke gevels het betreft.



Zie bijlage 3: rapportage Grontmij dd. 8 januari 2013.

Ruimtelijke onderbouwing Vaartweg 109 DEFINITIEF dd 20 januari 2014

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied voor NO₂ een gridcelwaarde van 18,4 µg/m³ bij een grenswaarde van 40 µg/m³ en voor fijnstof een gridcelwaarde van 21,5 µg/m³ bij een grenswaarde van eveneens 40 µg/m³.

Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen hier ook onder. In deze situatie gaat het om de bouw van vijf woningen. Dit valt onder het Besluit NIBM. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in een natuurlijke omgeving waar naar verwachting sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Er zijn er geen belemmeringen voor het project vanuit dit aspect.

4.4 Water

De watertoets is een instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Het project ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

Waterrelevant beleid

Op 17 juni 2010 is het Waterbeheerplan 2010-2015 getiteld 'Werken aan water, in en met de omgeving' door het bestuur van waterschap Amstel, Gooi en Vecht goedgekeurd. Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: vevoor NO₂iligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is aangegeven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld zullen worden beoordeeld.

Vuilwater

afvalwater dat vrijkomt wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum.

Hemelwater

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Afstromend hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. Dit gebeurt door middel van infiltratie. In tegenstelling tot de huidige vrijwel volledige verharding zal slechts een klein deel van het terrein verhard zijn. Er is voldoende mogelijkheid tot infiltratie. De minimale grondwaterstand in het gebied (per 2011) is > 3 meter onder maaiveld. Ter voorkoming van grondwaterverontreinigingen bij het infiltreren zal bij de bouw gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen.

De schuine daken zijn voorzien van aluminium dakbedekking; de platte daken van PVC-kunststof dakbedekking. Onderzocht wordt of het platte dak van de appartementen op het achterterrein als mos-sedum dak kan worden uitgevoerd.

Oppervlaktewater

Oppervlaktewater komt op het terrein niet voor.

4.5 Flora en fauna

Door Buro Maerlant (Landschap, ecologie en ruimtelijke ordening) is een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen:

“Natuurwaarden blijken in het plangebied beperkt tot niet aanwezig. In beplantingen in de nabijheid van de te slopen bebouwing worden algemene broedvogels verwacht. Indien men bij de werkzaamheden rekening houdt met broedende vogels zijn géén effecten op beschermde soorten te verwachten.”

Aanbevelingen:

“Op basis van deze toetsing worden voor alle soortgroepen op eventueel broedende vogels na géén effecten verwacht. Aanbevolen wordt tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Derhalve wordt aanbevolen deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor de meeste vogels is dit de periode half maart tot augustus. Indien men vroeg in het voorjaar start met de werkzaamheden is het zonder meer mogelijk deze voort te zetten in de broedperiode: vogels zullen de activiteiten accepteren of elders broeden. Sloop dient men in ieder geval buiten het broedseizoen uit te voeren.”

Zie bijlage 4: rapportage Buro Maerlant dd. 18 januari 2013.



Oostzijde terrein

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het projectgebied is de

risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich in de omgeving van het plangebied geen risicofactoren aanwezig zijn. Conclusie: in de omgeving van het projectgebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. De omvang van het project (vier woningen binnen een bestaand woongebied) geeft geen meetbaar effect op het groepsrisico. Vanuit de externe veiligheid bestaan dus geen belemmeringen voor dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. In dit geval is sprake van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom noodzakelijk, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de aanvrager. Deze heeft voldoende financiële middelen om de nieuwe woningen op te richten. De procedurekosten worden verhaald op de aanvrager, deels via leges. Planschaderisico is door middel van een overeenkomst met de aanvrager gedekt. Hiermee is het relevante kostenverhaal verzekerd en is het project economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (inspraak)

Op een door de initiatiefnemer op 14 juni 2012 georganiseerde en drukbezochte informatieavond voor omwonenden zijn afspraken gemaakt met de eigenaars van de direct naastgelegen percelen, om hun wensen waar mogelijk in het plan te verwerken. Dit betreft voornamelijk zorg om privacy en inijk. De architecten hebben in directe dialoog met deze omwonenden de afspraken verwerkt in de tekeningen. Te verwachten is dat de buurt zich zal kunnen vinden in een kleinschalige en in de omgeving passende ontwikkeling als deze. Ook zijn er afspraken gemaakt om de communicatie met de buurt levend te houden tijdens de verdere planontwikkeling. Zie ook bijlage 6: verslag informatieavond.

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. Het project is hiermee maatschappelijk uitvoerbaar.

Bijlagen

1. Schrijven gemeente Hilversum dd. 26 juli 2012
2. Historisch onderzoek ZVS dd. 4 juni 2013
3. Akoestisch onderzoek Grontmij dd. 8 januari 2013
4. Ecologische verkenning buro Maerlant dd. 18 januari 2013
5. Archeologisch onderzoek Bureau voor Archeologie herzien dd. 25 november 2013
6. Verslag informatieavond 14 juni 2012.