

Raadsinformatiebrieft

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1655692
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2025 - 14
Portefeuillehouder	J.E.G.M. Göbbels	Datum	7 maart 2025
Informatie bij	Rob van den Boer	Tel. nr.	(035) 629 2223

Onderwerp

Locatieontwikkelpjan en Anterieure overeenkomst Larenseweg 30.

Kernboodschap

Het college heeft op 4 maart 2025 ingestemd met het locatieontwikkelpjan Larenseweg 30 en besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan met Dudok Wonen.

Aanleiding

Dudok Wonen heeft in augustus 2022 bij de gemeente kenbaar gemaakt dat ze graag het bestaande kantoorgebouw aan de Larenseweg 30 in Hilversum willen transformeren tot woon-werkcomplex. De transformatie van deze locatie naar een combinatie van wonen en werken past binnen de ambities van de [Gebiedsagenda 1221](#). Om deze reden heeft het college op [21 februari 2023](#) besloten de intentieovereenkomst Larenseweg 30 met Dudok Wonen aan te gaan. Vervolgens is op [27 september 2023](#) het [gebiedspaspoort Larenseweg 30](#) vastgesteld door de gemeenteraad. Nadien heeft Dudok Wonen het locatieontwikkelpjan (hierna; LOP) uitgewerkt. Om de uitgangspunten en voorwaarden voor de planuitvoering te borgen is het wenselijk om een anterieure overeenkomst (hierna; AOK) met de initiatiefnemer te sluiten.

Consequenties

Woon- en werkprogramma vastgelegd in AOK

Er worden 39 sociale huurwoningen gerealiseerd (60%) en 26 huurwoningen (40%) in het middensegment (tot en met de maximale middenhuurgrens van € 1.184,82 prijspeil januari 2025). Het plan bevat geen vrije sector woningen omdat dit buiten de kerntaken van Dudok Wonen als woningcorporatie valt. Naast het woonprogramma van 65 woningen voorziet het plan in 1.629 m² BVO werkruimte. Het bestaande kantoorgebouw voorziet momenteel in circa 129 werkplekken. Uitgaande van 15 m² per werknemer is het wenselijk om 1.935 m² BVO werkruimte terug te brengen in het plan. Door de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar een gemengde invulling met wonen en werken kunnen niet alle arbeidsplaatsen terug worden gebracht op deze locatie. Om deze reden is in de AOK vastgelegd dat er nog 306 m² BVO werkruimte op locatie Larenseweg 32 (binnen bestaande Melkfabriek) of elders in postcodegebied 1221 binnen twee jaar na ondertekening van de AOK moet worden toegevoegd. Hiermee is toezegging T23/76 afgedaan.

Er is uitvoering gegeven aan amendement A23/129

Bij de vaststelling van het gebiedspaspoort Larenseweg 30 is amendement A23/129 "Aandachtspunten voor uitwerking gebiedspaspoort Larenseweg 30" aangenomen. Hierin heeft de raad het college

opdracht gegeven om bij de uitwerking van het LOP toe te zien op de volgende aandachtspunten bij de uitwerking van het LOP:

- a. *Voldoende en betaalbare parkeerruimte voor auto's en fietsen, waarbij auto's voornamelijk ondergronds worden geparkeerd.* Er komen 18 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 9 op het achterterrein, hiermee wordt voldaan aan de minimale behoefte van 20 parkeerplaatsen conform de gemeentelijke normen. Er is een ruime fietsenstalling op het achterterrein aanwezig.
- b. *Voorkomen van geluidsoverlast en hinder in de binnentuin.* Naar aanleiding van de zorgen van de omwonenden is een geluidsonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 2.10 van het LOP is het advies te lezen uit dit onderzoek, de maatregelen worden overgenomen in het plan.
- c. *Voldoende privacy voor omwonenden.* Door het planten van bomen en het vergroenen van de binnentuin wordt zoveel mogelijk privacy geboden aan alle huidige en nieuwe bewoners. Op verzoek van omwonenden is besloten om geen doorgang te maken van de Larenseweg naar de Eemnesserweg, om de binnentuin zo rustig mogelijk te houden.
- d. *Een groene inrichting waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden.* Er blijven 23 van de 26 bomen behouden, 3 bomen worden verwijderd in verband met de slechte staat waarin ze verkeren. 2 bomen worden verplaatst om ze te kunnen behouden. Langs de Larenseweg en tussen Larenseweg 30 en 32 worden diverse nieuwe bomen aangeplant, waardoor er per saldo meer bomen aanwezig zullen zijn.

In paragraaf 8.1 van het LOP is het participatieverslag terug te lezen, onder andere van de bijeenkomst die in september 2024 is gehouden voor buurtbewoners. De gemeente was hierbij aanwezig.

Financiële afspraken

In het kader van het Programma kostenverhaal is een financiële bijdrage opgenomen in de AOK. De bijdrage wordt, conform Programma kostenverhaal, later in het jaar gestort in door de raad nog in te stellen bestemmingsplanreserve 'Gebiedseigen kosten 1221-gebied' bij de voorjaarsnota 2025. Er zijn geen plankosten van fysieke ingrepen die verhaald moeten worden, omdat de werkzaamheden door Dudok Wonen worden uitgevoerd. De aanwezige inritten voldoen als ontsluiting van het terrein. De herinrichting, beheer en onderhoud van het groen is volledig voor rekening en risico van Dudok Wonen. Eventuele planschadeclaims als gevolg van het plan komen ook voor rekening van Dudok Wonen, zo is opgenomen in de AOK. De tot op heden gemaakte ambtelijke uren worden per kwartaal gefactureerd, zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst. Na het afsluiten van de AOK worden ambtelijke kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning verhaald conform de legesverordening.

Vervolgtraject

Na ondertekening van de AOK zal Dudok Wonen begin 2025 een omgevingsvergunning aanvragen. Omdat de plannen binnen het vastgestelde gebiedspaspoort passen betreft dit een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa). Er kan dus ook snel met uitvoering worden gestart omdat direct de stap naar aanvragen omgevingsvergunning kan worden gezet. In de tweede helft van 2025 worden de eerste werkzaamheden aan het pand verwacht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n):

1. Locatieontwikkelplan Larenseweg 30

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 4 maart 2025.