

# Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) - Onderbouwing Flexwoningen Circusterrein Hilversum

[PN/V3/24.10.16]

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	3
1.1    Aanleiding en doel.....	3
1.2    Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).....	4
<b>2. Plangebied, huidige situatie en nieuwe situatie</b> .....	4
2.1    Plangebied.....	4
2.2    Beschrijving huidige situatie.....	5
2.3    Huidige planologische situatie.....	6
2.4    Beschrijving nieuwe situatie.....	6
2.5    Beschrijving strijdigheid.....	8
<b>3. Beleid en regelgeving</b> .....	9
3.1    Rijksbeleid.....	9
3.1.1    Nationale Omgevingsvisie.....	9
3.1.2    Instructieregels Rijk.....	9
3.1.3    Conclusie Rijksbeleid.....	9
3.2    Provinciaal beleid.....	9
3.2.1    Omgevingsvisie NH2050.....	9
3.2.2    Omgevingsverordening NH2022.....	10
3.2.3    Conclusie provinciaal beleid.....	10
3.3    Gemeentelijk beleid.....	11
3.3.1    Omgevingsvisie 2040.....	11
3.3.2    Woonvisie 2021 tot 2030 – Hilversums woningmarkt toegankelijk voor iedereen.....	12
3.3.3    Programma Groen Hilversum 2040.....	12
3.3.4    Conclusie gemeentelijk beleid.....	12
<b>4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b> .....	13
4.1    M.e.r.-beoordeling.....	13
4.2    Ladder van duurzame verstedelijking.....	13
4.3    Duurzaamheid.....	14
4.4    Gezondheid.....	15
4.5    Bodem.....	16

4.6	Archeologie.....	17
4.7	Ontplofbare oorlogsresten .....	17
4.8	Natuur.....	17
4.9	Stikstof.....	18
4.10	Luchtkwaliteit .....	19
4.11	Geluid .....	19
4.12	Omgevingsveiligheid.....	20
4.13	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren.....	21
4.14	Weging van het waterbelang.....	22
4.15	Groen .....	24
4.16	Welstand.....	25
<b>5.</b>	<b>Participatie .....</b>	<b>25</b>
5.1	Verplichte participatie .....	26
5.2	Participatie omgeving .....	26
5.3	Resultaat participatie.....	27
<b>6.</b>	<b>Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>27</b>
6.1	Financiële haalbaarheid.....	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
6.2.1	Participatie.....	28
6.2.2	Advies en instemming .....	28
6.2.3	Vaststellingsprocedure .....	28
6.2.4	Bezwaar/ Beroep .....	29
<b>7.</b>	<b>Belangenafweging en conclusie .....</b>	<b>29</b>
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?.....	29
7.2	Conclusie.....	29

**Overzicht bijlagen (1 t/m 28)**

**30**

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Het Circusterrein aan de Diependaalselaan in Hilversum (zie figuur 1) is de laatste grote binnenstedelijke (her)ontwikkelingslocatie in eigendom van de gemeente Hilversum. Omdat definitieve planvorming een langdurig proces is, is het plan opgevat om (een deel van) het Circusterrein tijdelijk in te zetten voor (flex)huisvesting, ook gezien de urgente situatie op de woningmarkt.



Figuur 1 Locatie plangebied flexwonen (bron: gemeente Hilversum)

In juli 2023 tekenden de gemeente Hilversum, het Rijk en woningcorporaties De Alliantie, G&O en Dudok Wonen een intentieovereenkomst om ca. 400 betaalbare flexwoningen te realiseren op het noordelijk deel van het Circusterrein. Aansluitend is een haalbaarheidsonderzoek gestart, dat begin 2024 heeft uitgewezen dat realisatie van de flexwoningen op relatief korte termijn mogelijk is. In vervolg hierop is in juni 2024 een samenwerkingsovereenkomst getekend. Met de nauwe samenwerking tussen de drie Hilversumse corporaties en de gemeente Hilversum benadrukken partijen het belang van gezamenlijke inspanningen. Zo kunnen zij op korte termijn voorzien in de behoefte aan betaalbare en kwalitatieve huisvesting in Hilversum. De gedeelde visie daarbij is een inclusieve en duurzame stadsontwikkeling.

Met de komst van de flexwoningen wordt tegemoetgekomen aan de behoeften van woningzoekenden zoals starters, spoedzoekers en woningzoekenden met een cruciaal beroep. De flexwoningen bestaan uit een mix van één-, twee- en driekamerwoningen en zijn kwalitatief gelijk aan reguliere woningen. De woningen blijven maximaal vijftien jaar staan op het Circusterrein en gaan dan naar een andere locatie.

## 1.2 Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Alle gemeenten hebben vanaf dat moment een omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de (ruimtelijke) regels uit onder meer de (voormalige) bestemmingsplannen opgenomen en bepaalde rijksregels. Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, en wordt geleidelijk (voor 2032) gevuld.

De realisatie van flexwoningen op het Circusterrein past niet in het omgevingsplan van de gemeente Hilversum. Omdat sprake is van een concreet afgebakend bouwplan, kan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het omgevingsplan worden afgeweken. Bij een aanvraag om een BOPA-omgevingsvergunning moet de aanvrager gegevens verstrekken die nodig zijn om te kunnen beoordelen of de activiteit in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) en tevens uitvoerbaar is.

Initiatiefnemers van het bouwplan zijn de Hilversumse woningcorporaties De Alliantie, G&O en Dudok Wonen. Voor de ontwikkeling van het bouwplan is de Alliantie Ontwikkeling ingeschakeld. Zij houdt zich, als projectontwikkelaar, bezig met onder meer het ontwikkelen van vastgoed, waaronder flexwoningen, en treedt in dit BOPA-traject op als aanvrager.

## 1.3 Leeswijzer

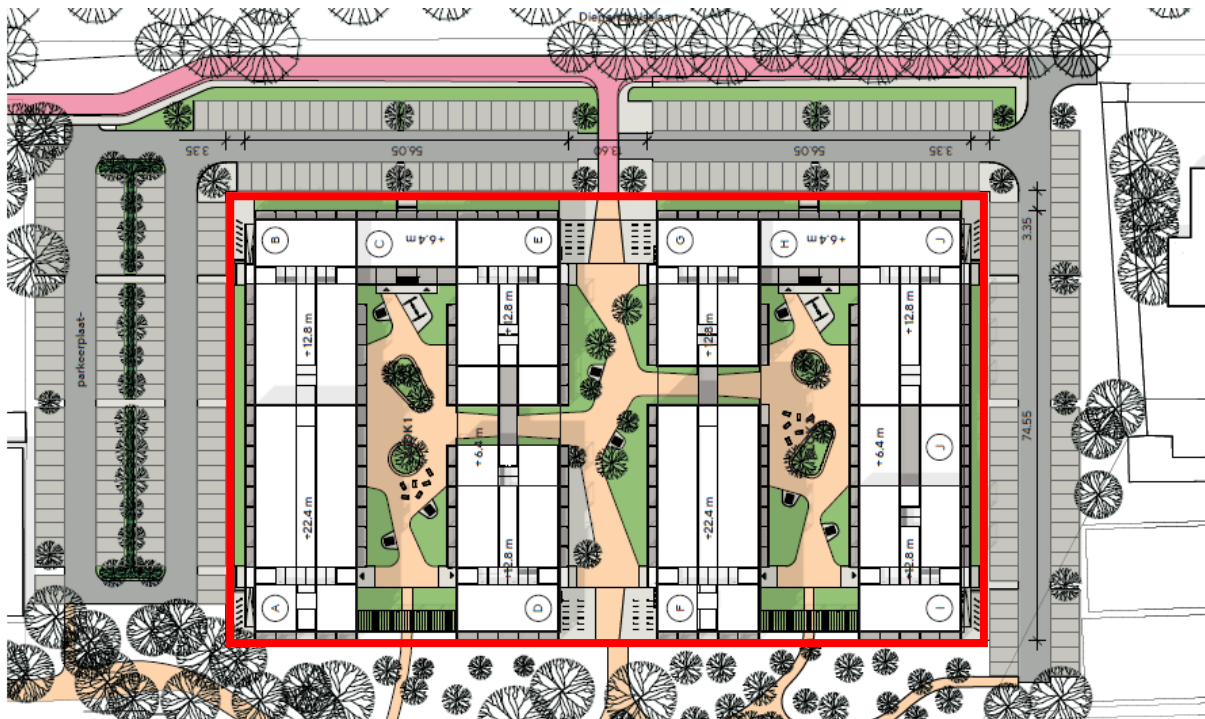
In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van het plangebied en de huidige (planologische) situatie, en wordt ook ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling, en waarom die strijdig is met het omgevingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op het van toepassing zijnde Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 behandelt de omgevingsaspecten en de resultaten van de diverse beschouwingen en onderzoeken die zijn uitgevoerd met betrekking tot de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht hoe de omgeving is betrokken bij de plannen en wat de resultaten van het participatietraject zijn. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 is de conclusie van deze BOPA onderbouwing opgenomen en wordt beoordeeld of het voorgenomen bouwplan in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

## 2. Plangebied, huidige situatie en nieuwe situatie

### 2.1 Plangebied

De locatie van de flexwoningen is het noordelijke deel van het Circusterrein aan de Diependaalselaan, tussen de Kerkelandenlaan en de Loosdrechtseweg. Zie de witte rechthoek in figuur 1 (op pagina 3).

Deze BOPA-aanvraag betreft de realisatie van de flexwoningen binnen de projectlocatie. De begrenzing van het bouwplan is met een rood kader aangegeven in figuur 2.



Figuur 2 Plangebied BOPA-aanvraag (bron: Studio Selva)

De kadastrale aanduiding van het perceel waar de flexwoningen gebouwd worden, is gemeente Hilversum, HVS00 sectie H, nrs. 4502 (ged.) en 4504 (ged.). Beide percelen zijn eigendom van de gemeente Hilversum.

## 2.2 Beschrijving huidige situatie

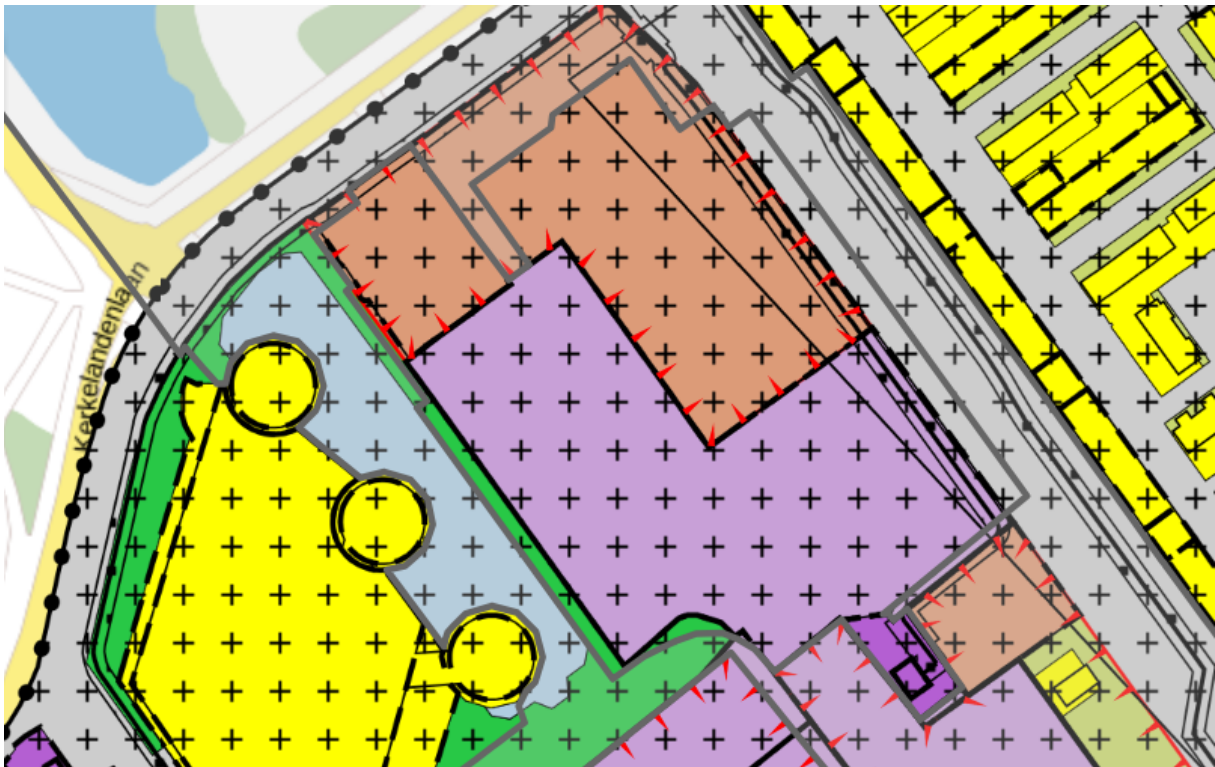
De projectlocatie ligt ten zuidwesten van het centrum van Hilversum, ingeklemd tussen de Diependaalselaan, de Kerkelandenvijver en het bedrijventerrein Kerkelanden. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via een ventweg langs de Diependaalselaan.

In de huidige situatie is de projectlocatie onbebouwd. Een groot deel van het terrein was in gebruik als gemeentelijk gronddepot. Dit depot is (tijdelijk) verplaatst naar een zuidelijker gelegen deel van het Circusterrein. Daarnaast werd in de noordoost hoek een deel van het Circusterrein (tijdelijk) gebruikt voor stadslandbouw.

Aan de overzijde van de Diependaalselaan staan woningen, langs de Wolvenlaan. Aan de oostzijde bevinden zich bedrijven, een gasdrukmeet- en regelstation van de Gasunie en een scoutinggebouw. Langs de Kerkelandenvijver-Zuid aan de zuidwestzijde heeft de locatie een groene uitstraling. Aan de overzijde van het water staan drie woontorens. Aan de noordwestzijde tenslotte, aan de Kerkelandenlaan, zijn gelegen de Emmauskerk, het Gezondheidscentrum Kerkelanden en AniCura Dierenkliniek.

### 2.3 Huidige planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het Omgevingsplan Hilversum, onderdeel Vreelandseweg (vastgesteld op 4 september 2013), zie figuur 3.



Figuur 3 Verbeelding Omgevingsplan Hilversum (bron: Omgevingsloket)

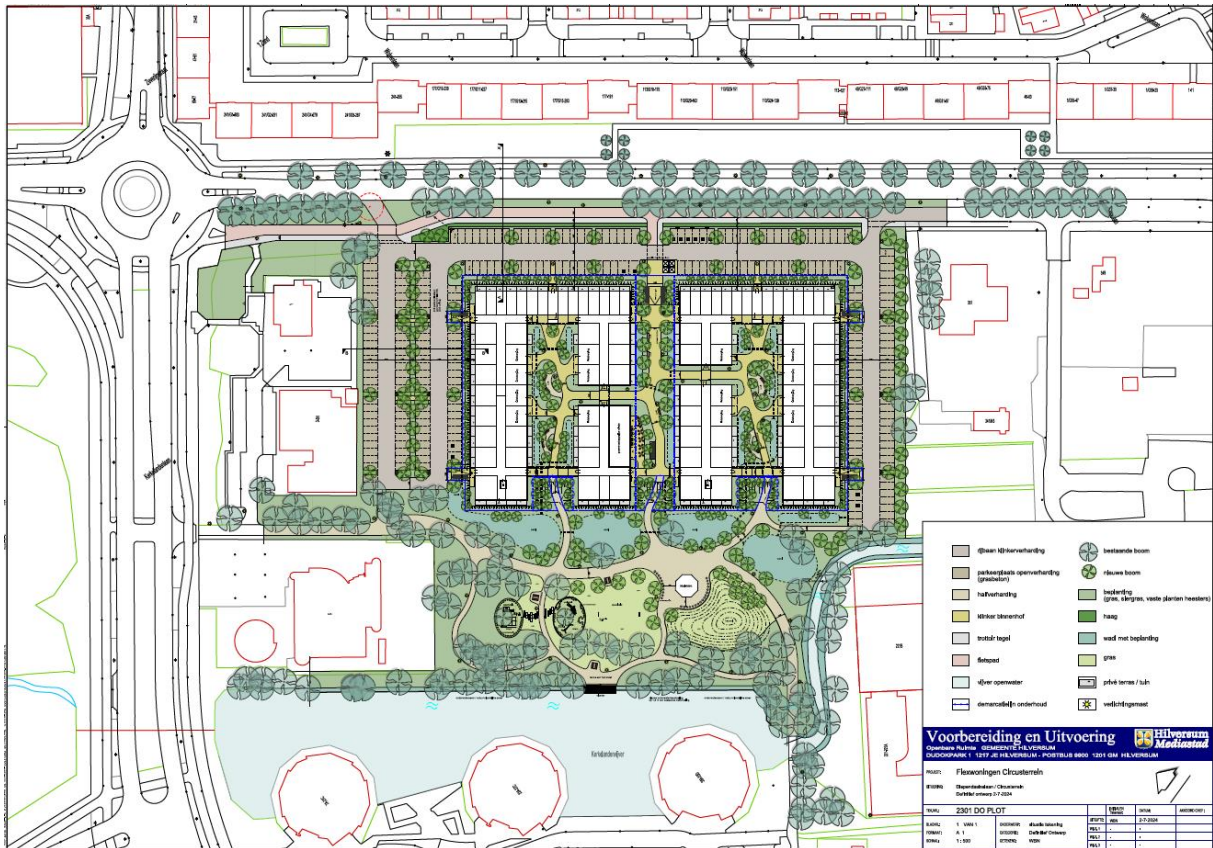
Het terrein kent de bestemmingen Maatschappelijk en Bedrijventerrein - 3. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden (lichtbruin in figuur 3) zijn bestemd voor: maatschappelijke activiteiten en tevens voor groen- en watervoorzieningen, verhardingen en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen. De voor 'Bedrijventerrein - 3' aangewezen gronden (paars in figuur 3) zijn bestemd voor onder meer bedrijven, groen- en watervoorzieningen, parkeerplaatsen, interne ontsluitingswegen en water. Binnen beide bestemmingen geldt een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximum bebouwingspercentage van 60%.

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor bebouwing dan in de praktijk/feitelijk aanwezig is.

### 2.4 Beschrijving nieuwe situatie

Het initiatief betreft de realisatie van flexwoningen. Deze worden gebouwd aan de noordzijde van de projectlocatie, langs de Diependaalselaan. In samenhang met de bouw van de flexwoningen wordt de openbare ruimte rondom de flexwoningen opnieuw ingericht.

Zie voor een overzicht van de nieuwe situatie figuur 4 (deze tekening is ook opgenomen in bijlage 1). In deze tekening zijn de bouwblokken geprojecteerd in de (heringerichte) openbare ruimte.



Figuur 4 Nieuwe situatie flexwoningen Circusterrein (bron: gemeente Hilversum)

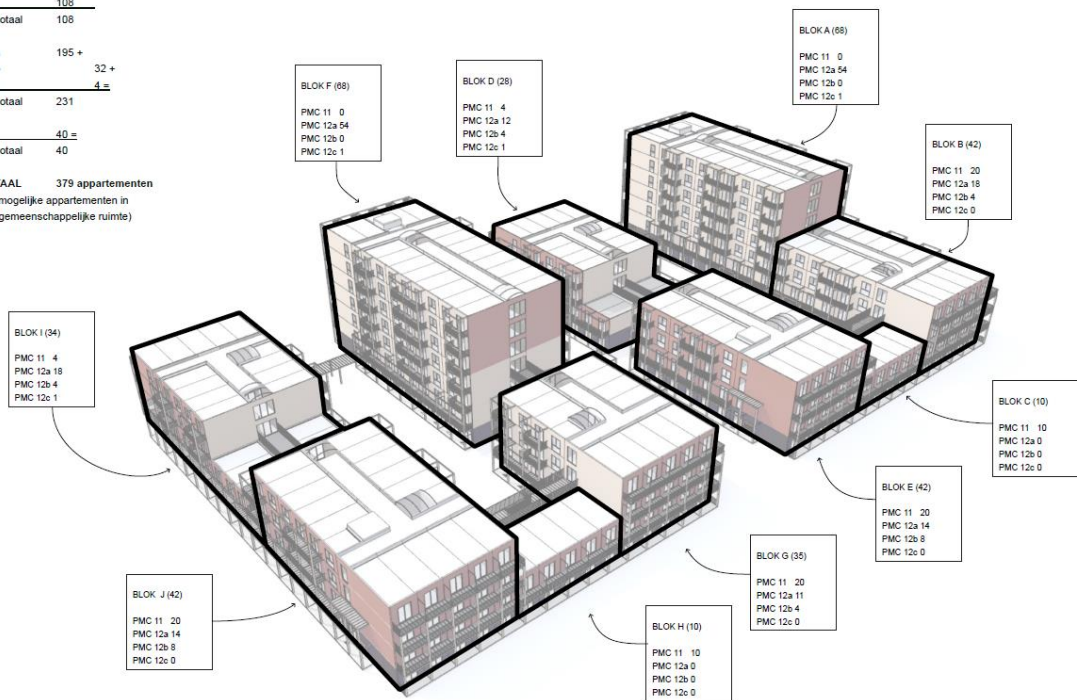
Het ontwerp voor de flexwoningen is opgesteld door Studio Selva, in opdracht van de Alliantie Ontwikkeling. Het ontwerp is opgenomen in bijlage 2. In figuur 5 is ter illustratie een overzicht van de bouwblokken opgenomen.

VERDELING APPARTEMENTEN

PMC 11	108
subtotaal	108
PMC 12 a	195 +
12 b	32 +
12 c	4 =
subtotaal	231

PMC 13	40 =
subtotaal	40

TOTAAL 379 appartementen  
 (+3 mogelijke appartementen in gemeenschappelijke ruimtes)



Figuur 5 Ontwerp flexwoningen (bron: Studio Selva)

Het uitgangspunt van het ontwerp is een heldere stedenbouwkundige opzet met verbeterde toegankelijkheid van de locatie, voor zowel nieuwe bewoners als omwonenden. De bestaande groenstrook wordt getransformeerd naar een nieuw park dat een schakel vormt in de parkzone van Kerkelanden. Het (stedenbouwkundig) ontwerp is opgesteld in overleg met de gemeente. De ontwerpdocumenten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte zijn opgesteld door de gemeente, in overleg met de woningcorporaties.

Het ambitieniveau van het bouwplan is hoog en ook hoger dan bij vergelijkbare tijdelijke projecten. Ondanks dat het om tijdelijke woningen gaat, wordt Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) niveau permanent gehanteerd, met zowel technische als ruimtelijke verbeteringen, zoals privé buitenruimtes en bergingen.

Het tijdelijk gebruik van de locatie kan worden gezien als een belangrijke tussenstap op weg naar een permanente invulling van de kavel.

De openbare ruimte rondom de flexwoningen wordt heringericht tot park, waarin behalve nieuwe bomen ook overige beplanting als (sier)gras, vaste planten heesters, en wadi's een plaats krijgen. Het gebruik van fiets en openbaar vervoer wordt gestimuleerd. In het ontwerp wordt langzaam verkeer duidelijk gescheiden van auto's. De parkeerplaatsen zijn langs de randen van de kavel gesitueerd (zie de figuren 2 en 4).

Met de komst van de flexwoningen wordt tegemoetgekomen aan de behoeften van woningzoekenden zoals starters, spoedzoekers en woningzoekenden met een cruciaal beroep. De flexwoningen bestaan uit een mix van één-, twee- en driekamerwoningen en zijn kwalitatief gelijk aan reguliere woningen (Bbl niveau nieuwbouw). De woningen blijven maximaal vijftien jaar staan op het Circusterrein en gaan dan naar een andere locatie. Welke locatie daarvoor het meest geschikt is, zal de komende jaren worden nagegaan. Hier wordt vóór het einde van de periode van vijftien jaar een besluit over genomen.

In de tweede helft van 2024 start het bouwrijp maken van het terrein. De bouw van de woningen start naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025.

## 2.5 Beschrijving strijdigheid

De voorgenomen realisatie van de flexwoningen past niet binnen de regels van het omgevingsplan van de gemeente Hilversum. Het omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan Vreelandseweg) staat op het Circusterrein bedrijven en maatschappelijke functies toe. Wonen is niet toegestaan.

Binnen de bestemmingen Maatschappelijk en Bedrijventerrein - 3 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, geen woningen. Daarnaast is ook de toegestane maximum bouwhoogte van 16 meter niet toereikend, aangezien de beide blokken met flexwoningen gedeeltelijk een maximum bouwhoogte hebben van 23 meter.



### 3. Beleid en regelgeving

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Om ingrepen in de leefomgeving in samenhang te laten plaatsvinden, laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het kabinet verwacht in 2024 de aangescherpte NOVI definitief te kunnen vaststellen.

De langetermijnvisie wordt in de NOVI in beeld gebracht aan de hand van een toekomstperspectief op 2050. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Met de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen, waaronder het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

De beoogde bouw van flexwoningen op de het Circusterrein draagt bij aan deze nationale belangen. Realisatie van het bouwplan zorgt voor een vergroting van de woningvoorraad. Voor het overige raakt het initiatief niet direct aan de nationale belangen, maar is ook niet in strijd met de nationale belangen uit het NOVI.

##### 3.1.2 Instructieregels Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving omvat verschillende instructieregels. Hieraan wordt getoetst in hoofdstuk 4.

##### 3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen bouw van flexwoningen op het Circusterrein past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

#### 3.2 Provinciaal beleid

##### 3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving. De ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie geven richting aan ontwikkelingen in de leefomgeving in Noord-Holland.

Ten aanzien van de metropool Amsterdam wordt geconstateerd dat deze zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevrage voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd wil de provincie de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Bij zowel bestaande bouw als nieuwbouw moet worden ingezet op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen.

Het plan past binnen de hoofddoelstellingen in het provinciale beleid. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied, de beschikbare binnenstedelijke ruimte wordt zo optimaal mogelijk benut. Bij de uitwerking van de plannen is daarnaast ingezet op besparing van energie en een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting).

### 3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

Voor de Omgevingsverordening zijn alle regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving geanalyseerd en in lijn gebracht met de ambities en ontwikkelprincipes en met de sturingsfilosofie van de Omgevingsvisie NH2050. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn de provinciale regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water samengevoegd. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn zogenaamde 'werkingsgebieden' benoemd. Voor elk van deze gebieden is uitgebreid omschreven welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

De planlocatie ligt in de volgende vijf werkingsgebieden: datacenters uitgesloten, luchthavengebied Hilversum, Natura2000-bufferzone, ontgrondingen en regionale verdringingsreeks Amstel Gooi en Vecht. In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling geldt vanwege deze werkingsgebieden het volgende:

- Binnen het werkingsgebied 'luchthavengebied' luchthaven Hilversum gelden hoogtebeperkingen in verband met de vliegveiligheid. Uit de bij de Omgevingsverordening NH2022 behorende kaart is af te leiden dat ter plaatse van het plangebied een maximaal toegestane hoogte geldt van 70 meter.
- In het werkingsgebied 'ontgrondingen' geldt het verbod om zonder omgevingsvergunning een ontgrondingsactiviteit te verrichten, niet voor zover het gaat om het aanleggen, veranderen of verwijderen van een haven, industrieterrein, bouwterrein, sportterrein, park of plantsoen.

De voorgenomen ontwikkeling is ook in overeenstemming met de omgevingsverordening NH2022. Er wordt niet gebouwd tot een hoogte van meer dan 70 meter. De voorgenomen ontwikkeling betreft het aanleggen van een bouwterrein, om het bouwen van woningen mogelijk te maken, en een park.

### 3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie 2040

Op 15 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Hilversum de Omgevingsvisie Hilversum 2040 definitief vastgesteld. De Omgevingsvisie is een wettelijk verplicht beleidsdocument, dat in grote lijnen het toekomstbeeld over Hilversum tot 2040 beschrijft. Door in te spelen op trends en ontwikkelingen en voort te bouwen op de sterke identiteit en kwaliteiten, werkt Hilversum verder aan een duurzame, inclusieve en goed georganiseerde leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder meer de basis voor ruimtelijke regels in het omgevingsplan van de gemeente.

In de Omgevingsvisie staan vier thema's centraal: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam, inclusiviteit (kunnen meedoen) en economische vitaliteit (actief).

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit koestert Hilversum de omringende natuur en het idee van de compacte stad, met een dorps karakter én met centrum-stedelijke voorzieningen, zoals cultuur, zorg, onderwijs en sport op fietsafstand. Hilversum blijft daarop inzetten. Vernieuwing en ontwikkeling vinden zoveel mogelijk binnen de bestaande stadsgrenzen plaats om de natuur te beschermen en passend bij de kwaliteiten van de verschillende gebieden. Er is gekozen voor een scenario van gematigde groei. Dit bevordert doorstroming op de woningmarkt en houdt voorzieningen in buurten levensvatbaar. Toevoegen van zo'n 6.000 woningen, voorzieningen en werklocaties doet Hilversum zorgvuldig en slim, door ruimte dubbel of driedubbel te gebruiken en functies meer te mengen. Vrijkomende ruimte wordt benut voor meer groen, klimaatadaptatie, ontmoeting, vermaak, spelen en fietsen.

Ten aanzien van duurzaamheid wil Hilversum de kwetsbare natuur beschermen, het waterbeheer op orde brengen, meer groene verblijfsruimte in de stad en groene en koele routes tussen stad en natuur maken. Mobiliteit wordt duurzamer: er komt meer ruimte voor lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. De auto is en blijft voor veel Hilversummers belangrijk, maar zal toch geleidelijk aan minder ruimte krijgen. Hilversum maakt zoveel mogelijk snelheid in de energietransitie en concentreert zich als eerste op het bebouwd gebied.

Qua inclusiviteit (meedoen) staan het faciliteren van ontmoetingen, het versterken van sociale netwerken en het vergroten van kansengelijkheid centraal, vanuit de visie dat iedereen kan meedoen aan de samenleving. In alle wijken van Hilversum zal sprake zijn van het vernieuwen en toevoegen van woningen en passende voorzieningen, met oog op vitaliteit en leefbaarheid. Om elkaar te kunnen ontmoeten is een veilige en toegankelijke openbare ruimte belangrijk.

Op het thema economische vitaliteit (actief) wil Hilversum ruimte bieden voor de transitie naar een circulaire en duurzame economie, en wordt ook passende woonruimte geboden voor personeel in kritische sectoren.

Het voorgenomen bouwplan past binnen de Omgevingsvisie. Er wordt gebouwd binnen de bestaande stadsgrenzen en met de snelle realisatie van de voorgenomen, betaalbare, flexwoningen verlicht de gemeente de druk op de krappe woningmarkt. De flexwoningen bieden passende woonruimte voor diverse soorten woningzoekenden. Door het Circusterrein tijdelijk te gebruiken voor flexwoningen (tijdens de verdere uitwerking van een definitief plan voor deze locatie) kan dit terrein bovendien 'dubbel' worden gebruikt. De vrijkomende ruimte rondom de woningen wordt benut voor meer (openbaar toegankelijk) groen, ontmoeting en sport en spel. Het bouwplan bevat verder veel ruimte voor fietsen (incl. stalling). De flexwoningen zijn gasloos. Behalve buitenruimtes en terrassen bij de woningen komen er ook gemeenschappelijke binnentuinen tussen de bouwblokken, onder meer voor

gezamenlijke, sociale activiteiten van de bewoners. De groenzone aan de zijde van de Kerkenlandenvijver wordt omgevormd tot een veilig en toegankelijk openbaar park.

### 3.3.2 Woonvisie 2021 tot 2030 – Hilversums woningmarkt toegankelijk voor iedereen

De Hilversumse woonvisie sluit aan op het jaarprogramma en het woonbeleid van de regio Gooi en Vechtstreek. Het realiseren en behouden van een divers en betaalbaar woningaanbod met voldoende instroom- en doorstroomkansen voor diverse groepen is een belangrijk thema.

De belangrijkste ambities daarbij zijn de Hilversumse woningmarkt toegankelijk houden, vooral voor lagere en middeninkomens, en zorgen dat gezinnen en ouderen doorstromen naar passender woningen, zodat ruimte ontstaat voor starters en jonge stellen. De Woonvisie 2021 - 2030 gaat ervan uit dat de sociale huursector meegroeit met de omvang van de hele woningvoorraad. In de toekomst moet ruim een kwart van de woningvoorraad bestaan uit woningen die door woningcorporaties worden verhuurd aan de laagste inkomens.

Het bouwplan voorziet in flexwoningen in de sociale huursector, die worden verhuurd door een woningcorporatie, en het grootste deel van de woningen is bedoeld voor kleinere huishoudens, waaronder starters en jonge stellen. Daarmee sluit het plan goed aan op de woonvisie.

### 3.3.3 Programma Groen Hilversum 2040

In het Programma Groen Hilversum 2040 spreekt de gemeente de ambitie uit om de inmiddels al vrij groene stad, nóg groener en mooier te maken. Refererend naar de ideeën van Dudok om het groen de stad binnen te halen. Het programma stelt drie doelen: biodiversiteit stimuleren, zorgen dat Hilversum klimaatbestendig wordt en zorgen dat groen beter bijdraagt aan de vitaliteit van Hilversummers. Het Circusterrein is onderdeel van de 'hoofdbomenstructuur', de 'verbindingszone stadsecologie bomen en bos' en de 'verbindingszone stadsecologie (schraal-)grasland'. Daarnaast wordt het Circusterrein aangegeven als een plek om ecologische stapstenen te realiseren. De vijver is aangemerkt als plek om de biodiversiteit te verbeteren. Tot slot is het Circusterrein onderdeel van het zoekgebied voor hemelwaterinfiltratie en ligt het in het zoekgebied van een te realiseren koele langzaam verkeer route.

Door herinrichting van de ruimte rondom de flexwoningen in een openbaar toegankelijke parkzone wordt bijgedragen aan de ambities die zijn opgenomen in het Programma Groen Hilversum. Zo zorgt het park voor meer ruimte voor bewegen en meer groene plekken voor ontmoeten. Verder draagt het plan bij aan het gezond(er) maken van het bomenbestand op het Circusterrein, aangezien wordt ingezet op het zo veel mogelijk behouden van bomen die vanuit 'boomtechnisch perspectief' het behouden waard zijn.

### 3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen bouw van de flexwoningen op het Circusterrein past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Hilversum.

## 4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Daar waar noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

De onderzoeken bij deze BOPA-aanvraag zijn gebaseerd op een eerdere versie van het Voorlopig Ontwerp van Studio Selva (2211\_VO2\_10-07-2024\_BOPA, gedateerd 10 juli 2024), waarin 380 flexwoningen zijn opgenomen. Nadere uitwerking van de aspecten brandveiligheid en vluchtwegen heeft geleid tot een definitief Voorlopig Ontwerp met 379 woningen (zie bijlage 2, gedateerd 27 september 2024). Het ontwerp van 10 juli 2024 wordt beschouwd als 'worst case' voor de milieuaspecten.

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

De voorgenomen bouw van de flexwoningen is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. De activiteiten die met deze vergunningaanvraag mogelijk worden gemaakt, staan genoemd in kolom 3 van het onderdeel J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aangezien met het project de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk wordt gemaakt. Onder 'het omgevingsplan' in kolom 4 wordt ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan.

Het project Flexwoningen Circusterrein is m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In een m.e.r.-beoordeling voor een project wordt getoetst of bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee uitkomsten mogelijk:

- aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapport worden gemaakt;
- aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er hoeft geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Een separate meldnotitie m.e.r.-beoordeling is bijgevoegd (bijlage 3). Geconcludeerd wordt dat bij realisatie van het project aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

### 4.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Deze geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De ladder verplicht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte aan die ontwikkeling toe te lichten (trede 1). Wanneer de ontwikkeling buitenstedelijk plaatsvindt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of hiervan sprake is, wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Gelet op het feit dat de huidige planologische regeling geen woningbouw op het Circusterrein mogelijk maakt en het project de bouw van (flex)woningen omvat, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er is in Nederland een tekort aan (betaalbare) woningen voor reguliere woningzoekenden en voor andere aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten en woonwagenbewoners, en een achterblijvende woningbouwproductie. In de gemeente Hilversum resulteert dat erin dat met name starters met een laag en middenlaag inkomen moeite hebben om in Hilversum een woning te vinden. Dit resulteert in de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen voor deze urgente problemen. De gemeente Hilversum, het Rijk en de drie Hilversumse woningcorporaties hebben het plan opgevat om met spoed (betaalbare) woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De intentie is om binnen een jaar vanaf heden de flexwoningen op de projectlocatie Circusterrein in gebruik te kunnen nemen. De projectlocatie kan tijdelijk voor flexwonen worden gebruikt, in afwachting van de definitieve planvorming voor het Circusterrein. Definitieve planvorming is een langdurig proces en de betrokken partijen willen in de tussentijd de locatie optimaal benutten voor (flex)huisvesting, mede in het licht van de hierboven aangeduide problematiek.

Gezien het voorgaande is de conclusie dat behoefte bestaat aan de ontwikkeling. De realisatie van de flexwoningen kan binnen het stedelijk gebied plaatsvinden.

#### 4.3 Duurzaamheid

Qua duurzaamheid is van belang dat de flexwoningen weliswaar tijdelijk op het Circusterrein komen te staan, maar kwalitatief gelijk zijn aan reguliere woningen. Dit betekent dat bij aspecten als milieuprestatie en energiezuinigheid van de flexwoningen wordt uitgegaan van de regels die gelden voor permanente bouw. De flexwoningen zullen voldoen aan de eisen die ten aanzien van duurzaamheid zijn opgenomen in afdeling 4.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (nieuwbouw). Qua energiezuinigheid zijn de flexwoningen bijna energieneutraal. Voor de flexwoningen wordt, na definitieve uitwerking van het bouwplan, een MPG-berekening (MilieuPrestatie Gebouwen) gemaakt. Gestreefd wordt naar een MPG-score van 0,5.

Ook wat betreft klimaatadaptatie is uitgegaan van permanente bouw. De schaduwwerking van de bouwblokken ten opzichte van elkaar is door de positionering ervan zo veel mogelijk beperkt. Hetzelfde geldt voor de reflectie van glas. Onderdeel van de plannen is een groene buitenruimte, waarin zoveel mogelijk van de aanwezige bomen blijven staan. Aan de hand van de ten behoeve van het plan uitgevoerde bomeninventarisatie is bij het ontwerp van de openbare ruimte rondom het bouwplan uitgegaan van de bomen die vanuit boomtechnisch perspectief het behouden waard zijn. De meeste langzaam groeiende en duurzame soorten zullen behouden blijven, hetgeen bijdraagt aan het behoud van de groene aanblik van het Circusterrein. Daarnaast zullen nieuwe bomen worden aangeplant, en worden wadi's aangelegd, groene daken en waterpasserende parkeervakken. Rondom de flexwoningen en tussen de bouwblokken is lagere beplanting voorzien. Langs de kopgevel kan een systeem worden gemonteerd om klimplanten tegenaan te laten groeien. Al deze voorzieningen bieden klimaatbestendige oplossingen tegen overstroming en oververhitting van gevels, aansluitend op het Watermanagementplan 2021-2026 van de gemeente Hilversum.

De flexwoningen worden zonder gasaansluiting opgeleverd. In de bouwblokken wordt ook geen andere stookinstallatie aangelegd. Qua warmteopwekking zijn warmtepompen voorzien (waarschijnlijk individueel per woning).

#### 4.4 Gezondheid

De Omgevingswet koppelt gezondheid en fysieke leefomgeving aan elkaar. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet de aanvrager aangeven op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Hieronder wordt toegelicht hoe de plannen voor het realiseren van flexwoningen op het Circusterrein bijdragen aan het bereiken en in stand houden van een gezonde leefomgeving.

De inzet van de gemeente is om het beoogde terrein aan de Diependaalselaan te herontwikkelen tot een gemengd gebied. Op termijn moet hier een buurt ontstaan met een mix van wonen, werken en maatschappelijke functies. Deze ontwikkeling verkeert in een pril stadium en definitieve invulling van het terrein gaat nog jaren duren. De gemeente wil het Circusterrein in de tussentijd niet onbenut laten en heeft, in samenwerking met de drie Hilversumse woningcorporaties, een plan opgesteld om op korte termijn in een deel van het gebied tijdelijke flexwoningen te bouwen. De gemeente wil hiermee iets doen aan de woningnood, die ook in Hilversum hoog is. De flexwoningen voorzien in een grote behoefte. Ze zijn onder meer bedoeld voor starters op de woningmarkt. Ook kunnen deze woningen een oplossing bieden voor groepen die nu in de knel zitten, zoals mensen die na een scheiding op zoek zijn naar een woning. Binnen de groep spoedzoekers komt extra aandacht voor zogeheten bankslapers (inwoners in Hilversum met een briefadres niet verblijvend in een instelling) en bij de geclusterde/begeleid wonen woningen onderzoekt de gemeente of jongeren die graag willen uitstromen uit jeugdzorg of een pleeggezin, hier baat bij hebben. Met de snelle realisatie van betaalbare flexwoningen verlicht de gemeente de druk op de krappe woningmarkt. Er zullen alleen sociale huurwoningen worden gebouwd.

Met de realisatie van de flexwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het bereiken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving van mensen, vanuit de overtuiging dat een eigen woning daaraan een belangrijke bijdrage kan leveren.

Binnen het plan wordt ook aandacht besteed aan het bevorderen van de gezondheid, in de zin van het mogelijk maken van sport en ontspanning. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte rondom het bouwplan is voorgesorteerd op kleinere publieke functies (sport, spel etc.) in combinatie met bijvoorbeeld (gemeenschappelijke) binnentuinen tussen de bouwblokken en privé terrassen en tuinen bij de woningen. De binnentuinen zijn af te sluiten zodat ze exclusief door de bewoners gebruikt kunnen worden, ook voor bijvoorbeeld een gezamenlijke, sociale activiteit als een buurt-bbq. In het ontwerp is rondom elk gebouw een strook beplanting opgenomen die enerzijds dient voor het plaatselijk infiltreren van regenwater en anderzijds een functie heeft als privacyscherm en zorgt voor schaduw voor bewoners op de begane grond.

Tussen het bouwplan en de Kerkenlandenvijver is een parkachtige zone voorzien, die met name bedoeld is voor langzaam verkeer, water, sport en spelen. Deze ruimte wordt opnieuw ingericht door de gemeente, met veel aandacht voor groen en ontspanning. Zie voor het ontwerp van de openbare ruimte rondom de flexwoningen figuur 2 (op pagina 5) en bijlage 1.

Omdat het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit belangrijke doelen zijn van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. Deze instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. De flexwoningen zullen voldoen aan de eisen die ten aanzien van gezondheid zijn opgenomen in afdeling 4.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (nieuwbouw).

#### 4.5 Bodem

Milieutechniek ZVS Eemnes BV heeft in augustus 2023 op de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderzocht is een gebied van ruim 28.000 m<sup>2</sup>, waarbij zijn onderscheiden het gronddepot, de parallelweg en het resterende terrein dat hoofzakelijk bestaat uit openbaar groen. Het bodemonderzoek heeft betrekking op zowel het plangebied als de ten zuidwesten daarvan gelegen groenstrook, tot aan de Kerkelandenvijver-Zuid.

Ter plaatse van het (inmiddels verplaatste) gronddepot komt zuidwestelijk bijmenging aan baksteen in de bovengrond voor. Ongeacht deze bijmenging is de bovengrond licht verontreinigd met PAK, PCB's en minerale olie. In de laag hieronder komen kwik en PCB's in lichte mate voor. De resterende ondergrond is niet verontreinigd bevonden. Het grondwater is licht verontreinigd met koper, molybdeen of xylenen.

Nadat de gronddepots in de tweede helft van 2023 zijn verwijderd, is in januari 2024 aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, door ZVS milieu. Hoewel in de bovengrond bijmenging aan grind, baksteen, puin en ballast is aangetroffen, is de grond hooguit licht verontreinigd met minerale olie, PAK en PCB's. Dergelijke gehalten zijn in de omgeving van het voormalige depot ook in de bovengrond aangetroffen en daarmee is de kwaliteit vergelijkbaar met die van het resterende terreindeel. Hoewel in de verkennende fase asbesthoudend plaatmateriaal op maaiveld werd aangetroffen, blijkt de grond ter hoogte van deze vindplaats niet met asbest verontreinigd. Ook de grond met bijmenging ter hoogte van het voormalige depot van asfaltgranulaat is niet met asbest verontreinigd.

De parallelweg ligt direct op zand. In de bovengrond ter plaatse zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Op het resterende terrein komen in de bovengrond lichte verontreinigingen voor met kwik, PAK en/of PCB's. Dit maakt de kwaliteit vergelijkbaar met die van het gronddepot. Dergelijke gehalten werden op basis van het vooronderzoek verwacht en zijn geen ongewoon verschijnsel in de regio. Hoewel hiermee de hypothese 'verdacht' is bevestigd, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Sliblagen zijn in de bovenste meter grond niet opgeboord. Het grondwater is op een viertal plekken onderzocht. Dit blijkt licht verontreinigd met koper, molybdeen, xylenen en/of naftaleen. De aangetroffen gehalten aan koper en xylenen zijn in de omgeving vaker in deze mate vastgesteld en daarmee regionaal voorkomend. Na verwijdering van de begroeiing (voorzien in de tweede helft van 2024) wordt het resterende terrein in opdracht van de gemeente nog aanvullend onderzocht op de aanwezigheid van asbest.

Het uitgevoerde bodemonderzoek wijst uit dat er, rekening houdend met het feit dat een gedeelte van het terrein nog aanvullend dient te worden onderzocht, geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting van de projectlocatie. Voor het gebruik als wonen (met tuin) hoeft de grond niet gesaneerd te worden. Ook met ingang van de Omgevingswet voldoet de bodem voor het voorgenomen gebruik en wordt voldaan aan het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het loodgehalte in de bodem ligt ruim beneden de risicogrens van de GGD voor spelende kinderen. Er zijn voor het werken in de grond geen veiligheidsklassen van toepassing voor de arbeidsomstandigheden. Eventuele bemaling en lozing van het water op het hemelwaterriool is met de aangetroffen gehalten mogelijk.



#### 4.6 Archeologie

Op grond van het omgevingsplan dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door de voorgenomen (bouw)activiteiten. Laagland Archeologie heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd met betrekking tot de projectlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd conform de protocollen SIKB KNA 4002 en 4003.

Het bureauonderzoek toont aan dat eventuele archeologische vindplaatsen niet geheel kunnen worden uitgesloten. In vervolg op het bureauonderzoek is daarom een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Verspreid over het terrein zijn 15 verkennende boringen gezet.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat voor een deel van het plangebied de archeologische verwachting naar beneden kan worden bijgesteld aan de hand van de profielopbouw. Daar waar (afgetopte) podzolprofielen zijn aangetroffen wordt de middelhoge archeologische verwachting gehandhaafd. Aan de hand van een GIS-modellering zijn zones vastgesteld waar bodemingrepen nog net tot in de natuurlijke ondergrond zullen reiken en zones waar de bodemingrepen niet meer tot daarin zullen reiken. De archeologische verwachting is laag waar de bodemingrepen de natuurlijke ondergrond nog zullen raken omdat deze daar tot grotere diepte is afgetopt en het oorspronkelijke bodemprofiel daar geheel is verdwenen. Daar waar de archeologische verwachting gehandhaafd kan worden bevindt de natuurlijke ondergrond zich dieper dan het niveau waar de bodemingrepen worden voorzien. Aanbevolen wordt een behoud in-situ. De oppervlakken waar diepere bodemingrepen (vier liftputten) zijn voorzien, zijn zeer beperkt.

Laagland adviseert om het plangebied vrij te stellen van vervolgonderzoek. Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen wordt daarnaast geadviseerd de dubbelbestemming Archeologie in het omgevingsplan te handhaven.

Het Omgevingsplan wordt niet gewijzigd dus de dubbelbestemming Archeologie blijft gehandhaafd.

#### 4.7 Ontploffbare oorlogsresten

In opdracht van de gemeente Hilversum heeft Saricon een vooronderzoek ontploffbare oorlogsresten (OO) uitgevoerd voor het grondgebied van de gehele gemeente (in 2022). Uit dit onderzoek en de bijbehorende Bodembelastingkaart ontploffbare oorlogsresten kan worden afgeleid dat er geen verdenking op het Circusterrein ligt. Saricon geeft aan dat hier met zekerheid geen ontploffbare oorlogsresten aanwezig zijn. Op het Circusterrein kunnen werkzaamheden plaatsvinden zonder verdere maatregelen.

#### 4.8 Natuur

De voorgenomen (bouw)activiteiten kunnen gevolgen hebben voor soorten die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming of gevolgen voor nabijgelegen beschermde gebieden. Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot heeft in 2023 een quickscan uitgevoerd in het kader van de natuurwetgeving. Het onderzoek heeft bestaan uit een bronnenstudie en een veldbezoek. Het ecologisch onderzoek heeft betrekking op zowel het plangebied als de ten zuidwesten daarvan gelegen groenstrook, tot aan de Kerkelandenvijver-Zuid.

Op grond van de quickscan wordt geconcludeerd dat negatieve effecten van de plannen op beschermde soorten (indien deze in het onderzochte gebied aanwezig zijn) niet zijn uit te sluiten. Er is nader soortgericht ecologisch onderzoek nodig ten aanzien van Buizerd, Ransuil, Sperwer, marterachtigen, Eekhoorn en in bomen verblijvende vleermuizen Ruige dwergvleermuis en Rosse vleermuis. Dit onderzoek is uitgevoerd tussen september 2023 en juli 2024.

Tijdens het vervolgonderzoek zijn Das en vier soorten vleermuizen aangetroffen. Sperwer, Buizerd, Ransuil, Boommarter, Steenmarter en kleine marterachtigen konden niet worden vastgesteld.

In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een vergunning is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot eind juli.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen aanwezig van beschermde, niet-vrijgestelde zoogdieren. Ook biedt het plangebied geen essentieel leefgebied voor deze soorten. De aangetroffen Das betreft een zwervend exemplaar uit de bekende leefgebieden buiten de stad.

In het plangebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om een verblijfplaats van de Ruige dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan de boom waarin de verblijfplaats van Ruige dwergvleermuis is aangetroffen, ofwel aan bomen in de directe invloedssfeer daaromheen, moet gewerkt worden onder een goedgekeurde gedragscode of moet een vergunning worden aangevraagd<sup>1</sup>. De ten aanzien van de Ruige dwergvleermuis noodzakelijke compenserende maatregel (ophangen vleermuiskasten) is in januari 2024 uitgevoerd.

Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen essentieel deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

De in het onderzoek vastgestelde vliegroute in het plangebied is op grond van de daar gevonden aantallen vleermuizen en vergelijkbare lijnelementen in de omgeving, die als alternatief gebruikt kunnen worden, niet beoordeeld als essentieel.

#### 4.9 Stikstof

Omdat de voorgenomen (bouw)activiteiten leiden tot emissie van stikstof is onderzocht welke de effecten zijn van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot heeft een Aerius berekening gemaakt voor de gebruiksfase en een Aerius berekening voor de aanlegfase. Bij beide berekeningen is de meest recente versie van de rekentool 'Aerius' (AERIUS 2024.0.1, 2024) gebruikt.

De totale bijdrage van de referentiesituatie (gebruik opslagdepot en verkeersaanrekkings) is berekend op 88 kg NO<sub>x</sub>/jaar en 1,8 kg NH<sub>3</sub>/jaar. De totale bijdrage van de aanlegfase (inzet mobiele werktuigen en verkeersaanrekkings aanleg) komt uit op 90,8 kg NO<sub>x</sub>/jaar en 3,0 kg NH<sub>3</sub>/jaar. De totale bijdrage van de gebruiksfase (alleen verkeersaanrekkings, de woningen zijn gasloos) komt uit op 139,4 kg NO<sub>x</sub>/jaar en 12,4 kg NH<sub>3</sub>/jaar.

---

<sup>1</sup> De werkzaamheden op het Circusterrein worden uitgevoerd onder een goedgekeurde gedragscode.

Uit de Aerius berekeningen volgt een maximale projectbijdrage op Natura 2000-gebieden van de aanleg en het gebruik van de flexwoningen van 0,01 mol/ha/jaar (zonder saldering). Bij (interne) saldering van het bestaande gebruik op de referentiedatum blijkt dat de huidige projectbijdrage van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Deze bijdrage wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

#### 4.10 Luchtkwaliteit

Door M+P Raadgevende ingenieurs is onderzocht of vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit er belemmeringen bestaan voor het realiseren van tijdelijke flexwoningen op de projectlocatie. Er is getoetst aan de bepalingen met betrekking de kwaliteit van de buitenlucht zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In het onderzoek luchtkwaliteit is de luchtkwaliteit in de aangevraagde situatie in beeld gebracht. Hierbij is rekening gehouden met de volgende bronnen in de omgeving: de verkeersaantrekkende werking vanwege het bouwplan en de verplaatsing van het (tijdelijke) gronddepot van de gemeente Hilversum.

Voor het onderzoek naar de bijdrage van de extra voertuigbewegingen is gebruikt gemaakt van de zgn. NIBM-tool. De afkorting NIBM staat voor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Er dient getoetst te worden of de activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM<sub>10</sub> van 1,2 µg/m<sup>3</sup> of minder.

Voor het onderzoek naar de bijdrage van het gemeentelijke gronddepot worden de concentraties van de maatgevende stoffen stikstofoxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) berekend met het STACKS-rekenmodel.

Uit het onderzoek volgt dat wat betreft de extra verkeersbewegingen wordt voldaan aan de NIBM-grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Verder volgt uit het onderzoek dat de bijdrage van het plan vele malen lager is dan 15 µg/m<sup>3</sup> (het kleinste verschil tussen grenswaarde en de waarde van het toetspunt, in dit geval van PM<sub>2,5</sub>) en niet leidt tot overschrijding van een grenswaarde. De berekende jaargemiddelde concentraties voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> vanwege het gemeentelijke gronddepot op de woningen voldoen aan de grenswaarden. Het aantal overschrijdingsdagen van de daggemiddelde grenswaarde voor concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> is lager dan het maximaal toegestane aantal dagen.

M+P concludeert dat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit er geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van het bouwplan.

#### 4.11 Geluid

Door M+P Raadgevende ingenieurs is onderzocht of vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai en omliggende bedrijvigheid er belemmeringen bestaan voor het realiseren van tijdelijke flexwoningen op de projectlocatie. Er is getoetst aan de bepalingen in de Omgevingswet. Het berekende geluid op de geluidgevoelige gebouwen is getoetst:

- vanwege het wegverkeer aan de standaard- en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving;

- vanwege de (bedrijfs)activiteiten aan het omgevingsplan van de Gemeente Hilversum.

Op grond van de akoestische berekeningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Vanwege de gemeentelijke wegen bedraagt het maximaal berekende geluid 61 dB  $L_{den}$ . Deze waarde overschrijdt de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai met 8 dB. Voor het reduceren van het geluid vanwege de gemeentelijke wegen zijn verschillende maatregelen overwogen:

- geluidsreducerend asfalt: dit is reeds is toegepast, namelijk SMA-NL 8G+;
- geluidsschermen: deze zijn gezien de afstand en ligging van de Diependaalselaan ten opzichte van het bouwplan praktisch gezien niet toepasbaar;
- loggia's of geluidsschermen aan de gevel (vliesgevel of silent air window): deze zullen kostentechnisch niet toepasbaar zijn aangezien gebruik wordt gemaakt van standaardunits en het een groot aantal units betreft; bovendien zijn de kosten voor dergelijke maatregelen dermate hoog dat deze niet in verhouding staan tot het doel dat met het project wordt beoogd (tijdelijke, sociale woningbouw);
- het zodanig aanpassen van de indeling van de woningen dat de slaapkamers zich bevinden aan de minst belaste zijde: knelpunt hierbij is dat bij veel woonunits de slaapkamer dan tegen de gangzijde moet worden gesitueerd, hetgeen problemen oplevert met betrekking tot ventilatie en lichtinval.

De standaardwaarde wordt overschreden bij 153 woningen (met 1 tot max. 8 dB). Het is op grond van artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving vereist dat de karakteristieke geluidwering niet kleiner is dan het verschil tussen het gezamenlijke geluid en 33 dB. Om hieraan te voldoen zijn maatregelen nodig. Deze worden uitgewerkt in een nader onderzoek naar de gevelopbouw van de flexwoningen.

Omdat sprake is van overschrijding van de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt ten aanzien van de aanwezigheid van een geluidsluwe gevel. Alle woningen in het bouwplan, op 26 woningen na, zijn voorzien van een geluidsluwe zijde. Bij deze 26 woningen wordt de standaardwaarde overschreden (met 1 – 4 dB, zie tabel IV in bijlage C). De gemeente moet in deze situatie het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidsluwe gevel betrekken bij de besluitvorming.

Met betrekking tot de bedrijvigheid in de omgeving zijn de activiteiten van AniCura Dierenkliniek, Scouting Zuiderkruis, Gooiland Elektra B.V. en het gemeentelijk gronddepot beschouwd. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies wordt voor alle bedrijven voldaan aan de grenswaarde uit stap 2 van de VNG handreiking. Wat betreft het gemeentelijke gronddepot voldoen tevens de berekende waarden aan het omgevingsplan. M+P concludeert dat vanuit het oogpunt van de bedrijvigheid er geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van het bouwplan.

#### 4.12 Omgevingsveiligheid

Het planvoornemen maakt geen nieuwe of uitbreiding van bestaande risicovolle milieubelastende activiteiten in het kader van externe veiligheid mogelijk. Wel zijn de te bouwen flexwoningen conform bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving te kwalificeren als kwetsbare gebouwen. Het planvoornemen is daarmee relevant in het kader van externe veiligheid. De relevante risicovolle milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied zijn twee hogedruk aardgasleidingen en een gasdrukmeet- en regelstation van de Gasunie. Deze zijn getoetst in het kader van externe veiligheid.

De conclusies ten aanzien van de beide hogedruk aardgasleidingen zijn als volgt:

- De plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar (PR $10^{-6}$ ; 0 meter) ligt op de leiding binnen het plangebied, maar buiten het planvoornemen. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.
- Het plangebied en het planvoornemen liggen binnen het brandaandachtsgebied van beide buisleidingen. Er worden kwetsbare gebouwen gerealiseerd binnen de aandachtsgebieden. De gemeente Hilversum moet een afweging maken of zij deze situatie verantwoord vindt. Conform het Besluit kwaliteit leefomgeving betekent dit dat de gemeente moet overwegen om al dan niet brandvoorschriftengebieden aan te wijzen.
- Het plangebied ligt binnen het belemmeringengebied van 4 meter van beide buisleidingen. Binnen het belemmeringengebied worden alleen parkeerplaatsen gerealiseerd en worden geen woningen gebouwd. Het belemmeringengebied is daarmee geen beperking voor het planvoornemen.

De conclusies ten aanzien van het gasdrukmeet- en regelstation zijn als volgt:

- De plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar (PR $10^{-6}$ ; 15 meter) ligt binnen het plangebied, maar buiten het planvoornemen. De woningen in het planvoornemen worden buiten de PR $10^{-6}$  per jaar contour gerealiseerd. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico van deze risicovolle milieubelastende activiteit geen belemmering voor het planvoornemen.
- Bij het gasdrukmeet- en regelstation zijn afblaasleidingen aanwezig welke een veiligheidsafstand hebben van 46 meter. Het plangebied ligt binnen de veiligheidsafstand maar de woningen worden daar buiten gerealiseerd. De veiligheidsafstand vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Over het aspect externe veiligheid in relatie tot de bouw van de flexwoningen heeft overleg plaatsgevonden met de brandweer (Veiligheidsregio Gooi- en Vechtstreek) en de Gasunie.

#### 4.13 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en (fiets)parkeren

De flexwoningen zorgen voor een toename van het autoverkeer, het fietsverkeer en voetgangersstromen. RHDHV heeft in een verkeersonderzoek de voornaamste effecten van de voorgenomen planontwikkeling op het Circusterrein in beeld gebracht.

RHDHV concludeert dat, op grond van het ontwerp en de karakteristieken van het plan, in algemene zin de verwachting is dat de bereikbaarheid voor alle vervoersmodaliteiten (auto's, fietsers, voetgangers) op orde is en dat als gevolg van het plan geen specifieke verkeersveiligheidsrisico's ontstaan.

Ook ten aanzien van het aspect parkeren voorziet RHDHV geen knelpunten. Bij de planvorming is uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 (bewoners) + 0,1 (bezoekers) = 0,6<sup>2</sup>. Gezien het aantal te bouwen woningen betekent dit dat voor de flexwoningen 228 autoparkeerplaatsen nodig zijn. In het ontwerp van de openbare ruimte rondom de flexwoningen (zie figuur 2 en bijlage 1) zijn 240 parkeerplaatsen opgenomen.

---

<sup>2</sup> Het hanteren van deze parkeernorm wordt gezien de ligging van het gebied en gezien de beoogde doelgroep voor de flexwoningen (onder meer starters op de woningmarkt) reëel en passend gevonden.

Het enige aandachtspunt vormt de aansluiting van het gemotoriseerd verkeer vanaf de hoofdrijbaan van de Diependaalselaan, via de parallelweg. Gezien de nabijheid van de rotonde met de Kerkelandenlaan – Zeverijnstraat is het mogelijk dat hier risico's ontstaan ten aanzien van de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Het advies is op dit punt kritisch te kijken naar het verkeerskundig ontwerp, wellicht een uitvoeger trachten in te passen en mogelijk nader onderzoek te doen in de vorm van een simulatie.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling zijn de rotondes op de Diependaalselaan aan weerszijden van de planontwikkeling mogelijk kritisch in de spitsperiodes. Hier kunnen wachtrijen ontstaan voor autoverkeer op de Diependaalselaan. De verkeersgeneratie als gevolg van de flexwoningen heeft daaraan een bijdrage, maar deze is dusdanig beperkt dat gesteld kan worden dat planontwikkeling niet de oorzaak is van een (mogelijk) problematische verkeersafwikkeling op deze locaties.

#### 4.14 Weging van het waterbelang

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de watertoets. Het doel blijft hetzelfde, namelijk het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied is door Sweco een inventariserend vooronderzoek met betrekking tot de waterhuishouding en riolering uitgevoerd. In dit vooronderzoek zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden onderzocht ten aanzien van de (tijdelijke) inrichting van het terrein, vanuit het principe dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen bij de besluitvorming over de plannen. Tevens is in de rapportage van Sweco een civieltechnische uitwerking opgenomen ten aanzien van de afvoer van hemelwater en afvalwater vanuit het plangebied.

In het plangebied, gelegen op de hogere zandgronden in 't Gooi, is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt aan de zuidwestzijde van het plangebied de Kerkelandenvijver-Zuid, beheergebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Hemelwater dat in het gebied infiltreert kwelt op in het lager gelegen Vechtplassengebied ten westen van Hilversum. De bodem bestaat tot 160 m onder maaiveld uit zandgrond. Op 50 m onder maaiveld komen lokaal kleilagen voor. Het maaiveld in het plangebied ligt tussen de +1,9 en +2,2 m NAP. Het Circusterrein ligt in een gebied met een grondwaterstand variërend tussen de 1 en 3 meter onder maaiveld.

Tussen de flexwoningen en de vijver bevindt zich een groenstrook, deze wordt ingericht als parkzone waarin ook waterbergende voorzieningen (wadi's<sup>3</sup>) een plek krijgen. Ook tussen de flexwoningen zijn wadi's voorzien (zie figuur 2 en bijlage 1). De toegangswegen rondom de woonblokken worden aangelegd in elementenverharding met aangrenzende waterpasserende parkeervakken.

Het (huishoudelijke) afvalwater vanuit de flexwoningen wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum. Voor het afvoeren van dit afvalwater beschrijft Sweco twee mogelijkheden:

- via een nieuwe leiding over het Circusterrein direct naar het hoofdgemaal;
- via lozing op de bestaande dwa-leiding (afvalwater) in de Kerkelandenlaan, na vergroting van deze leiding.

---

<sup>3</sup> Het woord wadi staat voor 'waterafvoer door infiltratie'. Een wadi is een verlaagd gedeelte waar water naar toe stroomt, dat vervolgens wegzakt in de bodem.

Aansluiting op de bestaande dwa-leiding in de Diependaalselaan is niet mogelijk omdat de capaciteit van de riolering daar al volledig wordt benut.

Bij eerstgenoemde optie is een voorwaarde dat op de juiste hoogte op het gemaal en/of de aanvoerende leidingen kan worden aangesloten. Verder moet bij deze optie het bestaande (nog te verplaatsen) hemelwaterriool worden gekruist. En ook kan de afvoerrichting over het Circusterrein in oostelijke richting een belemmering vormen voor de toekomstige inrichting van fase 2 van dit terrein.

Bij het ontwerpen van de dwa-leiding gelden diverse randvoorwaarden, omdat het nieuwe rioolstelsel deel gaat uitmaken van een bestaand stelsel waarvan de berging niet mag achteruitgaan:

- het dwa-stelsel moet in geval van gemaalstoring de afvalwaterhoeveelheid van 1 etmaal kunnen bergen (dit is minimaal 120 m<sup>3</sup>);
- de maximale vulling tijdens de maatgevende dwa-omstandigheden is 50% (de minimaal benodigde diameter voor een dwa-riool is Ø250).

Met name de bergingseis (bij gemaalstoring) in combinatie met voldoende stroomsnelheid (regulier functioneren) kan een uitdaging zijn, omdat hier veel appartementen lozen op een relatief klein stelsel.

Het vrijkomende hemelwater van de flexwoningen mag, in tegenstelling tot het beleid van de gemeente dat voorschrijft dat hemelwater op eigen terrein moet worden opgevangen, gebruikt en/of geïnfiltreerd in de bodem, afstromen naar de direct aan het pand en/of perceel grenzende openbare ruimte. In de groenstrook tussen de flexwoningen en de vijver moet voldoende aanvullende waterberging worden gerealiseerd om 70 mm van de flexwoningen afstromend hemelwater op te vangen zonder dat dit leidt tot schade en bij voorkeur ook beperkte hinder geeft. Bij eventuele toekomstige aan- of verbouw waarbij uitbreiding van het dakoppervlak c.q. verharding plaatsvindt, geldt dat de neerslag op eigen terrein moet worden geborgen, hergebruikt en/of geïnfiltreerd.

Bij de bouw van de flexwoningen moet bodemverontreiniging als gevolg van de infiltratie van hemelwater (o.a. door uitloging van bouwmaterialen) worden voorkomen. In de openbare ruimte worden daarnaast mitigerende maatregelen onder de waterpasserende parkeervakken genomen om eventuele verontreinigingen vast te leggen.

Bij het inrichten van de openbare ruimte moet er voor worden gezorgd dat geen schade door hemelwateroverlast vanuit de openbare ruimte (water in gebouwen) ontstaat bij een neerslag van 70 mm in een uur. De neerslag moet binnen het plangebied over het maaiveld (verhard en onverhard) veilig kunnen afstromen naar de waterbergende voorzieningen (in de vorm van wadi's en greppels) aan de zuidwestzijde van het plangebied. Indien nodig moet afstromend hemelwater tijdelijk in de openbare ruimte worden geborgen (in de woonstraten, verlaagd groen en parkeervakken), op locaties waar dat geen schade en bij voorkeur ook beperkte hinder geeft. Om een volgende bui te kunnen opvangen, moet de waterberging in de infiltratievoorziening binnen 48 uur of sneller weer geheel beschikbaar zijn. Dit betekent dat de afmetingen van de infiltratieberging en de lokale infiltratiecapaciteit op elkaar afgestemd moeten zijn.

Het plangebied ligt lager dan de omgeving en loopt af in zuidwestelijke richting. Om schade en/of wateroverlast te voorkomen moeten de straten en de parkeervakken minimaal op hetzelfde maaiveldniveau worden gebracht als de Diependaalselaan (+2,2 m NAP). Het vloerpeil van de gebouwen moet minimaal 0,3 m hoger komen te liggen dan het omliggende maaiveld (of kruin openbare weg). Dit is +2,5 m NAP of hoger. Het ontwerp gaat uit van +0,4 m mv (+2,6 m NAP), in overeenstemming met gemaakte afspraken tussen de partijen.

De bodemingrepen in relatie tot het bouwplan zijn beperkt. Alleen ter plaatse van de liftputten en kabels en leidingen zal dieper worden gegraven. Bij ondergrondse bouw moet deze waterdicht worden uitgevoerd en moet rekening worden gehouden met de maximale grondwaterstanden. Om grondwateroverlast te voorkomen moet bij het bouwrijp maken van grond worden gestreefd naar een ontwatering van minimaal 1,5 m onder het maaiveld.

In de huidige situatie is in het plangebied geen verharding aanwezig. Plaatsing van de flexwoningen en herinrichting van de openbare ruimte hier omheen betekent een toename aan verhard oppervlak van 11.444 m<sup>2</sup> (bouwblokken, toegangswegen en paden). De parkeervakken worden als halfverharding (grasbetonstenen) uitgevoerd, op een poreuze onderlaag met een doorlatendheid van 90 l/s/ha ofwel 32 mm/uur. Daarmee worden de parkeervakken als onverhard beschouwd. Het totale verhard oppervlak daalt daarmee naar 10.539 m<sup>2</sup>. Dit resulteert in een benodigde waterberging van 738 m<sup>3</sup>. Het oppervlak van de bergingsvoorzieningen (wadi's) in het ontwerp van de openbare ruimte rondom het bouwplan is ca. 1.595 m<sup>2</sup>, inclusief de taluds van de wadi's. Aan de hand van de benodigde berging en de aanname dat de talud 1:1 wordt, resulteert dit in een minimale diepte van 0,55 m. Uitgaande van een waking tot de rand van de buffers van 0,05 m, komt de minimale diepte uit op 0,6 m. De wadi's worden via duikers of roostergoten met elkaar verbonden. Dit is nodig om het water te verdelen over de verschillende bergingen. Er is ook een overloop naar het oppervlaktewater nodig. Onder normale omstandigheden kan het water infiltreren. Wanneer de 70 mm wordt overschreden voeren de buffers af naar de Kerkelandenvijvers. De drempelhoogte van de overloop bepaalt het achterliggende bergingsvolume. Aangezien er een waking van 0,05 m onder maaiveld wordt aangehouden, dient de bovenzijde van de drempel op dit niveau te komen.

#### 4.15 Groen

Om een beeld te krijgen van (de kwaliteit van) de aanwezige bomen en bosschages binnen het plangebied is in 2023 door Peak Boomadvies een inventarisatie van de bomen en bosschages uitgevoerd. Geïventariseerd zijn de bomen in zowel het plangebied als de ten zuidwesten daarvan gelegen groenstrook, tot aan de Kerkelandenvijver-Zuid.

De resultaten van de inventarisatie geven inzicht in welke bomen vanuit boomtechnisch perspectief het behouden waard zijn. Deze informatie is mede de basis geweest voor het ontwerpproces van de openbare ruimte rondom de flexwoningen. Conform het advies van Peak Boomadvies is ingezet op het behoud van de bomen in het westelijke deel van het gebied in een strook van circa 15 tot 20 m naast de Kerkelandenvijver en de bomen aan de zuidkant van het terrein. Hier staan de meeste langzaam groeiende en duurzamere soorten. Ook is hier de meeste variatie aanwezig qua soorten. Het behouden van deze bomen draagt bij aan het behoud van de groene aanblik vanuit de flats en schermt de omliggende bedrijfspanden af.

Voor het verwijderen van het deel van de bomen dat niet te behouden is, is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze is verleend op 8 augustus 2024 (zaaknummer CLZ-00010445). De vergunning heeft ter visie gelegen van 9 augustus tot 20 september. Er is geen bezwaar gemaakt tegen de vergunning.

Op grond van de omgevingsvergunning geldt voor 29 bomen dat ze pas gekapt mogen worden als een omgevingsvergunning is afgegeven voor de activiteit bouwen en duidelijk is dat de bouw (van de flexwoningen) daadwerkelijk doorgaat.



Aan de vergunning is een herplantplicht verbonden voor 46 bomen. In het ontwerp van de openbare ruimte rondom de flexwoningen (zie figuur 2 en bijlage 1) zijn ruim voldoende nieuwe bomen opgenomen. De te herplanten bomen moeten bomen zijn van de eerste of tweede grootte, met bij de omgeving passende soorten zoals eik, kastanje, acacia, es, linde en grove den, lijsterbes, berk en kers. Verder moeten de nieuwe bomen een stamomtrek bij aanplant hebben van 16 tot 20 cm op 1,30 m hoogte.

In opdracht van de gemeente wordt na het inmeten van het terrein een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Een dergelijke analyse maakt inzichtelijk wat de mogelijke gevolgen van het plan zijn voor de bestaande en te behouden bomen, teneinde zoveel mogelijk bomen duurzaam te behouden. De Bomen Effect Analyse wordt uitgevoerd door Peak Boomadvies.

#### 4.16 Welstand

Onder de Omgevingswet is voor tijdelijke bouwwerken (met een instandhoudingstermijn van ten hoogste vijftien jaar op dezelfde locatie) formeel geen advies Welstand noodzakelijk bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Het bouwplan voor de tijdelijke flexwoningen op het Circusterrein is desondanks aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten (CRK&M) voorgelegd, omdat het plan enerzijds ontworpen is op basis van regelgeving voor permanente bouw met de mogelijkheid van herplaatsing op een andere locatie en anderzijds omdat de ontwikkeling een grote impact heeft op de kwaliteit van de leefomgeving.

De commissie heeft over het plan een aantal keren collegiaal overleg gevoerd (26 oktober 2023, 9 november 2023 en 21 december 2023) en informeel geadviseerd op 7 december 2023 en 15 februari 2024. De afstemming met de commissie heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan.

Eind 2023 heeft de CRK&M een positieve grondhouding ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet ingenomen. De commissie heeft in het advies van 15 februari 2024 nog een aantal zorgpunten en aandachtspunten benoemd. Deze zijn in de afgelopen periode opgepakt en aan de hand hiervan is het plan verder uitgewerkt.

Met het oog op advisering door de gemeenteraad over de aangevraagde BOPA-omgevingsvergunning is de commissie gevraagd haar advies te splitsen in een advies op hoofdlijnen en een advies over de verdere uitwerking. Op 10 oktober 2024 heeft de commissie een positief advies gegeven ten aanzien van de hoofdopzet. Met betrekking tot de architectonische uitwerking heeft de commissie nog opmerkingen over de gevelbekleding, entrees en de materialisatie.

## 5. Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Onder een participatieve aanpak wordt verstaan: 'het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet de aanvrager aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Hieronder wordt beschreven op welke wijze de omgeving is betrokken bij de plannen voor het realiseren van de flexwoningen op een deel van het Circusterrein.

## 5.1 Verplichte participatie

De gemeenteraad kan gevallen van activiteiten aanwijzen waarin participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is, kan worden ingediend. De gemeenteraad van Hilversum heeft geen buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aangewezen waarvoor participatie verplicht is.

## 5.2 Participatie omgeving

Bouwen aan Hilversum is een op participatie gericht platform van de gemeente, waar inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden kunnen meedenken en meepraten over Hilversum en de verschillende onderwerpen die in de stad spelen. Het Circusterrein heeft op dit platform een eigen projectpagina, [www.bouwenaanhilversum.nl/circusterrein](http://www.bouwenaanhilversum.nl/circusterrein), met tabbladen als Nieuws en Participatie. Via deze pagina kunnen omwonenden en andere belangstellenden vragen stellen en/of opmerkingen maken over de plannen ten aanzien van het Circusterrein, via het speciale e-mail adres [circusterrein@hilversum.nl](mailto:circusterrein@hilversum.nl).

Het participatietraject met de omgeving rondom de flexwoningen is gestart in de zomer van 2023. Op 20 juli 2023 tekenden de gemeente Hilversum, de drie Hilversumse woningbouwcorporaties (De Alliantie, G&O en Dudok Wonen) en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een intentieovereenkomst om op het Circusterrein in Hilversum betaalbare flexwoningen te realiseren. Hierover is via diverse kanalen gecommuniceerd, onder andere via de hierboven aangegeven projectpagina. Nieuwsberichten over de ondertekening van de intentieovereenkomst zijn verder verschenen op de websites van de betrokken woningcorporaties en in de lokale media, waaronder de Gooi- en Eemcode, Gooi- en Eemlander, Hilversum Nieuws en Noordhollands Dagblad.

Op 5 oktober 2023 is de directe omgeving over de plannen voor de tijdelijke woonbestemming geïnformeerd, tijdens een bijeenkomst bij HilverZorg. Het verslag van de avond is gepubliceerd op de projectpagina Circusterrein, op 1 december 2023. Er zijn op de website geen reacties binnengekomen. Ook is het verslag toegezonden aan de bewoners, ondernemers en belanghebbenden in de omgeving van het Circusterrein, met verwijzing naar publicatie op de gemeentelijke website. Tijdens de informatieavond zijn diverse opmerkingen gemaakt over het ontwerp voor de flexwoningen. Onder meer is vanuit de omgeving gewezen op belemmering van het uitzicht en eventuele schaduw voor de bestaande woningen aan de Diependaalselaan. Met de opmerkingen die tijdens de informatieavond zijn gemaakt is rekening gehouden bij het aanpassen van het ontwerp, onder meer door de hogere delen te draaien en deels naar achter te plaatsen en meer doorkijk mogelijkheden in te passen. Hoewel er zorgen zijn geuit over bepaalde aspecten zoals de leefbaarheid en verkeersdruk, was er onder de aanwezigen bij de informatiebijeenkomst ook veel begrip voor de noodzaak tot versnelling van woningbouw.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 januari 2024 besloten tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met de woningbouwcorporaties Alliantie, G&O en Dudok Wonen voor de bouw van de flexwoningen op het noordelijk deel van het Circusterrein. Dit besluit van het college is door middel van een nieuwsbericht eind januari aan de buitenwereld bekend gemaakt ([www.bouwenaanhilversum.nl/circusterrein](http://www.bouwenaanhilversum.nl/circusterrein), tabblad Nieuws, onder de kop Flexwonen Circusterrein: een volgende stap). Het nieuwsbericht is nagenoeg 1 op 1 overgenomen door de (lokale) media, waaronder de Gooi- en Eemlander. Op 5 februari is de omgeving per brief geïnformeerd over het

besluit van het college en de vervolgstappen. Deze brief is ook gepubliceerd op de projectpagina Circusterrein.

Tijdens de Raadscommissievergadering van 14 februari is ingesproken door de gebiedsontwikkelaar en de directeur van de Alliantie en de voorzitter van de huurdersbelangenvereniging van de Alliantie. Deze hebben een pleidooi gehouden voor het algemeen belang (sociale volkshuisvesting) van doorgang van het project. De omgeving is vooraf op de hoogte gesteld van de datum en het tijdstip van de vergadering van de Raadscommissie en per e-mail actief gewezen op de mogelijkheid om in te spreken. Hiervan is, afgezien van voornoemde partijen, geen gebruik gemaakt.

Definitieve besluitvorming over het project heeft plaatsgevonden op 6 maart 2024 in de gemeenteraadsvergadering. De gemeenteraad heeft unaniem een positief besluit genomen. In vervolg hierop zijn ook de besturen van de woningcorporaties akkoord gegaan, waarna op 11 juni 2024 de gemeente en de woningcorporaties een samenwerkingsovereenkomst hebben getekend. Onder de kop Groen licht voor het Circusterrein bij corporaties en gemeente is via de projectpagina op 13 juni 2024 de omgeving geïnformeerd.

Voordat wordt gestart met de werkzaamheden organiseren de gemeente en de Alliantie Ontwikkeling, namens de drie woningbouwcorporaties, nog een informatiebijeenkomst voor omwonenden en ondernemers in het gebied. Tijdens deze bijeenkomst worden de definitieve plannen gepresenteerd en wordt in gesprek gegaan met de omgeving over het ontwerp van de flexwoningen en de inrichting van de openbare ruimte. De verschillende keuzes die hierin door de gemeente en de corporaties zijn gemaakt, worden toegelicht. Ook is er bij die gelegenheid uitgebreid de mogelijkheid om vragen te stellen op diverse thema's.

### 5.3 Resultaat participatie

Bij het uitwerken van de definitieve plannen voor de tijdelijke woonbestemming op het Circusterrein zijn in vervolg op het doorlopen participatietraject diverse wijzigingen aangebracht in het bouwplan en het ontwerp voor de openbare ruimte.

De wijzigingen betreffen onder meer:

- het ten opzichte van de Diependaalselaan naar achteren plaatsen van het bouwplan;
- het omdraaien van het meest westelijk gepositioneerde bouwblok, waardoor de hogere delen ervan aan de parkzijde komen;
- het draaien van de bouwblokken, hetgeen zorgt door meer doorkijk mogelijkheden;
- het verder inrichten van de openbaar toegankelijke parkzone, met veel aandacht voor groen en ontspanning.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële haalbaarheid

Het initiatief wordt bekostigd door de gemeente Hilversum, het Rijk en woningcorporaties De Alliantie, G&O en Dudok Wonen gezamenlijk. De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek dat begin 2024 is afgerond, zijn deels gedragen door de gemeente en deels door de woningbouwcorporaties.

De kosten die gemaakt worden om te komen tot een onherroepelijke BOPA-omgevingsvergunning komen voor rekening van de Alliantie Ontwikkeling.

De gemeente stelt een deel van het Circusterrein voor 15 jaar ter beschikking voor de plaatsing van flexwoningen en stelt hiermee de corporaties in staat het exploitatieplan uit te voeren. De flexwoningen voldoen aan Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) niveau permanent en kunnen dan ook voor een periode van 30 jaar mee. Na uiterlijk 15 jaar worden de flexwoningen verplaatst van het Circusterrein naar een andere, nader aan te wijzen locatie, waarbij gebruik kan worden gemaakt van een financiële herplaatsingsgarantie van het Rijk (Regeling Tegemoetkoming Herplaatsing Flexwoningen).

De Gemeente heeft op 13 maart 2024 een positieve beschikking ontvangen voor een financiële bijdrage onder de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. De uitkering op grond van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen wordt aangewend voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de grond binnen het plangebied. Deze laatste kosten komen voor rekening van de gemeente. Ook de kosten voor het verkrijgen van de voor het bouw- en woonrijp maken benodigde vergunningen komen voor rekening van de gemeente.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.2.1 Participatie

In hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze de omgeving is betrokken bij het voorgenomen initiatief en welke resultaten dit heeft opgeleverd.

### 6.2.2 Advies en instemming

Vanaf het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft het college de bevoegdheid om omgevingsvergunningen te verlenen waarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan. Bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten heeft de gemeenteraad van Hilversum gevallen aangewezen waarin een bindend advies nodig is van de raad om af te wijken van het omgevingsplan. In het raadsbesluit over haar adviesrecht d.d. 9 maart 2022 staan de gevallen waarin de gemeenteraad adviesrecht heeft.

Op de lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit staat onder 1 'het bouwen van gebouwen met een hoogte van meer dan 18 meter' en onder 3 'het bouwen van meer dan 6 woningen binnen de bebouwde kom'. Beide gevallen zijn van toepassing. Deze BOPA-aanvraag moet dus worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 6.2.3 Vaststellingsprocedure

Deze aanvraag om omgevingsvergunning betreft de realisatie van flexwoningen op het Circusterrein en heeft derhalve betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het omgevingsplan. Op deze aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 8 weken.

#### 6.2.4 Bezwaar/ Beroep

Nadat de BOPA-omgevingsvergunning is verleend, ligt deze 6 weken ter inzage. Tijdens deze 6 weken kan tegen de vergunning bezwaar worden gemaakt. Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Als de indiener van een bezwaarschrift wil dat er geen gebruik kan worden gemaakt van de vergunning, moet een voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de rechtbank.

Op een bezwaarschrift wordt beslist door het college. Tegen een zogeheten beslissing op bezwaar staat beroep open, bij de rechtbank. Daarna is evt. nog hoger beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 7. Belangenafweging en conclusie

#### 7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning (die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten - voor zover betrekking hebbend op de realisatie van flexwoningen op het Circusterrein - nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3 en 4).

#### 7.2 Conclusie

Gezien nut en noodzaak van het voorgenomen initiatief is er, gelet op het beleidskader en de effecten van het bouwplan op de fysieke leefomgeving, naar het oordeel van de aanvrager sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het bouwplan is niet in strijd met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid. Alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de realisatie van flexwoningen op het Circusterrein) zijn onderzocht en alles afwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Daarbij wordt in ogenschouwen genomen dat de voornemen bouw van flexwoningen tegemoet komt aan de grote maatschappelijke behoefte aan betaalbare woningen, dat de flexwoningen tijdelijk worden geplaatst op het Circusterrein in afwachting van een definitieve invulling van het terrein en dat de gevolgen voor de omgeving beperkt zijn, zeker gezien de mogelijkheden die het omgevingsplan (op grond van het voormalige bestemmingsplan) biedt. De (beperkte) gevolgen van het bouwplan voor de omgeving worden daarnaast door diverse maatregelen nog verder beperkt. Zo komen de woningen zo ver mogelijk richting de parkzone te staan, zijn meerdere doorkijk mogelijkheden ingepast, wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en wordt de ruimte rondom de flexwoningen groen ingericht, waarbij het nieuwe park bovendien een openbare functie krijgt, hetgeen de leefbaarheid van de gehele wijk ten goede komt.

## Bijlagen

1. Definitief Ontwerp Flexwoningen Circusterrein, Gemeente Hilversum, tekening 2301 DO PLOT Definitief ontwerp 2-7-2024, wijz. 1 d.d. 11-07-2024
2. Voorlopig Ontwerp, Studio Selva, projectnummer 2211\_VO definitief\_2024-09-27
3. Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling d.d. 15 oktober 2024
4. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende fase Diependaalselaan (ong), Hilversum, Laagland Archeologie, Rapport 1182, Versie 8 (definitief) d.d. september 2024
5. Verkennend bodemonderzoek Diependaalselaan te Hilversum (Circusterrein, fase 1), Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Projectnummer BO423278 d.d. 30 augustus 2023
6. Aanvullend bodemonderzoek Diependaalselaan te Hilversum, ZVS milieu, Projectnummer BO424203 d.d. 7 februari 2024
7. Water en rioleringsplan Circusterrein, Sweco, Projectnummer 51023936, versie D3 d.d. 5 september 2024
8. Project Flexwoningen Circusterrein Hilversum Toetsing in het kader van de natuurwetgeving Van der Goes en Groot,, G&G-advies QS2023-237, Versie V1 d.d. 1 september 2023
9. Circusterrein Hilversum Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, G&G-rapport 2024-238, Versie V2 d.d. 15 augustus 2024
10. Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming Flexwoningen Circusterrein te Hilversum, Van der Goes en Groot, G&G-advies AE2023-090, Versie V4.5 d.d. 16 oktober 2024
11. Projectberekening gebruiksfase, Van der Goes en Groot, AERIUS kenmerk RvgFCvz7pKYd d.d. 16 oktober 2024
12. Projectberekening aanlegfase, Van der Goes en Groot, AERIUS kenmerk Rq7ByRWhZdiz d.d. 15 oktober 2024
13. Inventarisatie bomen en bosschages Circusterrein Hilversum, Peak Boomadvies, Projectcode 2023-041 d.d. 21 november 2023
14. Bijlage 1 bij Inventarisatie bomen en bosschages, Peak Boomadvies, Projectcode 2023-041 d.d. 21 november 2023
15. Bijlage 2 bij Inventarisatie bomen en bosschages, Peak Boomadvies, Projectcode 2023-041 d.d. 21 november 2023
16. Bijlage 3 bij Inventarisatie bomen en bosschages, Peak Boomadvies, Projectcode 2023-041 d.d. 21 november 2023
17. Akoestisch onderzoek (Ow) flexwoningen Diependaalselaan te Hilversum, M+P raadgevende ingenieurs, Rapportnummer M+P.NM-24499.01, Revisie 1 d.d. 23 september 2024
18. Onderzoek luchtkwaliteit flexwoningen Diependaalselaan te Hilversum, M+P raadgevende ingenieurs, Rapportnummer M+P.NM-24499.02, Revisie 1 d.d. 23 september 2024
19. Verkeersonderzoek flexwoningen op voormalig circusterrein in Hilversum, RHDHV, kenmerk BK1882-RHDHV-ME-0001 d.d. 28 augustus 2024
20. Verkeersintensiteiten ochtendspitsuur 2040 voor planvariant, RHDHV d.d. 14 augustus 2024
21. Verkeersintensiteiten avondspitsuur 2040 voor planvariant, RHDHV d.d. 14 augustus 2024
22. Verkeersintensiteiten etmaalperiode 2040 voor planvariant, RHDHV d.d. 14 augustus 2024
23. Verschil verkeersintensiteiten ochtendspitsuur planvariant ten opzichte van referentiesituatie 2040, RHDHV d.d. 14 augustus 2024
24. Verschil verkeersintensiteiten avondspitsuur planvariant ten opzichte van referentiesituatie 2040, RHDHV d.d. 14 augustus 2024
25. Verschil verkeersintensiteiten etmaalperiode planvariant ten opzichte van referentiesituatie 2040, RHDHV d.d. 13 augustus 2024

26. Flexwoningen Hilversum Onderzoek externe veiligheid, RHDHV, Referentie BK1884RP001F01 d.d. 17 september 2024
27. Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode Gemeente Hilversum, Saricon, Documentcode 21S105-VO-02 d.d. 7 november 2022
28. Bodembelastingkaart Ontplofbare Oorlogsresten Gemeente Hilversum, Saricon, Documentcode 21S105-BB-02 d.d. 7 november 2022