Bestemmingsplan

Orionlaan 62-70a

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2024

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Bestemmingsplan

"Orionlaan 62-70a"

Bestemmingsplan:	Orionlaan 62-70a
IDN:	NL.IMRO.0402.09bp04orionln6270a-va01
Status:	vastgesteld
Datum:	Februari 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME 7
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE 9

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 10

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 10
3.2 VERKEER EN PARKEREN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 15

4.1 RIJKSBELEID 15
4.2 PROVINCIAAL BELEID 17
4.3 REGIONAAL BELEID 20
4.4 GEMEENTELIJK BELEID 21

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 24

5.1 GELUID 24
5.2 BODEMKWALITEIT 25
5.3 LUCHTKWALITEIT 25
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 26
5.5 MILIEUZONERING 28
5.6 ECOLOGIE 30
5.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 32
5.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 33

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN 35

6.1 VIGEREND BELEID 35
6.2 WATERPARAGRAAF 36

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 38

7.1 INLEIDING 38
7.2 OPZET VAN DE REGELS 38
7.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 39

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 41

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 42

9.1 VOOROVERLEG 42
9.2 INSPRAAK 42
9.3 PARTICIPATIE 42
9.4 ZIENSWIJZEN 43

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 44

BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK 45
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK 46

BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING 47
BIJLAGE 4 QUICKSCAN ECOLOGIE 48
BIJLAGE 5 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK 49
BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 50
BIJLAGE 7 WATERTOETS 51
BIJLAGE 8 GEANONIMISEERDE PARTICIPATIEVERSLAGEN 52
BIJLAGE 9 ZIENSWIJZENNOTA 53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van vier woningen op een voormalig kantoorperceel aan de Orionlaan 62 en 70A te Hilversum (hierna: plangebied). Het kantoorpand en bungalow zijn verouderd en worden gesloopt.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnesweg" van de gemeente Hilversum. Om de beoogde woningen te kunnen realiseren op het perceel is daarom een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Orionlaan 62 en 70A ligt in het noordoosten van de kern Hilversum (in de gelijknamige gemeente Hilversum). De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Hilversum, sectie C, nummers 9450 en 9451. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Hilversum en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De rode ster en de rode omlijning geven respectievelijk de locatie en indicatieve begrenzing van het plangebied weer. Voor een exacte weergave van de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Hilversum en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Orionlaan 62-70a” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0402.09bp04orionln6270a-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

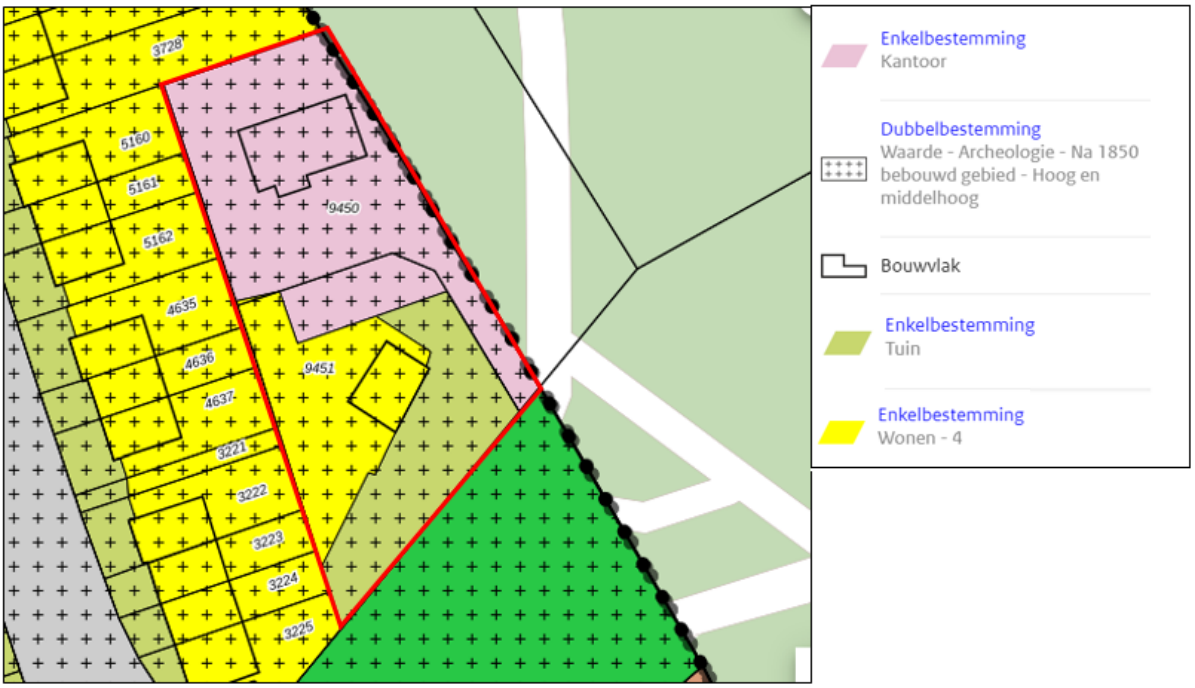
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplannen "Kamerlingh Onnesweg", "Beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost", "Regeling meervoudige bewoning" en "Veegbestemmingsplan 2016". Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hilversum op respectievelijk 12 juni 2013, 13 mei 2015, 30 maart 2015 en 14 december 2016.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Kamerlingh Onnesweg" opgenomen. Het plangebied wordt hierop aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kamerlingh Onnesweg" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Kamerlingh Onnesweg" de enkelbestemmingen 'Kantoor', 'Tuin' en 'Wonen – 4' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Na 1850 bebouwd gebied – Hoog en middelhoog'. Tevens gelden er twee bouwvlakken binnen het plangebied.

Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen ingegaan.

<u>Kantoor</u>

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en wonen, al dan niet in combinatie aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en tevens voor een onderneming in de creatieve industrie met de daarbij behorende voorzieningen. Op de voor 'kantoor' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat ten aanzien van (hoofd)gebouwen deze uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Tevens geldt er een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

<u>Tuin</u>

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met de daarbij behorende voorzieningen. Op de voor 'tuin' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat ten aanzien van (hoofd)gebouwen de bouwhoogte van aan een

gebouw (behorende tot een naastgelegen bestemming) aangebouwde erken niet meer dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

Wonen – 4

De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit met de daarbij behorende voorzieningen. Op de voor 'Wonen – 4' bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat ten aanzien van (hoofd)gebouwen deze uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Tevens geldt er een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Op basis van het bestemmingsplan "Beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost" valt het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd gezicht'. De voor 'Waarde – Beschermd gezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Op basis van het bestemmingsplan "Regeling meervoudige bewoning" geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – regeling meervoudige bewoning – 1'. Ter plaatse van de aanduiding 'Regeling meervoudige bewoning – 1' is het, onverminderd de overige bepalingen van het bestemmingsplan, verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.

Op basis van het bestemmingsplan "Veegbestemmingsplan 2016" gelden voor het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – veegplan2016 – Kamerlingh Onnesweg' en 'overige zone – veegplan2016 – Regeling meervoudige bewoning'.

1.4.3 Strijdigheid

Binnen het huidige bestemmingsplan is een deel van het perceel bestemd voor een kantoor, een deel voor wonen in vrijstaande woningen en een deel voor tuinen. Het plangebied beschikt over twee bouwvlakken. Het realiseren van twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kap woning met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter is hierdoor niet mogelijk aangezien hiervoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken in het geldende bestemmingsplan "Kamerlingh Onnesweg" van de gemeente Hilversum.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het benodigde juridische planologische kader waarmee voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en de omgeving gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Hilversum beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Orionlaan 62 en 70A in het noordoosten van de kern Hilversum. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich hoofdzakelijk door woningen en bos. De Orionlaan maakt deel uit van beschermd dorpsgezicht Plan Oost. In deze tuinwijk is een van de te beschermen waarde de stedenbouwkundige structuur, waarin onder andere de relatie van bebouwing met het straatbeeld en de begrenzing van de bebouwde kom van belang zijn. Daarnaast zijn in het beschermde gezicht ook de architectuur en het daklandschap te beschermen waarden.

Het plangebied zelf bestaat uit een binnenterrein, omsloten door de woningen aan de Orionlaan en een beschermd natuurgebied aan de noordzijde. Het plangebied bestaat uit een vrijstaande woning welke verouderd en slecht onderhouden is. Tevens is de woning gelegen langs het fietspad richting Laren. Verder bestaat het plangebied uit een kantoorgebouw uit 1975 waar geen cultuurhistorische waarden aan zijn verbonden. Vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt zijn er onvoldoende argumenten om de bestaande bebouwing te behouden.

In afbeelding 2.1 is met een luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto indicatief aangeduid met de rode cirkel.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: gemeente Hilversum)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Het beschermd gebied Plan Oost is van algemeen belang vanwege de bijzondere stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische alsmede sociaalhistorische waarde. Het stedenbouwkundige plan en de architectuur zijn afkomstig van architect-stedenbouwkundige W.M. Dudok. Het stedenbouwkundige concept, waarin de afronding van de stad en de vervlechting van de stad en natuur een herkenbare rol spelen is, is kenmerkend voor Dudoks ideeën over de uitbreiding van Hilversum. Dit stedenbouwkundige concept komt in dit deel van de wijk erg tot uiting in het Kamrad woningbouwcomplex, vlak onder het nieuw te ontwikkelen plangebied. De bouwblokken zijn dusdanig gesitueerd zodat groen en bebouwing een natuurlijke overgang vormen. Opvallend is dat de bebouwing overwegend gericht is op het natuurgebied. De voorgevels zijn gericht naar het oosten, richting de natuur. De achtergevels zijn gesitueerd naar de bebouwing. Deze stedenbouwkundige opzet zorgt voor een mooie overgang tussen het natuurgebied en de bebouwing.

Vanuit de visie van W.M. Dudok is het ontwerp voor de nieuwe ontwikkeling ontstaan. Gezien de omliggende bebouwing is een afbouw in massa wenselijk. De bebouwing aan de westzijde van de Orionlaan bestaat uit bouwblokken van 7 a 8 geschakelde woningen. Aan de oostzijde van de Orionlaan worden de bouwblokken kleiner en bestaan de blokken uit 4 geschakelde woningen. Deze forse volumes zijn asymmetrisch vormgegeven en bestaan uit 2 bouwlagen met een grote kap. Om een mooie overgang tussen bebouwing en natuur te creëren is ervoor gekozen om kleinere volumes toe te passen. Kleinere massa's met meer ruimte tussen de volumes. De 4 nieuwe woningen zijn onderverdeeld in 2 vrijstaande woningen en 1 keer een geschakelde woning. Deze nieuwe volumes zijn opgebouwd uit 1 bouwlaag met een kap. Daarmee zijn de woningen in massa ondergeschikt aan de woningen van de Orionlaan en ontstaat er een natuurlijke overgang richting het natuurgebied. Doordat de woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap zijn de doorzichten richting de natuur groter.

De oude landvilla, ontworpen door Cornelis Trappenberg, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De woning heeft geen monumentale status, maar draagt wel bij aan het karakteristieke bebouwingsbeeld van de wijk. Bij het ontwerp van de nieuwe geschakelde woning wordt er een knipoog gemaakt naar de karakteristieken van de oude landvilla. Denk hierbij aan de positionering, de basisvorm, materialisering en kleurstelling.

De woningen zijn met hun voorgevel richting het openbare gebied geplaatst. De achtertuinen worden daarmee gekoppeld aan bestaande achtertuinen. Door de woningen met hun voorgevel richting het natuurgebied te plaatsen wordt het gedachtengoed van W.M. Dudok voortgezet. De openbare ruimte krijgt hiermee namelijk de kans om doorgezet te worden tot de voorgevel. Door de bestemming tuin tot aan en voorbij de voorgevel te plaatsen is deze kwaliteit ook voor de toekomst geborgd. Deze openbare ruimte wordt ingevuld met begroeiing vanuit het natuurgebied. De natuurlijke overgang tussen natuur en bebouwing wordt hiermee verzacht. Vanuit de gemeente is er een leidraad geschreven voor het natuurinclusief bouwen. Deze leidraad is als randvoorwaarde opgenomen in de overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

In verschillende sessies met de welstand- en monumenten commissie is deze setting uitgebreid besproken en akkoord bevonden. Met deze ontwikkeling wordt aangesloten op het stedenbouwkundige concept van W.M. Dudok.

Afbeeldingen 3.1 tot en met 3.5 tonen een impressie van de gewenste woningen.



Afbeelding 3.1 Gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.2 Gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.3 Gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.4 Gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3.5 Gewenste situatie (Bron: initiatiefnemer)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. De gemeente Hilversum beschikt over een eigen parkeernota, namelijk 'Parkeernota Hilversum 2017'. Met verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de parkeernormen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie.

3.2.2 Uitgangspunten

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijke zone: zeer sterk stedelijk en rest bebouwde kom;
- Gewenste functie woning: koop, 2-onder-1-kap en koop, vrijstaand

3.2.3 Parkeren

De te realiseren woning moeten beschikken over 2,1 parkeerplaatsen per woning met betrekking tot de twee-onder-één-kap woningen en 2,2 parkeerplaatsen per woning met betrekking tot de twee vrijstaande woningen. Deze parkeernormen zijn inclusief bezoek. Op basis van de parkeerbalans is de parkeereis 8,6, afgerond 9 parkeerplaatsen. Op het perceel worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeereis van 9 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering oplevert voor het voorliggend voornemen.

3.2.4 Verkeer

Voor de twee vrijstaande woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,7 verkeersbewegingen per weekdagetmaal per woning. Voor de 2-onder-1-kap woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,3

per weekdagetmaal per woning. Per saldo resulteert de voorgenomen ontwikkeling op basis van de in 3.2.1 genoemde uitgangspunten in totaal in 30 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De wegen rondom het plangebied betreffen 30 km/u wegen. Dergelijke wegen beschikken over een capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt deze capaciteit naar verwachting niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering oplevert voor voorliggend voornemen.

3.2.5 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er voldaan wordt aan de parkeernormen waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt wat betreft parkeren. Wat betreft verkeersgeneratie worden er geen belemmeringen verwacht.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. 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 inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het planologisch toevoegen van drie woningen. In totaal worden 4 woningen toegestaan. Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is in dit geval niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het rijksbeleid.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Structuurvisie Noord-Holland 2050 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd.

Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving.

Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken.

Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die de kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

Bij onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' van belang.

4.2.1.2 Sterke kernen, sterke regio's

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en -dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurd wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Centrumsteden, Groenstedelijke kernen en Dorpskernen.

Hilversum is volgens de Omgevingsvisie een centrumstad. Krachtige centrumsteden zijn van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio vanwege de regionale voorzieningen en de stedelijke woon- en werkmilieus die er te vinden zijn. Zij kunnen jonge mensen en bedrijven aantrekken, wat leidt tot dynamiek en gezonde regio's. Door de centrumsteden te versterken, verbetert het vestigingsklimaat en worden deze steden nog interessanter voor woonconsumenten en bedrijven die zich in een stedelijke omgeving willen vestigen.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Voorliggend plan voorziet in een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling, namelijk de realisatie van twee vrijstaande woningen en één twee-onder-één kap woning in het bestaand stedelijk gebied van de kern Hilversum. Het perceel krijgt met voorliggend plan een passende vervolgfunctie in het stedelijk gebied van Hilversum met oog voor de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

4.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 geldt vanaf 17 november 2020.

De Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening NH 2020 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De provincie zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Bij onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk de paragraaf Kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied van belang.

4.2.2.2 Kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied

Toepassingsbereik

a. kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied;
b. functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.

Oogmerk

a. het zoveel mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking bouwen van nieuwe woningen;
b. het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het slopen of van functie wijzigen van voormalige bedrijfsbebouwing.

4.2.2.3 Toetsing aan de omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van vier woningen in de kern Hilversum. Voorliggende ontwikkeling zal zorgen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie. De beoogde woningen zullen aansluiten bij de bestaande bebouwingskenmerken in de omgeving. Verder zal er een geleidelijke overgang naar het naastgelegen natuurgebied blijven behouden. Tevens zal het karakter van de verborgen plek en zullen de waardevolle bomen behouden blijven. Tot slot zal de huidige verharding worden ingewisseld met tuinen en halfverharding. De tuinen worden naar alle waarschijnlijkheid 'groener' ingericht dat de huidige verharding in het plangebied, waarmee wordt bijgedragen aan de overgang van wonen naar natuur.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

4.3 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale woonvisie 2016-2030

4.4.1.1 Algemeen

De regionale woonvisie is door de gemeenten uit de regio, professionals en belanghebbenden op interactieve wijze gezamenlijk gemaakt. Woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties, burgers, belangenbehartigers en de betrokken gemeenten worden opgeroepen om ieder op zijn eigen wijze en eigen terrein invulling te geven aan deze regionale woonvisie. Einddoel is om de regio mooier, completer en duurzamer te maken. Dit einddoel wil de regio bereiken door drie sleutel ambities na te streven:

1. Beweging op de woningmarkt: door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgen voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.
2. Identiteit en diversiteit: Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit behouden en versterken. Dit wordt onder andere gepoogd door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.
3. Samenwerking: Omdat men samen sterker staat, werken de gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om de missie te verwezenlijken. Via het voeren van een continue dialoog en via het monitoren en evalueren van de gezamenlijke inspanning.

<u>Thema's</u>

Bij het bereiken van de drie sleutel ambities zijn vijf thema's opgesteld:

1. De inclusieve regio: een woonregio voor iedereen. Dit thema richt zich op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt.
2. De bouwende regio: bouwopgave en transformatie. Dit thema geeft aan dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft. De ambitie is om minimaal 20 procent van de woningtoevoegingen door middel van transformaties te laten plaatsvinden.
3. De vernieuwende regio: vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Dit thema richt zich zowel op de fysieke als de sociale aspecten van de bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij om aspecten als onderhoud, verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
4. De zorgzame regio: wonen met zorg. Dit thema richt zich op passende woonvormen met aandacht voor ondersteuning en begeleiding van mensen met fysieke, mentale of sociale beperkingen.
5. De duurzame regio: naar een duurzame toekomst. Dit thema richt zich op het terugdringen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving, onder andere door het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en aandacht voor duurzaamheid bij nieuwbouw.

Het vraaggestuurde regionale bouwprogramma bestaat uit doelstellingen voor zowel nieuwbouw als transformatie. Het nieuwbouwprogramma voor de regio bevat voor de periode 2015 t/m 2019 per jaar 750 woningen. Vanaf 2020 neemt is een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar nodig. In totaal komt het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma op 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030.

Om een gewenst woningbouwprogramma ook daadwerkelijk te realiseren blijkt in de praktijk een planvoorraad nodig te zijn die ongeveer 30 tot 50 procent groter is dan de gewenste productie in een bepaalde periode. Dit komt omdat een deel van de geplande woningen niet of later dan gepland gerealiseerd worden, als gevolg van planwijziging, planuitstel of uitval. Voor de periode na 2019 ligt planvoorraad nog niet op 130 procent van het regionale vraaggestuurde bouwprogramma.

4.3.1.2 Toetsing aan de Regionale woonvisie 2016-2030

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande en een twee-onder-één-kap woning. Hiermee wordt voorzien in een duurzame vervolgfunctie op een reeds bebouwd perceel in het bestaand stedelijk gebied in Hilversum. Met voorliggende ontwikkeling wordt de regionale woningvoorraad uitgebreid met twee verschillende woontypen en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwste eisen ten aanzien van duurzaamheid. Bovendien past de bouw van de woning binnen het regionale bouwprogramma.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten het regionaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

4.4.1.1 Algemeen

In 2015 is de Structuurvisie voor Hilversum vastgesteld waarin de visie in 2030 geschetst wordt. De speerpunten van de gemeente zijn:

- Goede woongemeente
- Groen buitengebied
- Mediastad & creatieve sector
- Centrumgemeente
- Stedenbouw en architectuur

Voor de beoogde ontwikkeling is vooral de speerpunt 'goede woongemeente' van belang. De visie van de gemeente is om in 2030 een gewilde en aantrekkelijke plaats om te wonen te zijn, waarbij voor elk wat wil is, van dorps en lommerrijk tot meer groen stedelijk en centrum-stedelijk. Bij woningbouw ligt de nadruk op consumentgerichtheid, flexibiliteit, aanpasbaarheid en duurzaamheid. In 2030 zijn er tussen de 3.600 en 4.500 woningen toegevoegd, dit betekent een toename van gemiddeld 200 tot 250 nieuwe woningen per jaar. Daarvan wordt een deel gevonden in het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herontwikkeling van leegstaande panden of vrijkomende locaties. Inpassing in bestaand stedelijk gebied gebeurt met respect voor de stedenbouwkundige kwaliteiten en bestaande woonmilieus.

Ook is er in Hilversum aandacht voor stedenbouw. Zo ligt in de beschermde stads- en dorpsgezichten de nadruk op de bescherming van de stedenbouwkundige structuren, de eenheid in het stedenbouwkundig beeld en de combinatie van gebouw en (openbare) ruimte. Het Noordwestelijk Villagebied heeft oorspronkelijke karakteristieken als vrijstaande, individueel vormgegeven villa's op grote, lommerrijke kavels langs gekromde wegen.

4.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Hilversum 2030'

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van vier woningen in Hilversum. Voorliggende ontwikkeling ligt in het bestaand stedelijk gebied en gaat uit van een duurzame vervolgfunctie van een bebouwd perceel. Met de realisatie van de vier woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woonbehoefte van de gemeente Hilversum. De beoogde woningen zullen aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en tasten de beschermde (natuurlijke) omgeving niet aan.

4.4.3 Woonvisie 2021 tot 2030

4.4.3.1 Algemeen

In juni 2021 heeft de gemeente Hilversum een nieuwe woonvisie opgesteld voor de periode 2021 tot 2030 met daarin de ambities op het vlak van het woonbeleid.

De woningmarkt werkt in belangrijke mate (boven)regionaal. Veel mensen verhuizen over gemeentegrenzen heen. Gemeenten vullen elkaar aan door 1 Conform de vastgestelde doelgroepenverordening Hilversum 2020 verschillende woonmilieus, van hoog-stedelijk tot dorps. Hilversum is onderdeel van de regio Gooi en Vechtstreek, wat weer een deel is van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Binnen deze regio's wordt intensief samengewerkt aan de regionale woonopgaven. Als onderdeel van de MRA werkt de regio Gooi en Vechtstreek haar woonbeleid uit om invulling te geven aan de aangegeven speerpunten.

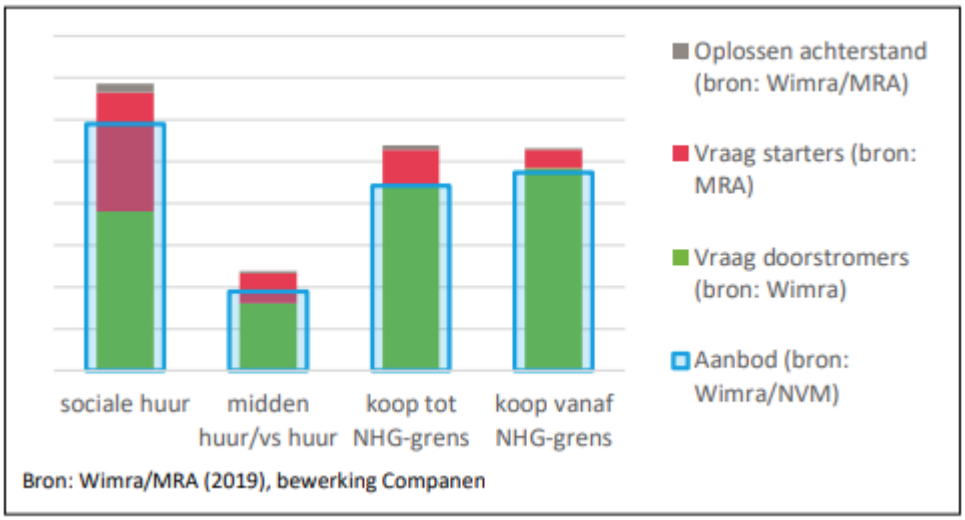
De bevolking van Hilversum groeit de komende jaren. Ook de woningbehoefte groeit. Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland zijn er zeker 3.000 extra woningen nodig tot en met 2030. De gemeente hanteert deze prognose als uitgangspunt voor de woonvisie.

4.4.3.2 Voldoende woningen

Voor voldoende woningbouw zijn ruimtelijke mogelijkheden belangrijk. De ruimtelijke mogelijkheden binnen en rondom Hilversum zijn beperkt. Het beleid en programma zijn gericht op realisatie van 3.000 woningen tot 2030, conform de provinciale prognose en passend binnen de huidige plancapaciteit. In de huidige plancapaciteit staan voldoende woningbouwplannen voor de komende jaren om 3.000 woningen te realiseren. Uit het verleden is gebleken dat de gemeente ongeveer 250/300 woningen per jaar realiseren. De gemeente heeft weinig grond in eigendom, en heeft ook geen grote uitbreidingslocaties op het oog. Door deze beperkte ruimtelijke mogelijkheden is ook een goede benutting van bestaand vastgoed noodzakelijk. Te denken is aan benutting van kantoren, bedrijfslocaties (mits dit de economische functie hiervan niet in de weg staat) en opsplitsen van grote panden. Daarbij gaat de gemeente uit van een zekere minimale kwaliteit van woningen: ze wil voorkomen dat het aanbod in hoofdzaak bestaat uit (te) kleine woningen of dat in buurten de belasting op de openbare ruimte te groot wordt als gevolg van woningsplitsing. Dit heeft de gemeente uitgewerkt in splitsingsbeleid. Deze inzet voor de bestaande gebouwde omgeving borgt het beste dat het groene karakter van Hilversum behouden blijft.

4.4.3.3 Behoefte naar segmenten

Vanuit regionaal onderzoek naar woonwensen blijkt de woningvraag in Hilversum zich te spreiden over verschillende marktsegmenten. Uit afbeelding 4.1 blijkt dat het huidige aanbod niet overeenkomt met de vraag naar de betreffende segmenten. Rekening houdend met beschikbaar komend aanbod bij doorstroming is er vooral aanvullend behoefte aan woningen in het sociale huursegment en in het middensegment, zowel koop als huur.



Afbeelding 4.1 Vraag en aanbod naar marktsegmenten (2030-2030) (Bron: Woonvisie 2021 tot 2030, gemeente Hilversum)

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2021 tot 2030

Voorliggend plan betreft de realisatie van vier woningen in de gemeente Hilversum. Het voormalige kantoorpand en de woning binnen het plangebied hebben reeds hun functie verloren. Hierdoor is er geen extra ruimte binnen de gemeente Hilversum nodig maar wordt een inbreidingslocatie op een duurzame manier hergebruikt om te voorzien in een bescheiden aandeel van de woonbehoefte. Tevens zullen deze woningen worden ingepast in het groene karakter van het plangebied en de omgeving.

Opgemerkt wordt dat in de gemeente Hilversum een grote vraag naar sociale woningbouw. Ter plaatse van het plangebied wordt hier echter niet in voorzien. Reden hiervoor is dat de locatie van het plangebied zich niet leent voor sociale woningbouw, maar juist voor vrijstaande kavels die zorgen voor een 'open' karakter, waarmee de overgang van bebouwing en natuur beter gemaakt kan worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de woonvisie van gemeente Hilversum.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In voorliggend geval worden vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De Orionlaan zelf betreft een zeer rustige weg die uitsluitend door het bestemmingsverkeer wordt gebruikt en niet in gebruik is als een doorgaande weg. Deze weg heeft geen geluidszone. De Larenseweg ligt op circa 230 meter afstand. Gezien deze weg in stedelijk gebied ligt, geldt een geluidszone van 200 meter. De woningen liggen buiten deze geluidszone. Bovendien ligt tussen deze weg en het plangebied de nodige afschermende bebouwing. De Kamerling Onnesweg ligt op een afstand van circa 180 meter. Het plangebied ligt wel binnen de geluidszone van deze weg.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting als gevolg van de Larenseweg en de Kamerling Onnesweg op de nieuwe woningen in beeld te brengen. Hierna wordt op de belangrijke resultaten en conclusies ingegaan. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Algemeen

De geluidbelasting als gevolg van de Larenseweg bedraagt hoogstens 30 dB (inclusief reductie). De geluidbelasting van de Kamerling Onnesweg bedraagt hoogstens 35 dB (inclusief reductie). Met deze waarden wordt ruim voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 40 dB ter plaatse van de grens van het plangebied. Met deze waarde wordt een binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige individuele bedrijvigheid (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd. Gelet op de beoogde functie van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is noodzakelijk. In dit geval is door Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 is een lichte verhoging lood aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Omdat er binnen een boordiepte van 5 m -mv geen grondwater is aangetroffen, is de plaatsing van de peilbuis met daarbij behorende grondwateranalyse achterwege gebleven.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen/Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in het plangebied

5.4.2.1 Algemeen

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

<u>Buisleidingen Nederlandse Gasunie B.V.</u>

Zoals in afbeelding 5.1 is weergegeven, ligt het plangebied nabij een gasleiding (W-533-01) van de Nederlandse Gasunie B.V. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 324 mm en een werkdruk van 40,00 bar. Bij

een dergelijke gasleiding ligt de 100% letaliteitsgrens op 140 meter. Het plangebied ligt op een afstand van 960 meter van de gasleiding.

Transport over het spoor

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden PR20^{-6}-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied van een spoorlijn. Op circa 1.550 meter van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Amsterdam – Amersfoort. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Er is sprake van vervoer van stoffen waarvoor een invloedsgebied van > 4 kilometer geldt.

Het aantal mensen in het plangebied neemt echter niet toe met de beoogde ontwikkeling. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan dan ook achterwege blijven.

Tevens bevinden zich op grotere afstand de A1. De afstand tot de A1, 1.550 meter is echter te groot om van invloed te zijn.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de circulaire effectafstand van een LPG-tankstation;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en

anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.1 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De omgeving waarin het plangebied zich bevindt kan geclassificeerd worden als een 'rustige woonwijk'. De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen en groen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Er is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige objecten/functies (woningen) hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden door nieuwe milieugevoelige objecten/functies (woningen).

In de nabijheid van het plangebied zijn verscheidene milieubelastende functies aanwezig. Op de betreffende functies wordt nader ingegaan.

Maatschappelijke functie - Orionlaan 60 (Stichting Scouting St. Paulus Groep)

Ten zuiden van het plangebied, aan de Orionlaan 60, is een Scoutinggroep (Stichting Scouting St. Paulus Groep) gevestigd. Voor dergelijke functies geldt op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' een grootste richtafstand van 30 meter op basis van een 'rustige woonwijk'. De perceelsgrens van deze maatschappelijk functie is gelegen op circa 40 meter van de perceelsgrens van het plangebied.

Bedrijfsfunctie – Larenseweg 17

Ten westen van het plangebied, aan de Larenseweg 17, is een bedrijfsperceel gelegen. Bedrijven binnen dit perceel behoren maximaal tot categorie 1 of 2 op basis van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'. Bij dergelijke bedrijven hoort een grootste richtafstand van 30 meter op basis van een 'rustige woonwijk'. De perceelsgrens van dit bedrijfsperceel is gelegen op circa 90 meter van de perceelsgrens van het plangebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' bevindt zich op circa 5,8 kilometer afstand. Gelet op voorliggende ontwikkeling is er door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Geconcludeerd wordt dat er geen

sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt aangrenzend aan het plangebied. Dit blijft in de nieuwe situatie echter onveranderd en onaangetast. Het NNN kent geen schaduwwerking, waarmee kan worden geconcludeerd dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder ander *d*e bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Ten behoeve van het voornemen is door BJZ.nu een quickscan ecologie uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is weergegeven in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

5.6.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Voor beschermde soorten die niet op de vrijstellingslijst (bijlage 3 van het onderzoeksrapport) van de provincie staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verstoren en om opzettelijk de vaste rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, gebruiken het als (niet essentieel) foerageergebied, maar gebruiken het niet als verbindende schakel in een vliegroute. Om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren zullen de gebouwen moeten worden onderzocht op de aanwezigheid van vleermuizen. Nader onderzoek voor vleermuizen is noodzakelijk.

De beoogde werkzaamheden kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van jaarrond beschermde vogelnesten. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van beschermde nesten. Hierbij dient gekeken te worden naar de effecten die de beoogde werkzaamheden mogelijk hebben op de op de rand van het plangebied begevende nestkast en vegetatie binnen en rondom het plangebied.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepaling (doden) aangevraagd te worden.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.6.2.3 Nader onderzoek dagactieve vogels en vleermuizen

Naar aanleiding van het uitgevoerde flora en fauna onderzoek, is nader onderzoek uitgevoerd naar de dagactieve vogels en vleermuizen. Het volledige nader onderzoek in opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Dagactieve vogels

Er zijn geen nesten aangetroffen en geen indicaties waargenomen dat het plangebied als essentieel foerageergebied dient doordat er ruim voldoende alternatief foerageergebied in de omgeving aanwezig is in de vorm van tuinen, bosgebied en bosrandgebied. Op basis van de bevindingen uit de inventarisaties kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de herinrichting van het plangebied niet leidt tot ecologische belemmeringen met betrekking tot jaarrond beschermde nesten en bijbehorend essentieel leefgebied van diverse vogelsoorten.

Vleermuizen

Er zijn geen vleermuisverblijven aangetroffen en het plangebied wordt als matig geschikt foerageergebied beschouwd door de terreinverlichting. Bij het inschakelen hiervan trokken de aangetroffen gewone dwergvleermuizen duidelijk door naar een ander gebied, waarbij het plangebied maar beperkte tijd per dag fungeert als foerageergebied. Op basis van de bevindingen uit de inventarisaties kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de herinrichting van het plangebied niet leidt tot ecologische belemmeringen met betrekking tot vleermuizen.

5.6.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het onderdeel ecologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Hilversum heeft de archeologische verwachtingswaarde van gronden doorvertaald in dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Na 1850 gebouwd – Hoog en Middelhoog'. Op gronden met deze bestemming geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 40 centimeter. Deze oppervlakte wordt overschreden. Door Laagland Archeologie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort op de onderzoeks-conclusies ingegaan. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van de noordwestelijke en zuid westelijke hoek rondom boringen 1 en 6. De geplande bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden in het oostelijk en centraal deel van het plangebied. Uit het booronderzoek is gebleken dat deze delen tot in de C-horizont verstoord zijn. Voor deze delen kan de verwachting voor alle perioden worden bijgesteld naar laag. Tijdens de bouw van de vier geplande woningen in het oostelijk en centraal deel van het plangebied zullen geen archeologische resten worden verstoord. Mochten er in de toekomst bodemverstorende werkzaamheden plaatsvinden rondom de locaties van boringen 1 en 6 dan is aanvullend archeologisch onderzoek geadviseerd.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. In paragraaf 3.1 is reeds uitgebreid stilgestaan bij de totstandkoming van voorliggend plan en hoe tevens rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit

eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 5,8 kilometer afstand. Gelet de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, het feit dat het middels voorliggend bestemmingsplan uitsluitend toegestaan wordt om in het plangebied te wonen en de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden is er geen sprake van een negatief effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat van de bouw van vier woningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

1. beperken van het slachtofferrisico als gevolg van overstromingen;
2. voorkomen van grote economische schade;
3. voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van vitale functies en/of het vrijkomen van milieugevaarlijke stoffen.

6.1.4 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Het waterbeheerplan 2016-2021 is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat 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 waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;'
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;

- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid

Er is sinds 1 november 2019 een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitgangspunten zijn grotendeels hetzelfde gebleven met voorgaande keur, veranderingen zijn vooral in details en met maatwerk.

Keur AGV en legger
In de Keur staan regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hiermee wil het waterschap de volgende doelen bereiken:

- schoon en genoeg water in onze sloten, grachten en meren
- sterke dijken tegen overstromingen
- gezonde waterplanten en vissen

De Keur gaat kortom over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken. En welke middelen het waterschap heeft om zijn werk goed te doen. Op grond van artikel 2.3 van de Keur is het verboden zonder vergunning van het bestuur verhard oppervlak uit te breiden met een door het bestuur bij besluit te bepalen oppervlak.

In de legger staat wie op welke plek verantwoordelijk is voor onderhoud. Dat kan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn. Maar ook een ander waterschap, de provincie of een boer met akkers langs het water. De legger is voor het waterschap een belangrijk document. Het waterschap gebruikt de legger ook bij het geven van een vergunning. De legger maken we onder andere op basis van de Keur. In de Keur staan de regels van het waterschap voor dijken en het water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is geïnformeerd over het plan. In april 2022 is daarnaast contact geweest met het waterschap. Mede op basis van de reacties van het waterschap, is de volgende paragraaf tot stand gekomen.

6.2.3 Watersysteem

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat binnen het gebied ten opzichte van de gebruikelijke zorgvuldigheid geen extra restricties gelden om de drinkwaterwinning te beschermen.

Bodem- en grondwaterverontreiniging

In de oudere wijken is veel bedrijvigheid geweest. Als gevolg van het langdurige intensieve gebruik is de bovengrond over het algemeen licht verontreinigd met PAK en zware metalen (en oplosmiddelen). Plaatselijk komen ernstige verontreinigingen voor. In het verleden zijn een aantal verontreinigingen reeds gesaneerd. In paragraaf 5.2.2. wordt het bodemonderzoek toegelicht en hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Grondwater

Hilversum ligt op een stuwwal van het Gooi en is infiltratiegebied. In de zandige bodem stroomt het grondwater globaal genomen in westelijke richting. De grondwaterstandsfluctuatie bedraagt enkele meters. De grondwaterstanden kunnen in de toekomst stijgen door invloed van het klimaat en activiteiten in de regio zoals afname van drinkwaterwinningen en opzetten van polderpeilen (de laatste aan de westkant van Hilversum).

Bij ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met de grondwaterstand. Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd, zodat de noodzaak tot het lokaal verlagen van de grondwaterstand wordt voorkomen. Bij de bepaling van de maximale grondwaterstand ten behoeve van ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met een marge als gevolg van toekomstige regionale grondwaterstandstijgingen.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afwateringssysteem

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015 - 2020 is 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.

Hemelwater kwaliteit

Om bodem- en grondwaterverontreiniging bij de infiltratiepunten op het eigen terrein te voorkomen is het belangrijk om geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK) en andere uitlogende (bouw)materialen toe te passen op oppervlakken/straatmeubilair die in aanraking komen met het regenwater. Daarnaast dient er géén gebruik te worden gemaakt van (chemische) onkruidbestrijdingsmiddelen. De perceelseigenaar is verantwoordelijk voor de grondwaterkwaliteit onder het perceel en dus voor de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, etc.).

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
  In dit artikel zijn de regels voor ondergeschikte bouwonderdelen en dakopbouwen opgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
  In dit artikel zijn de algemene regels voor strijdig gebruik en parkeren opgenomen.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Tuin (Artikel 3)

De voortuinen van de te realiseren woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming is door middel van de aanduiding 'ontsluiting' aangegeven waar de woningen in het plangebied, via de tuinbestemming mogen worden ontsloten op de gronden naast het plangebied.

Wonen - 3 (Artikel 4)

In voorliggend geval is ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied de enkelbestemming 'Wonen – 3' toegekend. De voor 'Wonen – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in twee-aaneen woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en met de daarbij behorende voorzieningen.

Ten aanzien van hoofdgebouwen mogen deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd worden waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden met maximaal twee woningen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Door middel van de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven dat op bepaalde gevels van de hoofdgebouwen geen dakkapellen zijn toegestaan.

Daarnaast is door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven waar binnen de woonbestemming bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Wonen - 4 (Artikel 5)

In voorliggend geval is ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied de enkelbestemming 'Wonen – 4' toegekend. De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit en met de daarbij behorende voorzieningen.

Ten aanzien van hoofdgebouwen mogen deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd worden waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden met maximaal één woning per bouwvlak. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Door middel van de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven dat op bepaalde gevels van de hoofdgebouwen geen dakkapellen zijn toegestaan.

Daarnaast is door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' aangegeven waar binnen de woonbestemming bijgebouwen mogen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie – Na 1850 bebouwd gebied – Hoog en Middelhoog (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en Middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aangewezen archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988.

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog en Middelhoog' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 100 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 40 cm, ongeacht de omvang.

Waarde – Beschermd gezicht (Artikel 7)

De voor 'Waarde – Beschermd gezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de aanwezig cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Noord-Holland

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt vooroverleg met de provincie Noord-Holland niet noodzakelijk geacht. In hoofdstuk 4 is reeds aangetoond dat het initiatief pas binnen het beleidskader van de provincie.

9.1.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De reden hiervoor is dat er een uitgebreid participatieproces is doorlopen (zie paragraaf 9.3).

9.3 Participatie

Gedurende het planproces hebben omwonenden en belanghebbenden in meerdere sessies kunnen participeren in de totstandkoming van voorliggend plan. Hieronder volgt een tijdlijn met korte samenvattingen van de diverse participatiesessies en contactmomenten. Voor de geanonimiseerde verslagen wordt verwezen naar bijlage 8 bij deze toelichting.

18 februari 2020

Op 18 februari 2020 zijn de eerste gesprekken gevoerd met de toenmalig initiatiefnemer en de belanghebbenden en omwonenden. In deze sessie zijn de plannen toegelicht door middel van diverse tekeningen. De conclusie uit deze sessie is dat met name de bouwhoogte, de situering van de bouwvlakken, behoud van groen en privacy onderwerpen zijn waar zorgen over waren.

10 maart 2022

Op 10 maart 2022 is een participatiebijeenkomst georganiseerd in de Morgensterkerk (Seinstraat 2 te Hilversum). Dit betrof een eerste kennismaking van de huidige initiatiefnemer met omwonenden en geïnteresseerden. In totaal waren 34 personen aanwezig.

Door gebruik te maken van informatiepanelen, konden de aanwezigen input en ideeën met post-its uitwisselen. De reacties waren wisselen: 'mooie bouwstijl' en 'te hoge bouw' waren veelgehoorde opmerkingen. Een deel van de aanwezigen waren zeer te spreken over het plan voor de te realiseren

woningen en vonden de stijl van de huizen en het behoud van karakter en ruimte erg mooi. Enkele directe buren waren kritisch over de plannen en maakten zich zorgen over de hogere bouw en de inbreuk op hun privacy. Ook zijn de zorgen voor verkeersveiligheid besproken en genoteerd om rekening mee te houden in de verdere planvorming.

Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst van 10 maart 2022 hebben vertegenwoordigers van directe belanghebbenden (bewoners van 11 aan het plangebied grenzende percelen) hun zorgen geuit over de voorgenomen ontwikkeling en de gang van zaken tijdens de participatiebijeenkomst van 10 maart 2022.

22 april 2022

Op 22 april 2022 zijn de directe belanghebbenden in gesprek gegaan met de initiatiefnemer. Reden voor het gesprek was om de (aangepaste) plannen nader te bespreken en waar nodig in overleg bij te schaven. Onderwerpen van gesprek waren:

- de visuele impact van de voorgenomen ontwikkeling voor de directe omwonenden;
- of met de positionering van de installaties rekening kan worden gehouden met geluid;
- het zoveel mogelijk behouden van groen. Met name de bomen op de erfgrens;
- huisnummering.

Deze punten worden door initiatiefnemer uitgewerkt en besproken in een vervolgoverleg.

1 juni 2022

Op 1 juni 2022 heeft initiatiefnemer door middel van onder andere (3D) impressies en suggesties laten zien hoe de plannen zijn aangepast en wat de visuele impact van de te realiseren woningen is ten opzichte van de bestaande (te slopen) bebouwing.

16 juni 2022

De reactie van de direct omwonenden was positief. De plannen werden gezien als een verbetering, omdat een aantal ingrepen wordt voorgesteld die de visuele impact van het plan verkleinen. Ook het gegeven dat een aantal dakkapellen zijn verwijderd, werd als positief ervaren.

In deze reactie zijn ook nog een aantal suggesties en opmerkingen gemaakt ten aanzien van de positionering van de woningen en de fundering.

Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen niet meer in te gaan op de laatste suggesties. De initiële plannen zijn gedurende het participatieproces substantieel gewijzigd om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 april 2023 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn zienswijzen binnengekomen. Voor de samenvatting van de zienswijzen en de gemeente beantwoording daarop wordt verwezen naar de zienswijzennota (zie bijlage 9 bij deze toelichting).

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Aerius-berekening

Bijlage 4 Quickscan ecologie

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Geanonimiseerde participatieverslagen

Bijlage 9 Zienswijzennota