From: "5.1.2.e "
Sent: Tue, 30 Aug 2022 18:01:48 +0200
To: " " <5.1.2.e @gooienom.nl>
Cc: "5.1.2.e " <5.1.2.e @hilversum.nl>; "5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e " <5.1.2.e @hilversum.nl>
Subject: RE: locatie Orchideestraat voor Gooi en Omstreken vastgelegd?

Dag
Vakantie was heerlijk en veel te kort. En inmiddels zijn we hier ook weer volop bezig. De vakantie zijn we alweer vergeten. Jij ook goede weken gehad?

Het is niet vastgelegd dat het specifiek toegewezen is aan G&O. Wel is in het college bereidheid uitgesproken medewerking te willen verlenen en het initiatief van Kanjerhof te steunen, mits alle andere planvorming gewoon voldoet aan reguliere eisen.

M.b.t. stedenbouw zal er wel een nieuwe overlegronde met 5.1.2.e moeten plaatsvinden omdat er zodanig wordt aangepast dat 5.1.2.e zich daar opnieuw over zal moeten buigen. De advisering die hij eerder heeft gedaan heeft betrekking op een uitwerking die inmiddels van de baan lijkt te zijn.

Kun je mij een stand van zaken geven over hoe de planvorming met 5.1.2.e verloopt/waar deze staat?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e | Gemeente Hilversum | afdeling Leefomgeving | team Projecten
Oude Enghweg 23, 1217 JB Hilversum | Postbus 9900, 1201 GM Hilversum | ((5.1.2.e | 5.1.2.e

Op dit e-mailbericht, inclusief de bijlage(n), is een disclaimer van toepassing die u gepubliceerd is op de volgende website:
http://www.hilversum.nl/direct/emaildisclaimer

Van: <5.1.2.e @gooienom.nl>
Verzonden: dinsdag 30 augustus 2022 11:59
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @hilversum.nl>
Onderwerp: locatie Orchideestraat voor Gooi en Omstreken vastgelegd?

Dag 5.1.2.e

Goede vakantie gehad? Ook weer aan het werk?

Is de toewijzing van de locatie aan de Orchideestraat voor Gooi en Omstreken ergens vastgelegd? Wellicht in een verslag?

Ik ben bezig met de gevolgen van het arrest van Didam. Voor de corporaties is daar inmiddels jurisprudentie over, dus dat lijkt wel goed te gaan.

Hoor graag even.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Stichting Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
Wilhelminastraat 21, 1211 RH Hilversum
Postbus 329, 1200 AH Hilversum
E: 5.1.2.e @gooienom.nl
I: www.gooienom.nl
Op deze e-mail, inclusief bijlage(n) is een disclaimer van toepassing, zie:www.gooienom.nl/disclaimer.html

Het Gooi en Omstreken 50

Wij zijn tijdelijk verhuisd

De komende tijd verbouwen we ons kantoor aan de Schapenkamp 130 in Hilversum. Daarom zijn we verhuisd naar een tijdelijke locatie aan de overkant van ons huidige kantoor: **Wilhelminastraat 21 in Hilversum**. Kijk voor de actuele openingstijden en onze bereikbaarheid op **www.gooienom.nl**. We zijn alleen op afspraak geopend.



From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@bureaubos.nl>
Sent: Wed, 24 5.1.2.e 2024 17:01:29 +0100
To: " " <5.1.2.e@gooienom.nl>; "5.1.2.e 5.1.2.e" <5.1.2.e@hilversum.nl>
Subject: Korte notulen van ons overleg van 24-01-2024
Attachments: Overleg gemeente Hilversum.pdf

Goedemiddag 5.1.2.e en

Ter informatie. Wellicht dat jullie dit kunnen gebruiken voor het vastleggen van het een en ander tussen gemeente Hilversum en G&O.

Fijne avond.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e 5.1.2.e@bureaubos.nl

samen creëer je meer

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs

5.1.2.e 5.1.2.e
035 541 63 42 | info@bureaubos.nl | www.bureaubos.nl



Onze nieuwe website is live!
Wij zijn ontzettend trots op het eindresultaat, maar zijn natuurlijk ook heel benieuwd naar wat jullie ervan vinden.
Ga naar www.bureaubos.nl en laat het ons weten.

Samen creëer je meer!

bureau bos is actief in de totale levenscyclus van gebouwen, van de eerste studie tot en met het onderhoudsplan.
Daarbij richten wij ons met specialistische teams op de segmenten: wonen, leren, zorgen, werken, beleven en bewegen.
De voor dit bericht geldende disclaimer kunt u vinden op onze website.

Overleg gemeente Hilversum

woensdag 24 januari 2024 16:09

5.1.2.e - 5.1.2.e 5.1.2.e
- 5.1.2.e G&O
5.1.2.e

———

Gemeente: Bodemonderzoek uit laten voeren.

5.1.2.e
- Oude voorstel koopprijs gemeente 5.1.2.b
- Gemeente behoudt parkeerplaatsen en legt ze ook aan.
- Hiermee volgt een nieuw voorstel;

Voorstel
- 5.1.2.b

Resumé: zitten volgens mij dicht bij oplossing 5.1.2.b
- Gemeente heeft bodemonderzoek laten uitvoeren;
  - Gemeente levert grond die geschikt is voor het beoogde gebruik;
  - Eventuele saneringen zullen voor rekening van gemeente worden uitgevoerd
  - Ditzelfde geldt voor mogelijke asbest-vervuiling
- Gemeente blijft eigenaar openbare gebied en legt dit aan;
- Gemeente herstelt bestaande monument na sloop bestaande opstallen.
- Sloop bestaande gebouwen door G&O; mede ivm leveren overdrachtsbelasting
  - Bouwrijp maken voor plot KDV en Kanjerhof door G&O
  - Woonrijp maken van plot KDV en Kanjerhof door G&O
- Gemeente ontbindt de huurovereenkomst met 5.1.2.e
- G&O verbindt zich (tegelijkertijd) met nieuwe huurovereenkomst met 5.1.2.e
  - Zsm huurprijs en voorwaarden bespreken tussen 5.1.2.e en G&O

Planning:
- 8 februari heeft 5.1.2.e gesprek met 5.1.2.e en wethouder Arno inz Orchidee
- 14 februari in agenda-overleg
- 19 februari portefeuillehouder-overleg (mogelijk combi-overleg met wethouder Wonen)
- 27 februari in college B&W
- Na besluit college kan het voornemen tot verkoop worden gepubliceerd

Bilateraal proces:
- Herstarten project!
- Zsm omgevingsaanvraag opstarten.
  - Buurt
  - Stedenbouw en Welstand

From: "5.1.2.e " <5.1.2.e @gooienom.nl>
Sent: Thu, 11 Apr 2024 09:15:24 +0200
To: "5.1.2.e 5.1.2.e " <5.1.2.e @hilversum.nl>
Subject: Fwd: Orchideestraat 10 Hilversum

Ter info

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

G&O
Wilhelminastraat 21, 1211 RH Hilversum
T: 5.1.2.e
wonenbijgeno.nl

Op deze e-mail, inclusief bijlage(n) is een disclaimer
van toepassing, zie: www.wonenbijgeno.nl/disclaimer

Begin doorgestuurd bericht:

Van: <5.1.2.e @gooienom.nl>
Datum: 8 april 2024 om 16:54:00 CEST
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @gmail.com>
Onderwerp: RE: Orchideestraat 10 Hilversum

Beste 5.1.2.e

Dank voor uw reactie.

Ik begrijp uw bezorgdheid en interesse in wat er mogelijk gaat veranderen in uw buurt. Momenteel zijn wij aan het bekijken wat de mogelijkheden zijn om hier een plan te ontwikkelen wat past op de genoemde locatie en zoveel als mogelijk recht doet aan de omgeving. We zijn nog niet zover dat we dit nu kunnen delen, dat volgt op de nogin te plannen bijeenkomst.

Dit betekent niet dat we geheimzinnig doen, maar een goede participatie vraagt om een zorgvuldige voorbereiding. We hebben (nog) geen plannen klaar liggen, maar willen op de bijeenkomst wel kunnen laten zien wat onze ideeën en kaders zijn.

Delen van de locatie hebben een gemeentelijke monumentenstatus, dat is ons door de gemeente bekend gemaakt en die blijven behouden.

Er komt sowieso geen parkeergarage.

De doelgroep is jong volwassenen met een (verstandelijke) beperking. Zij kunnen zelfstandig wonen met een zorgachtervang.

Ik vraag u nog even geduld te hebben en de verandering met een open blik tegemoet te gaan.

Voor nu wens ik u een fijne avond.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



T: 5.1.2.e
wonenbijgeno.nl
Schapenkamp 130
1211 PB Hilversum


Op deze e-mail, inclusief bijlage(n) is een disclaimer van toepassing, zie: www.wonenbijgeno.nl/disclaimer

---

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @gmail.com>
Verzonden: maandag 8 april 2024 16:00
Aan: <5.1.2.e @gooienom.nl>
Onderwerp: Re: Orchideestraat 10 Hilversum

Beste 5.1.2.e

Dank voor uw reactie.
Het gaat in allereerste stap al fout. De gemeente heeft in de krant van 28/3/24 gepubliceerd met als deadline 31/3/24. 29/3 was Goede Vrijdag, dus van 2 weken was geen sprake.

Orchideestraat 10 Hilversum is een gemeentelijk monument.
Ik begreep van de gemeente dat er een schets van het perceel door jullie gemaakt is.
Zou ik dat mogen zien?
Daarnaast neem ik aan dat u op de hoogte bent van het bestemmingsplan.
Kunt u mij in het kort laten weten wat dit inhoudt?
Mag het gemeentelijk monument gesloopt worden, hoe hoog mag er gebouwd worden?
Zijn er plannen voor een parkeergarage?
Ik snap dat u er vanuit de buurt participatie mogelijk zal zijn, echter G&O heeft vast al plannen klaarliggen anders zou er geen interesse voor het perceel zijn.
Nog één vraag: woningbouw voor mensen met een beperking, waar moet ik dan aan denken? Kunt u voorbeelden geven?
U ziet, ik ben een bezorgde en zeer geïnteresseerde buurtbewoner.

Vertrouwende uw reactie op korte termijn tegemoet ziende verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Op 8 apr 2024 om 15:29 heeft [redacted] <5.1.2.e@gooienom.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag 5.1.2.e

U heeft ons gemaild met een vraag over het mogelijke plan voor de Orchideestraat nr. 10.

G&O is met gemeente Hilversum in gesprek over de locatie aan de Orchideestraat nr. 10. Hiervoor heeft gemeente een bericht gepubliceerd dat zij voornemens is om de locatie aan G&O te verkopen om ontwikkeling mogelijk te maken.

Dit is een allereerste stap in het proces. Publiceren met een voornemen tot verkoop is noodzakelijk om eventuele andere gegadigden de mogelijkheid te geven om zich te melden om ook in aanmerking te komen. Daar staat een vastgestelde periode voor van 2 weken.

De eerstvolgende stap is de participatie met de buurt. Dit nemen we uiterst serieus! Naar verwachting zal dit nog voor de zomer plaatsvinden.

Wat aan de orde zal komen:

1. Mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan (kaderstelling)
2. Programma
3. Parkeren
4. Toegang
5. Bomen/groen
6. Uitstraling gebouw (passend in de omgeving)
7. Afstand tot bestaande woningen
8. Waar is behoefte aan vanuit de buurt?

Het betreft globaal dit perceel:
<image001.png>

De uitnodiging voor de eerste bijeenkomst volgt binnenkort. Mocht u op voorhand vragen hebben, dan kunt u mij bij voorkeur per e-mail bereiken. Ik stuur deze mail ook naar andere bewoners die hebben gereageerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
5.1.2.e

T: 5.1.2.e
wonenbijgeno.nl
Schapenkamp 130
1211 PB Hilversum
Op deze e-mail, inclusief bijlage(n) is een disclaimer van toepassing, zie: www.wonenbijgeno.nl/disclaimer

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>
Verzonden: maandag 8 april 2024 08:53
Aan: info <info@gooienom.nl>
Onderwerp: Orchideestraat 10 Hilversum

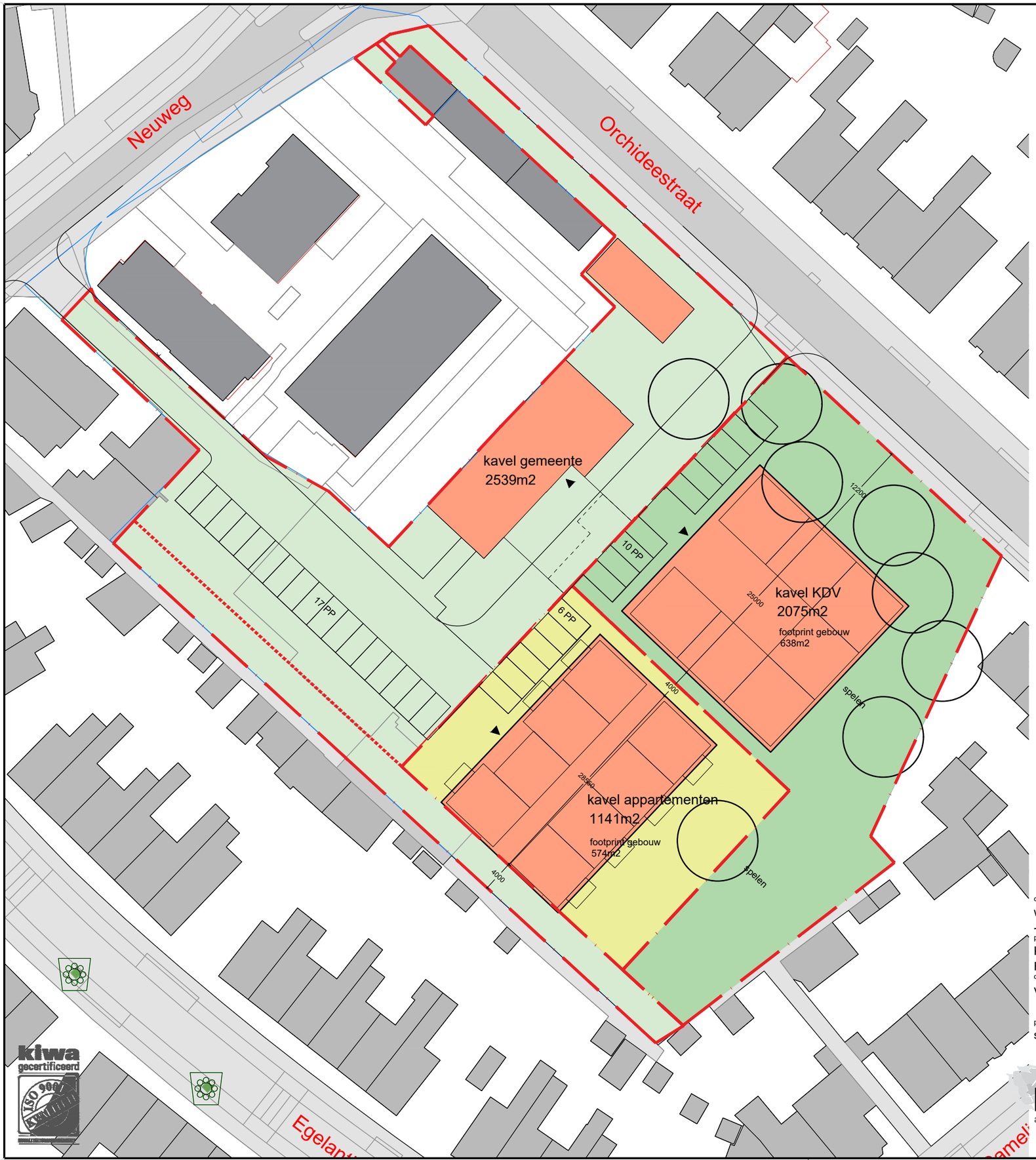
Geachte,

Dinsdag 2 april jl. heb ik contact gehad met 5.1.2.e
Ik vroeg hem naar de bouwplannen op bovengenoemd adres.
Echter hij kon mij niet helpen en zou mijn vragen doorsturen aan de betreffende projectmanager. Ik heb mijn telefoonnummer aan hem doorgegeven.
We zijn een kleine week verder en er is nog geen contact met mij opgenomen.

Kunt u aangeven welke projectleider zich bezighoudt met dit project en of/wanneer ik een bericht van hem kan ontvangen?
Per telefoon/mIl maakt mij niet uit.

Benieuwd naar uw reactie, verblijf ik,

> 5.1.2.e
> 5.1.2.e@gmail.com
> Telnr 5.1.2.e



kaveloppervlakten:

Totaal	5755 m2
KDV	2075 m2
Appartementen	1141 m2
Rest gemeente	2539 m2

voorlopig

opdrachtgever
woningbouwvereniging Gooi en Omstreken

---

project
Kanjerwoningen Orchideestraat
Hilversum
omschrijving
verkavelingsvoorstel B

projectfase
structuurontwerp

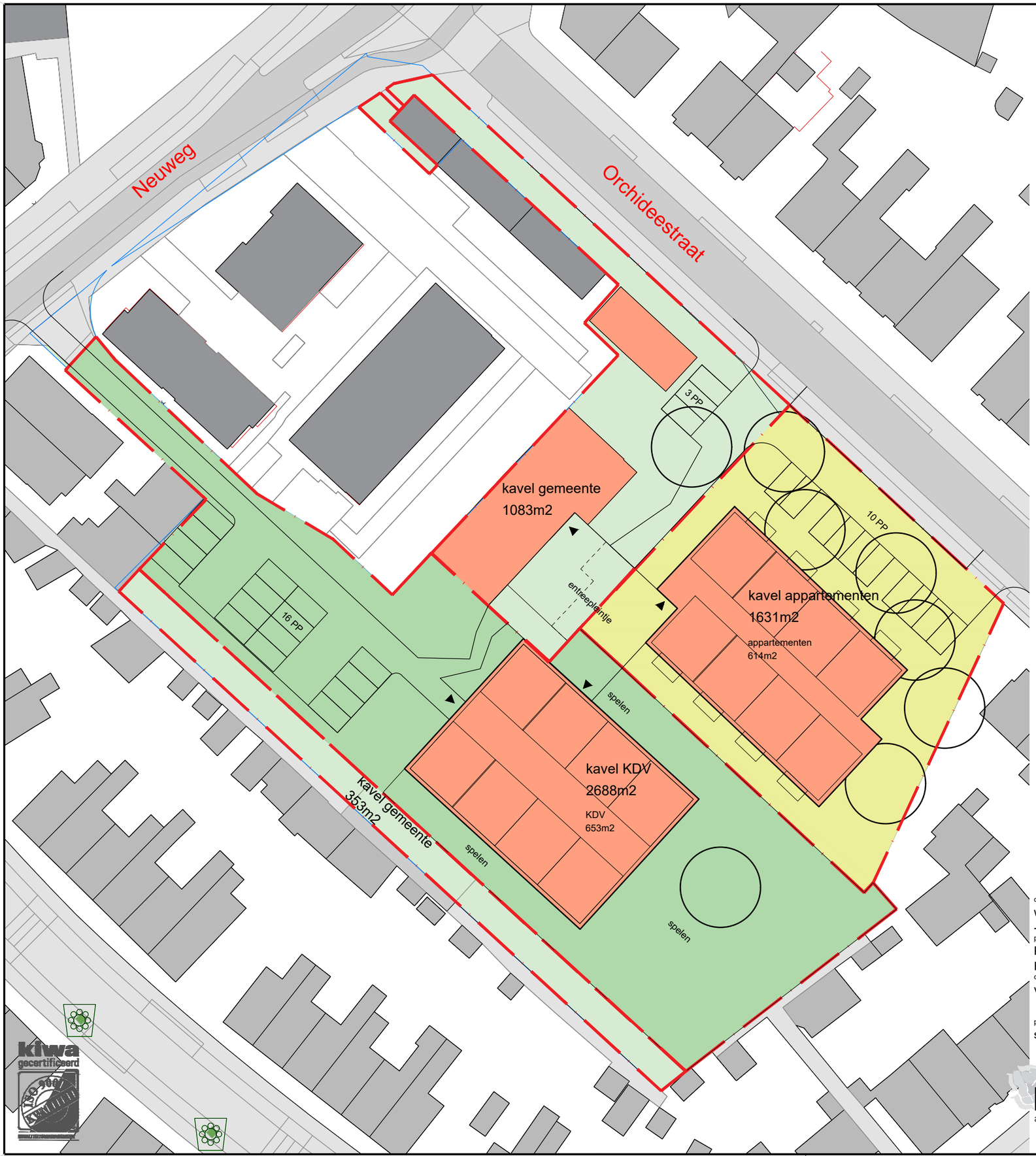
1:500	schaal
28 september 2021	datum
	gewijzigd
5.12.#	architect
5.12.#	tekenaar
5.12.#	projectleider
A3	formaat
48901100	kenmerk
001	bladnummer

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs

bureau bos Amalialaan 27 - 3743 KE Baarn | Postadres Postbus 636 - 3740 AP Baarn

T 035 - 541 63 42 | F 035 - 541 35 82 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl

P:\Bos_data\Projecten\48901100\03_Structuurontwerp\Bouwkundig\Tekenwerk\002.dwg (kaveloptie 2) - 20213028053039



kaveloppervlakten:

	Totaal	5755m2
	KDV	2688m2
	Appartementen	1631m2
	Rest gemeente	1083m2 + 353m2 = 1436m2

P:\Bos_data\Projecten\48901100003_Structuurontwerp\Bouwkundig\Tekenwerk\002.dwg (kaveloplies 1) - 2021 30 28 05 30 44

voorlopig

opdrachtgever
woningbouwvereniging Gooi en Omstreken
---
project
Kanjerwoningen Orchideestraat
Hilversum
omschrijving
verkavelingsvoorstel A

projectfase
structuurontwerp

1:500	schaal
28 september 2021	datum
	gewijzigd
S.1.2.e	architect
S.1.2.e	tekenaar
S.1.2.e	projectleider
A3	formaat
48901100	kenmerk
001	bladnummer

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs

bureau bos Amalialaan 27 - 3743 KE Baarn | Postadres Postbus 636 - 3740 AP Baarn
T 035 - 541 63 42 | F 035 - 541 35 82 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl

kiwa gecertificeerd
ISO 9001

Verkennend bodemonderzoek

Orchideestraat 10, Neuweg 247 te Hilversum

Opdrachtgever	:	Gemeente Hilversum Postbus 9900 1201 GM HILVERSUM
Contactpersoon	:	5.1.2.e
Tel	:	5.1.2.e
Projectnummer	:	BO423309
Datum	:	23 november 2023

Milieutechniek ZVS Eemnes BV
Noordersingel 22 | 3755 EZ EEMNES | 035-5387986 | info@zvs.nl | www.zvs.nl

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Projectnummer : BO423309

Locatie : Orchideestraat 10, Neuweg 247
1214 GR HILVERSUM

Opgesteld door : Milieutechniek ZVS Eemnes BV
Noordersingel 22
3755 EZ EEMNES

	Naam	**Functie**	**Handtekening**	**Datum**
Opgesteld	5.1.2.e	**Projectleider**	5.1.2.e	**23-11-2023**
Gecontroleerd	5.1.2.e	**Projectleider**	5.1.2.e	**23-11-2023**
Vrijgegeven	5.1.2.e **MSc**	**Bedrijfsleider**	5.1.2.e	**23-11-2023**

INHOUD **bladzijde**

1	INLEIDING	4
2	VOORONDERZOEK	5
	2.1 Algemeen	5
	2.2 Locatiebeschrijving	5
	2.3 Bodeminformatie	6
	2.4 Bodeminformatie omgeving	7
	2.5 Geohydrologische situatie	8
	2.6 Conclusie vooronderzoek	8
3	ONDERZOEKSOPZET	9
4	ONDERZOEKSMETHODE	10
	4.1 Veldwerk	10
	4.2 Laboratoriumonderzoek	10
	4.3 Afwijkingen onderzoeksopzet	10
5	RESULTATEN BODEMONDERZOEK	11
	5.1 Toetsingswaarden algemene stoffen	11
	5.2 Toetsingswaarden PFAS	11
	5.3 Toetsingswaarden lood	11
	5.4 Zintuiglijk	12
	5.5 Grond	13
6	BESPREKING RESULTATEN	14
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	15

BIJLAGEN

1 Onderzoekslocatie
2 Bodemprofielen
3 Toetsingen
4 Analysecertificaten
5 Bodeminformatie
6 Situatietekening met boorlocaties

1 INLEIDING

In opdracht van de gemeente Hilversum heeft Milieutechniek ZVS Eemnes BV in november 2023 zorggedragen voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek aan de Orchideestraat 10, Neuweg 247 te Hilversum.

Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen verkoop en ontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Doel van het onderzoek is de grond- en grondwaterkwaliteit op de onderzoekslocatie vast te leggen, teneinde inzicht te verkrijgen of er sprake is van bodemverontreiniging en zo ja, met welke parameters grond en grondwater zijn verontreinigd en of dit een belemmering vormt voor de voorgenomen onroerendgoedtransactie dan wel afgifte van een omgevingsvergunning.

In tabel 1 is aangegeven wie heeft zorggedragen voor de uitvoering van het onderzoek conform de normen.

Tabel 1: Normen en veldwerker uitvoering

Norm	Protocol	Veldwerker (gecertificeerd en erkend)
NEN 5740 [1)]	2001	5.1.2.e (5.1.2.e)
NEN 5707 [2)]	2018	*Vervallen*

1) NEN 5740, Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond (april 2016). Conform deze norm wordt het bodemonderzoek vooraf gegaan door een vooronderzoek volgens de NEN 5725:2017 Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek;

2) NEN 5707, Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond (december 2017).

De analyses zijn uitgevoerd in het, door de Raad van Accreditatie geaccrediteerde, milieulaboratorium van Eurofins Analytico BV te Barneveld. Interpretatie van de analyses is gedaan aan de hand van de Wet Bodembescherming, Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 en de Regeling bodemkwaliteit (1 oktober 2022). Getoetst is aan de hand van de Bodem Toets en Validatieservice (kortweg: BoToVa).

De gehalten aan PFAS worden getoetst aan de toepassingsnormen zoals weergegeven in het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (versie december 2021).

Daarnaast is gestreefd naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek, het blijft echter toch mogelijk dat lokale afwijkingen in de samenstelling van het bodemmateriaal voorkomen. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Milieutechniek ZVS Eemnes BV verklaart dat de werkzaamheden volledig onafhankelijk zijn uitgevoerd en geen enkel belang te hebben bij de uitslag van het bodemonderzoek.

In het navolgende hoofdstuk worden ten aanzien van voornoemde locatie de gegevens van het vooronderzoek beschreven. Hoofdstuk 3 omvat de hypothese van het onderzoek. De hieruit volgende bemonsteringsstrategie wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de analyseresultaten gepresenteerd, welke in het navolgende hoofdstuk worden besproken. Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken worden in hoofdstuk 7 uiteindelijk de conclusie(s) en aanbevelingen gegeven omtrent de onderzochte locatie.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek conform de NEN 5725 omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende percelen binnen een afstand van 25 meter. De geraadpleegde bronnen staan in tabel 2 weergegeven.

Tabel 2: Geraadpleegde bronnen

Onderdeel	Informatie	Bron
Locatiegegevens	Historisch, huidig en toekomstig gebruik	Opdrachtgever
	Kadastrale gegevens, kabels en leidingen	https://mijn.kadaster.nl
	Basisregistratie Adressen en Gebouwen	https://bagviewer.kadaster.nl
	Historisch topografisch kaartmateriaal	https://www.topotijdreis.nl/
	Google Earth (luchtfoto's)	https://earth.google.com/web
	Google Streetview	https://www.google.nl/maps
Bodeminformatie	Provinciale bodeminformatie	https://www.bodemloket.nl
	Gemeente Hilversum	https://hilversum.nazca4u.nl/Rapportage/
Bodemopbouw	Hoogtekaart	https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer
	Geo(hydro)logie	Grondwaterkaart van Nederland (TNO)
Algemeen	Geo-informatie, luchtfoto's, natura 2000, enz.	www.pdok.nl
Terreininspectie	Terreininspectie	Uitgevoerd door 5.1.2.e

2.2 Locatiebeschrijving

De onderzoekslocatie aan de Orchideestraat 10 en Neuweg 247 is kadastraal bekend in de gemeente Hilversum onder sectie L en nummer 4123. Het perceel is 5.801 m² groot. Dit perceel omvat ook het adres Orchideestraat 8, deze valt echter buiten de onderzoekslocatie.

De regionale situatie is weergegeven in bijlage 1.

Er is een besluit op basis van de Monumentenwet opgenomen in het Kadaster (bron: Kadaster).

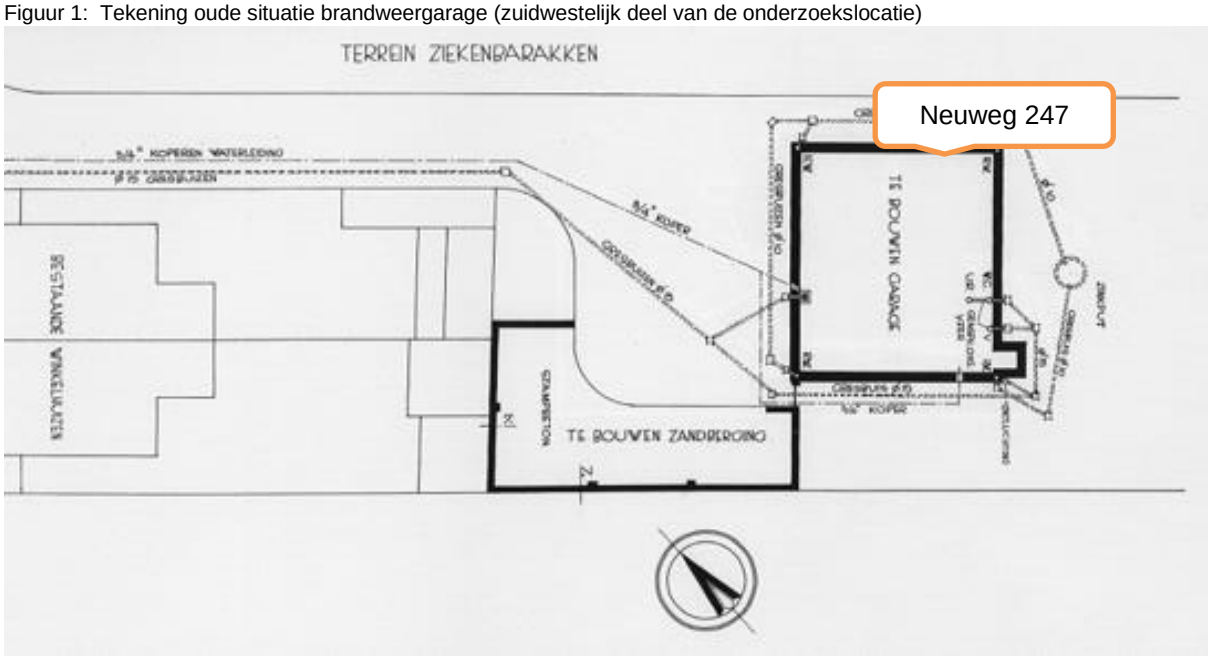
De opdrachtgever is voornemens om (een gedeelte van) het perceel te verkopen. Hierna zal op het perceel een nieuw gebouw ten behoeve van kinderopvang worden gerealiseerd. Het oostelijk deel van het terrein wordt ingericht als buitenspeelruimte. Het westelijk deel wordt ingericht voor parkeren.

Op de locatie staat momenteel de volgende bebouwing:

- In één van de gebouwen (Orchideestraat 10) is het kinderdagverblijf van Bink Kinderopvang gevestigd. Dit gebouw is in 1970 gebouwd en heeft een oppervlak van 634 m². Om dit gebouw is sprake van speelruimte. Het voornemen is om dit gebouw te slopen.
- Dit gebouw is aan de westzijde verbonden met een voormalig zusterhuis (Orchideestraat 8), welke behoorde bij het voormalige sanatorium welke stond aan de Neuweg 245. Dit gebouw met een oppervlakte van 408 m² dateert uit 1925 en zal intern worden verbouwd;
- Noordelijk op het perceel bevindt zich een bijgebouw uit omstreeks 1925 welke in samenhang met het voormalige sanatorium dienst heeft gedaan als lijkenhuisje. Dit gebouw is een gemeentelijk monument en valt buiten het projectplan;
- Aan de Neuweg 247 bevindt zich een opstal welke werd gebruikt door de brandweer. Architect Dudok ontwierp deze garage in 1936. Er was plaats voor een motorspuit, ladderwagen, vrachtwagen, verblijf voor de brandweerlieden, toilet met wasinrichting, telefooncel en stookplaats. Omstreeks 1968 is deze uitgebreid met diverse aanbouwen. Het gebouw was in het verleden aangesloten op een zinkput. Het voornemen bestaat om ook deze opstal te slopen.

In figuur 1 is de oude situatie van de brandweergarage weergeven.

Figuur 1: Tekening oude situatie brandweergarage (zuidwestelijk deel van de onderzoekslocatie)



Oostelijk van de brandweergarage was sprake van een zinkput. Aangezien de contour van de bebouwing nadien is gewijzigd, is niet duidelijk of de zinkput nog op de locatie aanwezig is.

Voor de bouw lag het perceel overwegend in akkerland en heidegebied, welke omstreeks 1915-1925 is omringd door de bebouwing van de Bloemenbuurt.

2.3 Bodeminformatie

Bodemfunctie en bodemkwaliteit
Volgens de bodemfunctieklassekaart van de gemeente Hilversum bevindt de onderzoekslocatie zich binnen de zone ‘wonen’.

Volgens de inmiddels vervallen bodemkwaliteitskaart van de gemeente Hilversum uit 2002 bevindt de locatie zich in zone ‘B2’. Binnen deze zone kan worden verwacht dat de bovengrond maximaal (P95) matig verontreinigd is met PAK en licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood en zink. De 95-percentielwaarde voor lood is 240 mg/kg ds. De ondergrond bevindt zich in zone ‘O3’ Binnen deze zone kan maximaal een lichte verontreiniging met PAK worden verwacht.

Gemiddeld genomen (P50) kan, op basis van de bodemkwaliteitskaart, worden verwacht dat eventueel ontgraven grond van zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan klasse Wonen. Voor lood is de gemiddelde verwachting 83 mg/kg ds.

Een nieuwe kaart is nog niet vastgesteld. Derhalve geeft bovenstaande een indicatie van de te verwachten bodemkwaliteit.

Bodemloket
Op www.bodemloket.nl zijn van de onderzoekslocatie geen gegevens bekend. Dit betekent dat bij het bodemloket geen bodeminformatie beschikbaar is.

Het tracé van de Orchideestraat aan de noordzijde is wel geregistreerd (NH040200369). Vermeld zijn een oriënterend en verkennend bodemonderzoek uit 2000. De locatie heeft de status ‘voldoende onderzocht’.

Gemeente Hilversum
Voor beschikbare informatie over de bodemkwaliteit van de locatie is een rapport met bodeminformatie opgevraagd via de website van de gemeente Hilversum. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 5. Relevante informatie hieruit is opgenomen in onderhavig rapport.

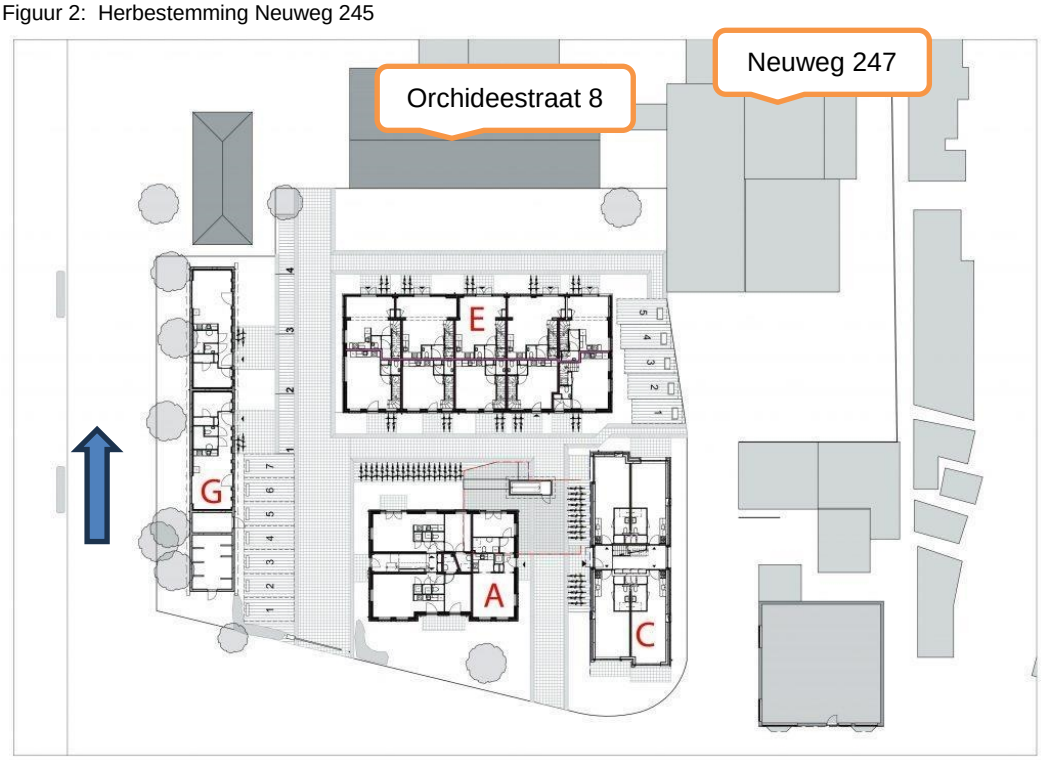
Voormalige bodemonderzoeken
De locatie zelf is niet eerder onderzocht.

2.4 Bodeminformatie omgeving

Aan de Neuweg 245 stond ziekenhuiscomplex ‘De Orchidee’. Dit destijds uit een aantal gebouwen samengestelde gemeentelijk complex is gesticht in 1907 als inrichting voor ‘lijders van besmettelijke ziekten’. Omstreeks 2020 is dit monumentale complex herbestemd voor wonen.

Dit voormalige sanatorium bestond uit een directeurswoning aan de Neuweg met een tweetal barakken (E) erachter. Vervolgens is ook een ontsmettingsgebouwtje (G) aan de Orchideestraat gerealiseerd. In 1967 zijn de gebouwen onderling verbonden met éénlaagse tussenbouwen en is een zustergebouw (C) toegevoegd. Dit conglomeraat is in 1980 herbestemd tot HAT-eenheden aan de Neuweg en tot gemeentekantoor aan de Orchideestraat.

Figuur 2: Herbestemming Neuweg 245



In december 2019 is aan de Neuweg 245 een in-situ partijkeuring uitgevoerd door Lawijn advies & management (kenmerk 19.4053-A1). Onderzocht is de te ontgraven bovengrond tot 0,5 meter diepte met een geraamde hoeveelheid van 575 m³. De grond is geclassificeerd als Industrie (op basis van cadmium en PCB’s). De gehalten aan PFOS en FPOA betroffen respectievelijk 1,45 mg/kg ds en 0,5 mg/kg ds. Visueel en analytisch is in de partij grond geen verontreiniging met asbest aangetoond.

Op de hoek van de Neuweg 30-50 en de Koningsstraat 67-75 (400 meter noordwestwaarts van de onderzoekslocatie) stond de gasfabriek van Hafkenscheid. De fabriek is gebouwd op een stuk akkerland en in 1860 geopend. De fabriek is na 1885 afgebroken. Het is niet bekend of er in het verleden terreinophoging heeft plaatsgevonden met sloopafval van deze fabriek. Gezien de zandige ondergrond, zijn hier geen aanwijzingen voor.

2.5 Geohydrologische situatie

De gegevens omtrent de ondergrond zijn verkregen uit de Grondwaterkaart van Nederland van de Dienst Grondwater van TNO. De locatie ligt op circa 13,3 meter boven NAP. De schematische voorstelling van de bodemopbouw is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Schematische voorstelling van de regionale bodemopbouw

Pakket	Diepte (m - NAP)	Samenstelling
Deklaag	Ontbreekt	-
1e en 2e watervoerende pakket	Tot 160	Middel grove tot zeer grove zanden met bijmenging van grondbestanddelen (eerste 50 meter gestuwd materiaal)
Scheidende laag	Vanaf 160	Klei

Het grondwater ligt op circa 0,5 meter boven NAP. De stromingsrichting van het freatische grondwater is vermoedelijk noordwestelijk gericht. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

2.6 Conclusie vooronderzoek

Gezien de voorgenomen verkoop en ontwikkelplannen is als te onderzoeken oppervlak 5.000 m² aangehouden.

NEN 5740

Gezien de resultaten van de verkennende bodemonderzoeken in de omgeving worden lichte verontreinigingen in grond en grondwater verwacht. Bij interpretatie van de resultaten dient rekening te worden gehouden met het feit dat lichte verhogingen als regionale achtergrondwaarden kunnen worden beschouwd.

Op basis van het vooronderzoek is bij de aanvang van het onderzoek de locatie als ‘onverdacht’ aangemerkt en voor de NEN 5740 als zodanig onderzocht.

Omdat het grondwater op de locatie dieper is gelegen dan 5 meter beneden maaiveld wordt, conform de richtlijnen, geen grondwateronderzoek verricht.

Vanwege de aanwezigheid van een voormalige brandweerkazerne is het mogelijk dat op de locatie blusschuim is gebruikt. Dit maakt de locatie verdacht op PFAS. Hierdoor, en voor een eventuele afzet de grond bij de voorgenomen ontwikkeling, wordt de grond geanalyseerd op PFAS.

Mogelijk heeft ook kleinschalig onderhoud plaatsgevonden aan het wagenpark. Om deze reden wordt in de voormalige kazerne een (beton)boring verricht en de ondergrond geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromaten.

Zekerheidshalve wordt de ondergrond onderzocht op cyanide om te verifiëren of hier sprake is van beïnvloeding van de oude gasfabriek uit de omgeving.

NEN 5707

Gezien de ouderdom van de bebouwing aan de Orchideestraat 10 is het mogelijk dat asbest op (een deel van de) locatie is toegepast of mogelijk in de bodem aanwezig is. Onderzoek naar asbest kan daarom worden uitgevoerd conform de NEN 5707 met strategie ‘onverdacht’. Indien visueel geen bijmenging in de bodem wordt waargenomen welke deze verdacht maakt op het voorkomen van asbest, kan het onderzoek naar asbest komen te vervallen.

3 ONDERZOEKSOPZET

In tabel 4 staat de onderzoeksopzet weergegeven.

Tabel 4: Onderzoeksopzet

Oppervlak	Norm (strategie)	Proefgaten 30x30x50 cm	Boringen (m-mv)	Analyses
< 5.000 m²	NEN 5740 (ONV)		11 (0,5) [2) 3)] 4 (2,0)	3 x standaard pakket (2 x bg, 1 x og) 1 x cyanide (og) [4)] 1 x PFAS (bg) 1 x MO/BTEXN/VOCL (steekbus og) [3)]
	NEN 5707 (ONV)	11	[1)]	2 x asbest in grond

1) De diepe boringen voor het onderzoek conform de NEN 5707 worden gecombineerd met de NEN 5740;
2) De grondwaterstand is ca. 13 m-mv zodat grondwateronderzoek achterwege wordt gelaten;
3) In het gebouw a/5.1.2.e wordt één betonboring verricht. Vanwege stalling en mogelijk onderhoud aan brandweervoertuigen wordt de ondergrond middels een steekbus bemonsterd voor analyse op vluchtige componenten;
4) Omdat in de buurt van de locatie een voormalige gasfabriek heeft gestaan en het niet duidelijk is of er in het verleden terreinophoging heeft plaatsgevonden, wordt de ondergrond aanvullend onderzocht op cyanide. De bovengrond zal door roering daarvan en aanleg van erfverhardingen niet hierop verdacht zijn.

Het standaard pakket grond bestaat uit de volgende stoffen:
- Minerale olie;
- Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 van VROM);
- Polychloorbifenylen (PCB);
- De zware metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, lood, nikkel en zink.

4 ONDERZOEKSMETHODE

4.1 Veldwerk

Op 9 november 2023 zijn door 5.1.2.e de volgende werkzaamheden uitgevoerd (conform protocol 2001):

- Inspectie terrein;
- Het uitvoeren van het veldwerk zoals weergegeven in tabel 4;
- Het opgeboorde materiaal bemonsteren per bodemsoort in maximale trajecten van 0,5 m;
- Het beschrijven van de bodemprofielen en het zintuiglijk beoordelen van het uitkomende materiaal.

De meetpunten zijn weergegeven in bijlage 5. De bodemprofielen staan beschreven in bijlage 2. De grondmonsters zijn afzonderlijk verpakt en geconserveerd, waarna ze naar het laboratorium zijn gebracht. Het samenstellen van de mengmonsters is uitgevoerd door het laboratorium.

4.2 Laboratoriumonderzoek

In totaal zijn 6 grond(meng)monsters ter analyse aangeboden aan het laboratorium.

De analyses zoals weergegeven in hoofdstuk 3 zijn uitgevoerd. De analyseresultaten zijn verkregen op certificaatnummers 2023161491 en 2023161492 welke compleet zijn weergegeven in bijlage 4.

4.3 Afwijkingen onderzoeksopzet

NEN 5707

In de grond zijn lokaal (boringen 01 en 14) sporen baksteen of kolen waargenomen. Eenduidige bijmenging met baksteen of kolen wordt niet als asbestverdacht beschouwd en vormt geen aanleiding om de grond aanvullend op asbest te onderzoeken. Hierdoor is het onderzoek conform de NEN 5707 komen te vervallen en zijn zodoende geen analyses op asbest uitgevoerd.

NEN 5740

Ter verificatie of als gevolg van bijmenging aan kolen sprake is van een mogelijk andere bodemkwaliteit, is het betreffende monstermateriaal van boring 01 separaat op het standaardpakket ingezet.

Ter verificatie of de kwaliteit rondom de brandweerkazerne verschilt met die van de speelruimte rondom het kinderdagverblijf is eveneens een analyse meer ingezet.

Voorgaande resulteert in twee analyses meer dan in de opzet aangegeven.

5 RESULTATEN BODEMONDERZOEK

5.1 Toetsingswaarden algemene stoffen

Interpretatie van de analyses is gedaan aan de hand van de Wet Bodembescherming, Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013 en de Regeling bodemkwaliteit (1 oktober 2022). Hierin zijn de hieronder beschreven toetsingswaarden vastgesteld. Getoetst is aan de hand van de Bodem Toets en Validatieservice (kortweg: BoToVa). De toetsing is opgenomen in bijlage 3.

Achtergrondwaarde (AW)
De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten aan stoffen, zoals deze voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen. Grond die voldoet aan de achtergrondwaarden is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond.

Interventiewaarde (I)
De interventiewaarden zijn gebaseerd op de kennis over de effecten van stoffen in het milieu en op de mens. Bij overschrijding van de interventiewaarden spreken we van een sterke verontreiniging: de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant zijn (mogelijk) ernstig verminderd. Bij overschrijding van deze waarden dient mogelijk een sanering te worden uitgevoerd. De noodzaak tot saneren is afhankelijk van het gehalte, de omvang van de verontreiniging, wanneer deze is ontstaan en van de risico's die ten gevolge van de verontreiniging aanwezig zijn.

Voor een aantal stoffen, zoals zware metalen en organische verbindingen is de toetsing afhankelijk van het gehalte aan organische stof en/of lutum in de bodem.

5.2 Toetsingswaarden PFAS

De gehalten aan PFAS worden getoetst aan de toepassingsnormen zoals weergegeven in het handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (versie december 2021).

5.3 Toetsingswaarden lood

De huidige wetenschappelijke kennis laat zien dat de interventiewaarde voor lood bij gevoelige locaties onvoldoende bescherming biedt voor de gezondheid van jonge kinderen (0-6 jaar). Verhoogde gehaltes kunnen leiden tot IQ-verlies. De landelijke GGD-projectgroep bodem heeft hierop in 2016 een aanvullend advies gemaakt en in 2020 geactualiseerd. Hierbij zijn gezondheidskundige advieswaarden geformuleerd. Het verhoogd risico bij jonge kinderen wordt bepaald aan de hand van advieswaarden zoals weergegeven in tabel 5.

Bij de beoordeling van het gezondheidsrisico van lood in bodem wordt het gemeten loodgehalte in de bodem gebruikt (dus niet het gestandaardiseerde loodgehalte).

Tabel 5: Gezondheidskundige advieswaarden en handelingsperspectieven voor lood in bodem (mg/kgds)

	Gezondheidskundig **voldoende** bodemkwaliteit voor lood	Gezondheidskundig **matige** bodemkwaliteit voor lood	Gezondheidskundig **onvoldoende** bodemkwaliteit voor lood
Grote moestuin (> circa 200 m²)	< 60 mg/kg	60 - 260 mg/kg	> 260 mg/kg
Wonen met tuin (kleine moestuin)	< 90 mg/kg	90 - 370 mg/kg	> 370 mg/kg
Plaatsen waar kinderen spelen	< 100 mg/kg	100 - 390 mg/kg	> 390 mg/kg
IQ-puntenverlies door bodemlood	minder dan 1 IQ-puntverlies	1-3 IQ-puntenverlies	meer dan 3 IQ-puntenverlies
Handelingsperspectieven voor plaatsen waar jonge kinderen (0-7 jaar) veel in contact komen met grond *Gevoelige locaties*: wonen met tuin, speelplekken, kinderdagverblijven e.d.	Goede ruimtelijke ordening: realiseer gevoelige bestemmingen zoveel mogelijk op grond met een voldoende bodemkwaliteit voor lood	- *Algemene* communicatie over gebruiksadviezen (via folder, posters, website e.d.) * - Sanering bij herstructurering e.d.	- Sanering - Zolang sanering niet haalbaar is: *specifieke* risicocommunicatie met bewoners en andere gebruikers van verontreinigde grond (via brieven, informatie-bijeenkomsten e.d.) * - Borging van deze communicatie op de lange termijn
Gebruiksadviezen (op hoofdlijnen) om contact van jonge kinderen met lood te beperken.	- Laat kinderen in een zandbak met schoon speelzand spelen. Leg (kunst)gras, tegels of een schone laag grond aan op plekken waar kinderen spelen. Bij voorkeur met een laag schone grond of zand onder het (kunst)gras of tegels. - Kweek groenten in bakken met schone teelaarde. - Let vooral bij jonge kinderen extra op hygiëne (handen wassen na het buitenspelen) - Ga de inloop van grond in huis tegen (schoenen uitdoen, regelmatig stofzuigen of dweilen)		
* *Uitgangspunt is dat gebruikers van verontreinigde grond goed worden geïnformeerd over de situatie en de gebruiksadviezen, omdat ze daarmee blootstelling aan lood kunnen voorkomen. Wel blijkt uit RIVM-onderzoek dat een relatief klein deel van de mensen extra maatregelen neemt na het krijgen van gebruiksadviezen.[6] Het geven van alleen gebruiksadviezen is daarom geen duurzame maatregel. Voor plaatsen waar jonge kinderen veel in contact komen met grond (gevoelige locaties) gaat vanuit gezondheidskundig oogpunt de voorkeur uit naar een voldoende bodemkwaliteit voor lood.*			

5.4 Zintuiglijk

Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het veld is in de opgeboorde grond het navolgende aan bodemvreemd materiaal aangetroffen.

Zintuiglijk zijn geen ongebruikelijke geuren en/of kleuren waargenomen.

Tabel 6: Zintuiglijke waarneming

Boring	Diepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Grondsoort	Waargenomen bijzonderheden
01	0,70	0,05 - 0,20	Zand	Sporen baksteen
		0,20 - 0,70	Zand	Sporen kolen
14	2,00	0,50 - 1,00	Zand	Sporen baksteen

5.5 Grond

In tabel 7 wordt de monsterselectie gepresenteerd.

Tabel 7: Monsterselectie

Analysemonster	Traject (m -mv)	Deelmonsters	Analysepakket
01-2	0,20 - 0,70	01	Standaardpakket grond incl. LUOS
04-3	1,00 - 1,20	04	BTEXN + VOCL(11) + Minerale olie (GC)
BG1	0,05 - 0,55	02, 03, 04	PFAS (28) Handelingskader, Standaardpakket grond incl. LUOS
BG2	0,00 - 0,55	05, 06, 07, 08, 09	Standaardpakket grond
BG3	0,00 - 0,65	10, 11, 12, 14, 15	Standaardpakket grond
OG1	1,00 - 2,00	04, 05, 10, 14	Cyanide totaal, Standaardpakket grond

In tabel 8 staat vermeld voor welke stoffen de achtergrond- of interventiewaarde wordt overschreden.

Tabel 8: Overschrijdingstabel grond

Analysemonster	Traject (m -mv)	> Achtergrondwaarde (+index)	> Interventiewaarde (+index)	BBK monster-conclusie (indicatief)
01-2	0,20 - 0,70	PAK 10 VROM (0,01)	-	Altijd toepasbaar
04-3	1,00 - 1,20	-	-	Altijd toepasbaar
BG1	0,05 - 0,55	PAK 10 VROM (0,01)	-	Altijd toepasbaar
BG2	0,00 - 0,55	Zink (0,07) Cadmium (-) Kwik (-) Lood (0,06) PAK 10 VROM (0,03)	-	Klasse wonen
BG3	0,00 - 0,65	PCB's (0,07) Minerale olie (0,02) Cadmium (0,03) Kwik (0,01) Lood (0,15) PAK 10 VROM (0,01)	-	Klasse industrie
OG1	1,00 - 2,00	-	-	Altijd toepasbaar

- : Geen overschrijding toetsingswaarden
Index : (GSSD - AW) / (I - AW)
(-) : Index < 0,01

De gehalten aan PFAS worden getoetst weergegeven in tabel 9. In deze tabel zijn enkel de PFAS weergegeven welke boven de bepalingsgrens (0,1 µg/kg ds) zijn aangetroffen.

Tabel 9: Toetsing grond PFAS

PFAS	BG1	Toetsingswaarden		Toetsing
		AW2000	Niet toepasbaar	
PFOS	0.8	1,4	3,0	AW2000
PFOA	0,2	1,9	7,0	AW2000

Gehalten in µg/kg ds

In tabel 10 zijn de gehalten aan lood vergeleken met de advieswaarden en handelingsperspectieven welke in 2020 door de landelijke GGD-projectgroep bodem zijn geformuleerd.

Tabel 10: Toetsing loodgehalten

Analysemonster	Traject (m -mv)	Loodgehalte (mg/kgds)	Voldoende loodkwaliteit
01-2	0,20 - 0,70	24	Ja
BG1	0,05 - 0,55	26	
BG2	0,00 - 0,55	50	
BG3	0,00 - 0,65	78	
OG1	1,00 - 2,00	<10	

6 BESPREKING RESULTATEN

In het analysemonster van de koolhoudende laag van boring 01 wordt PAK in een gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

In het steekbusmonster van de ondergrond van boring 04 liggen de gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten alle onder de detectiegrens.

In mengmonster BG1 van de bovengrond rondom de voormalige brandweerkazerne komt PAK in een gehalte boven de achtergrondwaarde voor. In dit analysemonster komt PFAS voor in gehalten waarbij de grond als toepasbaar wordt beschouwd met de restricties zoals aangegeven in het tijdelijke handelingskader.

In mengmonsters BG2 en BG3 zijn de gehalten aan cadmium, kwik, lood en PAK verhoogd ten opzichte de achtergrondwaarden vastgesteld. In mengmonster BG2 komt bovendien een licht verhoogd gehalte aan zink voor. In mengmonster BG3 zijn ook PCB en minerale olie in lichte mate aanwezig.

In het mengmonster van de ondergrond worden geen van de richtwaarden overschreden voor de geanalyseerde stoffen.

Getoetst aan de advieswaarden van de GGD-projectgroep blijkt in de grondmengmonsters het gehalte aan lood onder de advieswaarde te liggen voor plaatsen waar kinderen spelen (<100 mg/kg ds).

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van de gemeente Hilversum heeft Milieutechniek ZVS Eemnes BV in november 2023 zorggedragen voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek aan de Orchideestraat 10, Neuweg 247 te Hilversum.

Onderzocht is 5.000 m² van een groter kadastraal perceel.

Gedurende onderhavig onderzoek is aangetoond dat de bovengrond licht verontreinigd is met enkele zware metalen, PAK, PCB's en/of minerale olie. De grond met bijmenging aan kooltjes ter hoogte van boring 01 is qua kwaliteit vergelijkbaar met die van het resterende perceel.

Getoetst aan de advieswaarden van de GGD-projectgroep blijkt in de bovengrond het gehalte aan lood onder de advieswaarde voor plaatsen waar kinderen spelen te liggen.

De ondergrond is niet verontreinigd.

Omdat het grondwater op de locatie dieper is gelegen dan 5 meter beneden maaiveld is, conform de richtlijnen, geen grondwateronderzoek verricht.

Door het aantreffen van lichte verontreinigingen in de bovengrond komt de hypothese 'onverdacht' te vervallen. Echter, de aangetroffen gehalten werden op basis van het vooronderzoek verwacht en zijn geen ongewoon verschijnsel in de regio. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Er zijn, ons inziens, geen milieutechnische belemmeringen voor de overdracht van de onderzoekslocatie dan wel de afgifte van een omgevingsvergunning.

Wel attenderen wij u op het feit dat (licht verontreinigde) grond niet zonder meer elders mag worden toegepast. Indien gedurende nieuw- of verbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker. In dat geval dient de grond wederom te worden onderzocht op PFAS in navolging van het handelingskader.

Wij adviseren u om onderhavig onderzoeksrapport te voegen bij de koopakte dan wel de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Tot slot wijzen wij er op dat met ingang van 1 januari 2024 de Omgevingswet van toepassing zal zijn. De bodemfunctie kan dan consequenties hebben voor de conclusies uit dit onderzoek. Bij eventuele ontwikkeling naar een gevoeligere bestemming dient mogelijk grondverbetering te worden toegepast.

BIJLAGE 1

- Regionale situatie -

Afbeelding: Regionale situatie



: Onderzoekslocatie

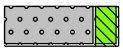
Projectnummer	BO423309
Locatie	Hilversum, Orchideestraat 10, Neuweg 247

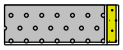
BIJLAGE 2

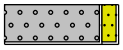
- Bodemprofielen -

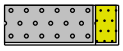
Legenda (conform NEN 5104)

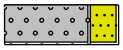
grind


Grind, siltig

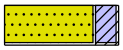

Grind, zwak zandig


Grind, matig zandig

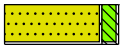

Grind, sterk zandig


Grind, uiterst zandig

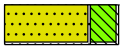
zand


Zand, kleïig


Zand, zwak siltig

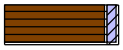

Zand, matig siltig


Zand, sterk siltig


Zand, uiterst siltig

veen


Veen, mineraalarm

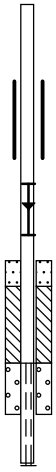

Veen, zwak kleïig


Veen, sterk kleïig

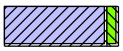

Veen, zwak zandig

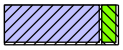

Veen, sterk zandig

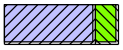
peilbuis

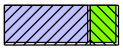


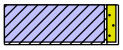
klei

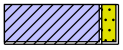

Klei, zwak siltig

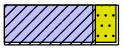

Klei, matig siltig


Klei, sterk siltig


Klei, uiterst siltig


Klei, zwak zandig


Klei, matig zandig

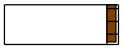

Klei, sterk zandig

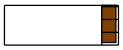
leem


Leem, zwak zandig

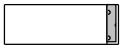

Leem, sterk zandig

overige toevoegingen


zwak humeus


matig humeus


sterk humeus


zwak grindig


matig grindig


sterk grindig

geur


geen geur
zwakke geur
matige geur
sterke geur
uiterste geur

olie


geen olie-water reactie
zwakke olie-water reactie
matige olie-water reactie
sterke olie-water reactie
uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

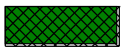

>0
>1
>10
>100
>1000
>10000

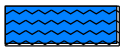
monsters

geroerd monster
ongeroerd monster
volumering

overig

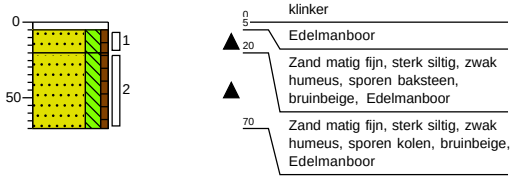

bijzonder bestanddeel
Gemiddeld hoogste grondwaterstand
grondwaterstand
Gemiddeld laagste grondwaterstand


slib


water

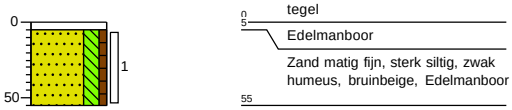
Meetpunt: 01

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



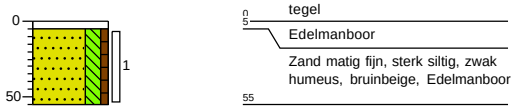
Meetpunt: 02

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



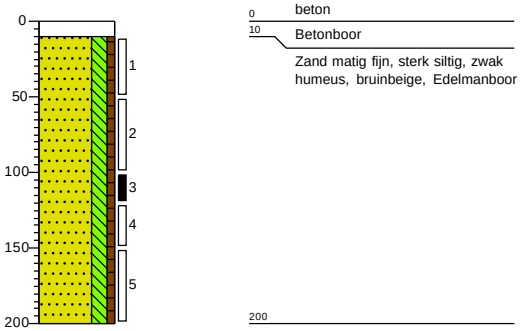
Meetpunt: 03

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



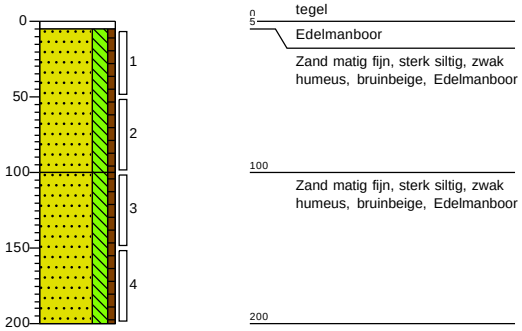
Meetpunt: 04

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



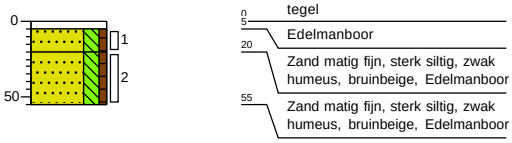
Meetpunt: 05

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



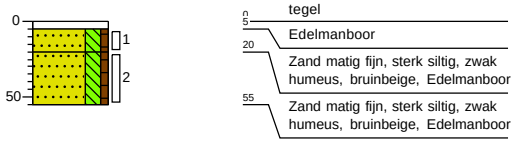
Meetpunt: 06

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



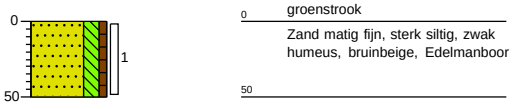
Meetpunt: 07

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



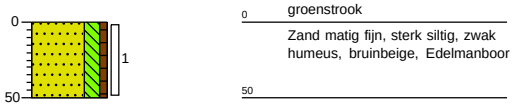
Meetpunt: 08

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



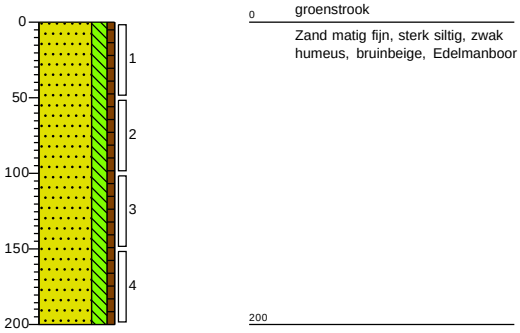
Meetpunt: 09

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



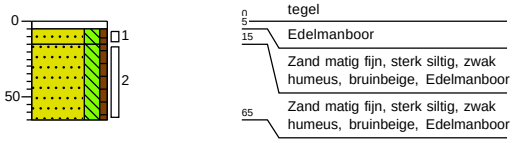
Meetpunt: 10

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



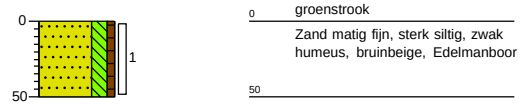
Meetpunt: 11

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



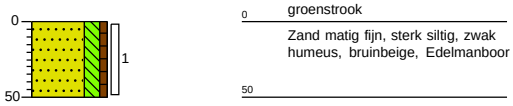
Meetpunt: 12

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



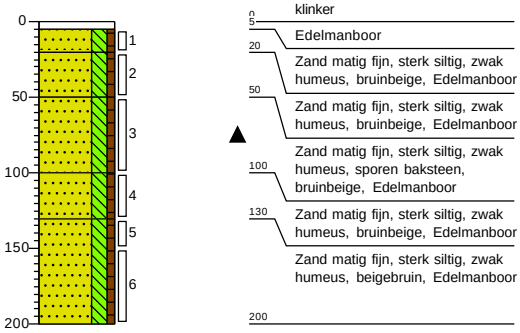
Meetpunt: 13

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



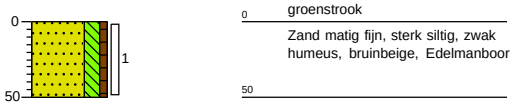
Meetpunt: 14

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



Meetpunt: 15

Boormeester: Veldwerker Joop streef
Datum: 9-11-2023



BIJLAGE 3

- Toetsingen -

Tabel 1: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		01-2			04-3			BG1		
Certificaatcode		2023161492			2023161491			2023161492		
Boring(en)		01			04			02, 03, 04		
Traject (m -mv)		0,20 - 0,70			1,00 - 1,20			0,05 - 0,55		
Humus	% ds	3,80			2,00			1,10		
Lutum	% ds	2,00			2,00			2,00		
Datum van toetsing		20-11-2023			20-11-2023			20-11-2023		
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Barium	mg/kg ds	<20	<54 (6)					<20	<54 (6)	
Cadmium	mg/kg ds	<0,2	<0,2	-0,03				<0,2	<0,2	-0,03
Kobalt	mg/kg ds	<3	<7	-0,04				<3	<7	-0,04
Koper	mg/kg ds	7,6	14,8	-0,17				6,9	14,3	-0,17
Kwik	mg/kg ds	0,083	0,118	-0				0,061	0,088	-0
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0				<1,5	<1,1	-0
Nikkel	mg/kg ds	<4	<8	-0,41				<4	<8	-0,41
Lood	mg/kg ds	24	37	-0,03				26	41	-0,02
Zink	mg/kg ds	25	57	-0,14				41	97	-0,07
PAK										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,050	<0,035		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	<0,05	<0,04					0,054	0,054	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,13	0,13					0,18	0,18	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,39	0,39					0,41	0,41	
Chryseen	mg/kg ds	0,2	0,2					0,21	0,21	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,22	0,22					0,21	0,21	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,23	0,23					0,24	0,24	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,11	0,11					0,11	0,11	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,17	0,17					0,19	0,19	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,18	0,18					0,19	0,19	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		*1,70*	*0,01*		<0,035 (2)	-0,04		*1,83*	*0,01*
AROMATISCHE VERB.										
Benzeen	mg/kg ds				<0,050	<0,175	-0,03			
Tolueen	mg/kg ds				<0,050	<0,175	-0			
Ethylbenzeen	mg/kg ds				<0,050	<0,175	-0			
Xylenen	mg/kg ds					<0,35	-0,01			
meta-/para-Xyleen (som)	mg/kg ds				<0,050	<0,175				
ortho-Xyleen	mg/kg ds				<0,050	<0,175				
BTEX (som)	mg/kg ds				<0,25					
GECHLOREERDE KWS										
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds					<0,35	0,07			
cis-1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds				<0,050	<0,175				
trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds				<0,050	<0,175				
Dichloormethaan	mg/kg ds				<0,050	<0,175	0,02			
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg ds				<0,020	<0,070	-0,03			
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg ds				<0,050	<0,175	-0,31			
1,1-Dichloorethaan	mg/kg ds				<0,020	<0,070	-0,01			
1,2-Dichloorethaan	mg/kg ds				<0,020	<0,070	-0,02			
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg ds				<0,050	<0,175	-0,01			
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg ds				<0,050	<0,175	-0,01			
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg ds				<0,050	<0,175	-0,03			
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg ds				<0,010	<0,035	-0,01			
CKW (som)	mg/kg ds				<0,42					
PCB's	mg/kg ds		<0,013	-0,01					<0,025	0
OVERIG										
Droge stof	% m/m	86,2	86,2		95,7	95,7		92,8	92,8	
Lutum	%	<2						<2		
Organische stof (humus)	%	3,8						1,1		
Gloeirest	% (m/m) ds	96						99		
MINERALE OLIE										
Minerale olie	mg/kg ds	<35	<64	-0,03	<35	<123	-0,01	<35	<123	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	9 (6)		<5,0	17,5 (6)		<5	18 (6)	

Grondmonster		01-2		04-3		BG1	
Certificaatcode		2023161492		2023161491		2023161492	
Boring(en)		01		04		02, 03, 04	
Traject (m -mv)		0,20 - 0,70		1,00 - 1,20		0,05 - 0,55	
Humus	% ds	3,80		2,00		1,10	
Lutum	% ds	2,00		2,00		2,00	
Datum van toetsing		20-11-2023		20-11-2023		20-11-2023	
Monsterconclusie		Voldoet aan Achtergrondwaarde		Voldoet aan Achtergrondwaarde		Voldoet aan Achtergrondwaarde	
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	6 (6)	<3,0	10,5 (6)	<3	11 (6)
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	9 (6)	5,3	26,5 (6)	<5	18 (6)
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	12	32 (6)	<10	35 (6)	<10	35 (6)
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	13	34 (6)	<5,0	17,5 (6)	<5	18 (6)
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<7	13 (6)	<7,0	24,5 (6)	<7	25 (6)

<	: kleiner dan de detectielimiet
8,88	: <= Achtergrondwaarde
8,88	: <= Interventiewaarde
8,88	: > Interventiewaarde
2	: Enkele parameters ontbreken in de som
41	: Verhoogde rapportagegrens geconstateerd door BoToVa service
6	: Heeft geen normwaarde
GSSD	: Gestandaardiseerde meetwaarde
Index	: (GSSD - AW) / (I - AW)

- Getoetst via de BoToVa service, versie 3.1.0 -

Tabel 2: Gemeten gehalten in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Grondmonster		BG2			BG3			OG1		
Certificaatcode		2023161492			2023161492			2023161492		
Boring(en)		05, 06, 07, 08, 09			10, 11, 12, 14, 15			04, 04, 05, 05, 10, 10, 14, 14		
Traject (m -mv)		0,00 - 0,55			0,00 - 0,65			1,00 - 2,00		
Humus	% ds	2,00			2,00			2,00		
Lutum	% ds	2,00			2,00			2,00		
Datum van toetsing		20-11-2023			20-11-2023			20-11-2023		
Monsterconclusie		Overschrijding Achtergrondwaarde			Overschrijding Achtergrondwaarde			Voldoet aan Achtergrondwaarde		
		Meetw	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**	**Meetw**	**GSSD**	**Index**
METALEN										
Barium	mg/kg ds	24	93 (6)		25	97 (6)		<20	<54 (6)	
Cadmium	mg/kg ds	*0,35*	*0,60*	*0*	*0,55*	*0,95*	*0,03*	<0,2	<0,2	-0,03
Kobalt	mg/kg ds	<3	<7	-0,04	<3	<7	-0,04	<3	<7	-0,04
Koper	mg/kg ds	13	27	-0,09	16	33	-0,05	<5	<7	-0,22
Kwik	mg/kg ds	*0,16*	*0,23*	*0*	*0,25*	*0,36*	*0,01*	<0,05	<0,05	-0
Molybdeen	mg/kg ds	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0	<1,5	<1,1	-0
Nikkel	mg/kg ds	4,1	12,0	-0,35	<4	<8	-0,41	<4	<8	-0,41
Lood	mg/kg ds	*50*	*79*	*0,06*	*78*	*123*	*0,15*	<10	<11	-0,08
Zink	mg/kg ds	*77*	*183*	*0,07*	33	78	-0,11	<20	<33	-0,18
PAK										
Naftaleen	mg/kg ds	<0,05	<0,04		<0,05	<0,04		<0,05	<0,04	
Anthraceen	mg/kg ds	0,092	0,092		0,074	0,074		<0,05	<0,04	
Fenanthreen	mg/kg ds	0,25	0,25		0,17	0,17		<0,05	<0,04	
Fluorantheen	mg/kg ds	0,56	0,56		0,39	0,39		<0,05	<0,04	
Chryseen	mg/kg ds	0,32	0,32		0,21	0,21		<0,05	<0,04	
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,32	0,32		0,19	0,19		<0,05	<0,04	
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,35	0,35		0,25	0,25		<0,05	<0,04	
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,19	0,19		0,13	0,13		<0,05	<0,04	
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg ds	0,31	0,31		0,26	0,26		<0,05	<0,04	
Benzo(g,h,i)peryleen	mg/kg ds	0,28	0,28		0,25	0,25		<0,05	<0,04	
PAK 10 VROM	mg/kg ds		*2,71*	*0,03*		*1,96*	*0,01*		<0,35	-0,03
ANORGANISCHE VERB.										
Cyanide (totaal)	mg/kg ds							<5	4 (41,6)	
PCB's	mg/kg ds		<0,025	0		*0,086*	*0,07*		<0,025	0
OVERIG										
Droge stof	% m/m	88	88		86,6	86,6		95	95	
MINERALE OLIE										
Minerale olie	mg/kg ds	<35	<123	-0,01	*54*	*270*	*0,02*	<35	<123	-0,01
Minerale olie C12 - C16	mg/kg ds	<5	18 (6)		<5	18 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C10 - C12	mg/kg ds	<3	11 (6)		<3	11 (6)		<3	11 (6)	
Minerale olie C16 - C21	mg/kg ds	<5	18 (6)		5	25 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C21 - C30	mg/kg ds	15	75 (6)		19	95 (6)		<10	35 (6)	
Minerale olie C30 - C35	mg/kg ds	12	60 (6)		19	95 (6)		<5	18 (6)	
Minerale olie C35 - C40	mg/kg ds	<7	25 (6)		7,1	35,5 (6)		<7	25 (6)	

Tabel 3: Normwaarden conform de Wet Bodembescherming

		AW	WO	IND	I
METALEN					
Cadmium	mg/kg ds	0,6	1,2	4,3	13
Kobalt	mg/kg ds	15	35	190	190
Koper	mg/kg ds	40	54	190	190
Kwik	mg/kg ds	0,15	0,83	4,8	36
Molybdeen	mg/kg ds	1,5	88	190	190
Nikkel	mg/kg ds	35	39	100	100
Lood	mg/kg ds	50	210	530	530
Zink	mg/kg ds	140	200	720	720
PAK 10 VROM	mg/kg ds	1,5	6,8	40	40
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
Benzeen	mg/kg ds	0,2	0,2	1	1,1
Tolueen	mg/kg ds	0,2	0,2	1,25	32
Ethylbenzeen	mg/kg ds	0,2	0,2	1,25	110
Xylenen	mg/kg ds	0,45	0,45	1,25	17
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN					
cis + trans-1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	0,3	0,3	0,3	1
Dichloormethaan	mg/kg ds	0,1	0,1	3,9	3,9
Trichloormethaan (Chloroform)	mg/kg ds	0,25	0,25	3	5,6
Tetrachloormethaan (Tetra)	mg/kg ds	0,3	0,3	0,7	0,7
1,1-Dichloorethaan	mg/kg ds	0,2	0,2	0,2	15
1,2-Dichloorethaan	mg/kg ds	0,2	0,2	4	6,4
1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg ds	0,25	0,25	0,25	15
1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg ds	0,3	0,3	0,3	10
Trichlooretheen (Tri)	mg/kg ds	0,25	0,25	2,5	2,5
Tetrachlooretheen (Per)	mg/kg ds	0,15	0,15	4	8,8
PCB's	mg/kg ds	0,02	0,04	0,5	1
MINERALE OLIE	mg/kg ds	190	190	500	5000

BIJLAGE 4

- Analysecertificaten -

Milieutechniek ZVS B.V.
T.a.v. 5.1.2.e
Postbus 49
3755 ZG EEMNES
NETHERLANDS

Analysecertificaat

Datum: 15-Nov-2023

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2023161491/1
Uw project/verslagnummer	B0423309
Uw projectnaam	Hilversum, Orchideestraat 10 - Neuweg 247
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	09-Nov-2023

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	B0423309	Certificaatnummer/Versie	2023161491/1
Uw projectnaam	Hilversum, Orchideestraat 10 - Neuweg 24	Startdatum analyse	13-Nov-2023
Uw ordernummer		Datum einde analyse	15-Nov-2023
Uw monsternemer		Rapportagedatum	15-Nov-2023/11:37
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	1/2

	Analyse	Eenheid	1	
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen		Uitgevoerd	
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	95.7	
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
S	Benzeen	mg/kg ds	<0.050	
S	Tolueen	mg/kg ds	<0.050	
S	Ethylbenzeen	mg/kg ds	<0.050	
S	o-Xyleen	mg/kg ds	<0.050	
S	m,p-Xyleen	mg/kg ds	<0.050	
S	Xylenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.070	1)
	BTEX (som)	mg/kg ds	<0.25	
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
S	Dichloormethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	Trichloormethaan	mg/kg ds	<0.020	
S	Tetrachloormethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	Trichlooretheen	mg/kg ds	<0.050	
S	Tetrachlooretheen	mg/kg ds	<0.010	
S	1,1-Dichloorethaan	mg/kg ds	<0.020	
S	1,2-Dichloorethaan	mg/kg ds	<0.020	
S	1,1,1-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	1,1,2-Trichloorethaan	mg/kg ds	<0.050	
S	cis 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	<0.050	
S	trans 1,2-Dichlooretheen	mg/kg ds	<0.050	
	CKW (som)	mg/kg ds	<0.42	
S	1,2-Dichloorethenen (som) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.070	1)
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	04 (100-120)	Grond (AS3000)	13940962

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	B0423309	Certificaatnummer/Versie	2023161491/1
Uw projectnaam	Hilversum, Orchideestraat 10 - Neuweg 24	Startdatum analyse	13-Nov-2023
Uw ordernummer		Datum einde analyse	15-Nov-2023
Uw monsternemer		Rapportagedatum	15-Nov-2023/11:37
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	2/2

	Analyse	Eenheid	1
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5.3
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<10
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<7.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	04 (100-120)	Grond (AS3000)	13940962

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2023161491/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
13940962	04 (100-120)				
L2337168	04	100	120	09-Nov-2023	3

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2023161491/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2023161491/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Xylenen som AS/AP	W0254	HS-GC-MS	pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Aromaten (BTEX)	W0254	HS-GC-MS	pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Naftaleen HS	W0254	HS-GC-MS	pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3030-1 & NEN-EN-ISO 22155
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3030-2 & NEN-EN-ISO 22155
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie april 2022.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Milieutechniek ZVS B.V.
T.a.v. 5.1.2.e
Postbus 49
5.1.2.e
NETHERLANDS

Analysecertificaat

Datum: 14-Nov-2023

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2023161492/1
Uw project/verslagnummer	B0423309
Uw projectnaam	Hilversum, Orchideestraat 10 - Neuweg 247
Uw ordernummer	
Uw datum aanlevering monster(s)	09-Nov-2023

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	B0423309	Certificaatnummer/Versie	2023161492/1
Uw projectnaam	Hilversum, Orchideestraat 10 - Neuweg 24	Startdatum analyse	09-Nov-2023
Uw ordernummer		Datum einde analyse	14-Nov-2023
Uw monsternemer		Rapportagedatum	14-Nov-2023/13:24
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	1/3

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Voorbehandeling						
	Cryogeen malen		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses						
S	Droge stof	% (m/m)	86.2	92.8	88.0	86.6	95.0
S	Organische stof	% (m/m) ds	3.8	1.1			
	Gloeirest	% (m/m) ds	96	99			
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	<2.0			
	Metalen						
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	<20	24	25	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	0.35	0.55	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	7.6	6.9	13	16	<5.0
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.083	0.061	0.16	0.25	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	4.1	<4.0	<4.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	24	26	50	78	<10
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	25	41	77	33	<20
	Minerale olie						
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	5.0	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	12	<10	15	19	<10
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	13	<5.0	12	19	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<7.0	<7.0	<7.0	7.1	<7.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35	54	<35
	Chromatogram olie (GC)					Zie bijl.	
	Polychloorbifenylen, PCB						
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0024	<0.0010

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	01 (20-70)	Grond (AS3000)	13940963
2	02 (5-55) 03 (5-55) 04 (10-50)	Grond (AS3000)	13940964
3	05 (5-50) 06 (20-55) 07 (20-55) 08 (0-50) 09 (0-50)	Grond (AS3000)	13940965
4	10 (0-50) 11 (15-65) 12 (0-50) 14 (20-50) 15 (0-50)	Grond (AS3000)	13940966
5	04 (120-150) 04 (150-200) 05 (100-150) 05 (150-200) 10 (100-150) 10 (150-2	Grond (AS3000)	13940968

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	B0423309	Certificaatnummer/Versie	2023161492/1
Uw projectnaam	Hilversum, Orchideestraat 10 - Neuweg 24	Startdatum analyse	09-Nov-2023
Uw ordernummer		Datum einde analyse	14-Nov-2023
Uw monsternemer		Rapportagedatum	14-Nov-2023/13:24
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	2/3

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0045 [2)]	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0049 [3)]	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010	0.0029	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 [1)]	0.0049 [1)]	0.0049 [1)]	0.017	0.0049 [1)]
	PerFluorKoolwaterstoffen(PFC)						
Q	PFBA (Perfluor-n-butaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFPeA (Perfluor-n-pentaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFHxA (Perfluor-n-hexaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFHpA (Perfluor-n-heptaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFOA lineair (perfluoroctaanzuur)	µg/kg ds		0.2			
Q	PFOA vertakt (perfluoroctaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFNA (Perfluor-n-nonaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFDA (Perfluor-n-decaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFUnDA (Perfluor-n-undecaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFDoDA (Perfluor-n-dodecaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFTrDA (Perfluor-n-tridecaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFTeDA (Perfluor-n-tetradecaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFHxDA (Perfluor-n-hexadecaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFODA (Perfluor-n-octadecaanzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFBS (Perfluor-n-butaansulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFPeS (Perfluor-n-pentaansulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFHxS (perfluorhexaansulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFHpS (Perfluor-n-heptaansulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFOS lineair (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kg ds		0.7			
Q	PFOS vertakt (perfluoroctaansulfonzuur)	µg/kg ds		0.1			
Q	PFDS (Perfluor-n-decaansulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	4:2 FTS (4:2 Fluortelomeersulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	6:2 FTS (6:2 Fluortelomeersulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	8:2 FTS (8:2 Fluortelomeersulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			
Q	10:2 FTS (10:2 Fluortelomeersulfonzuur)	µg/kg ds		<0.1			

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	01 (20-70)	Grond (AS3000)	13940963
2	02 (5-55) 03 (5-55) 04 (10-50)	Grond (AS3000)	13940964
3	05 (5-50) 06 (20-55) 07 (20-55) 08 (0-50) 09 (0-50)	Grond (AS3000)	13940965
4	10 (0-50) 11 (15-65) 12 (0-50) 14 (20-50) 15 (0-50)	Grond (AS3000)	13940966
5	04 (120-150) 04 (150-200) 05 (100-150) 05 (150-200) 10 (100-150) 10 (150-2	Grond (AS3000)	13940968

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	B0423309	Certificaatnummer/Versie	2023161492/1
Uw projectnaam	Hilversum, Orchideestraat 10 - Neuweg 24	Startdatum analyse	09-Nov-2023
Uw ordernummer		Datum einde analyse	14-Nov-2023
Uw monsternemer		Rapportagedatum	14-Nov-2023/13:24
		Bijlage	A,B,C
		Pagina	3/3

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
Q	MePFOSAA (N-methylperfluor-n-octaansulfonamido-azi	µg/kg ds		<0.1			
Q	EtFOSAA (N-ethylperfluor-n-octaansulfonamido-azijn	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFOSA (perfluoroctaansulfonamide)	µg/kg ds		<0.1			
Q	MeFOSA (N-methylperfluoroctaansulfonamide)	µg/kg ds		<0.1			
Q	8:2 diPAP (8:2 Fluortelomeerfosfaat diester)	µg/kg ds		<0.1			
Q	PFOA totaal (Perfluor-n-octaanzuur)	µg/kg ds		0.2			
Q	PFOS totaal (Perfluor-n-octaansulfonzuur)	µg/kg ds		0.8			
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	0.13	0.18	0.25	0.17	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.054	0.092	0.074	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.39	0.41	0.56	0.39	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.22	0.21	0.32	0.19	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	0.20	0.21	0.32	0.21	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.11	0.11	0.19	0.13	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.23	0.24	0.35	0.25	<0.050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.18	0.19	0.28	0.25	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.17	0.19	0.31	0.26	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.7	1.8	2.7	2.0	0.35 [1)]
	Cyanide						
S	Cyanide totaal	mg/kg ds					<5.0

Nr.	Uw monsteromschrijving	Opgegeven monstermatrix	Monster nr.
1	01 (20-70)	Grond (AS3000)	13940963
2	02 (5-55) 03 (5-55) 04 (10-50)	Grond (AS3000)	13940964
3	05 (5-50) 06 (20-55) 07 (20-55) 08 (0-50) 09 (0-50)	Grond (AS3000)	13940965
4	10 (0-50) 11 (15-65) 12 (0-50) 14 (20-50) 15 (0-50)	Grond (AS3000)	13940966
5	04 (120-150) 04 (150-200) 05 (100-150) 05 (150-200) 10 (100-150) 10 (150-2	Grond (AS3000)	13940968

Akkoord
Pr.coörd.

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende en geaccrediteerde verrichting
S: AS SIKB erkende en geaccrediteerde verrichting
V: VLAREL erkende verrichting
W: Waals Gewest erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Bijlage (A) met de opgegeven deelmonsterinformatie behorende bij het analysecertificaat. 2023161492/1

Monster nr.	Uw monsteromschrijving				
Barcode	Boornr	Van	Tot	Uw datum monstername	Monsteromsch./Monstername ID
13940963	01 (20-70)				
0536158001	01	20	70	09-Nov-2023	2
13940964	02 (5-55) 03 (5-55) 04 (10-50)				
0536158002	02	5	55	09-Nov-2023	1
0536158003	03	5	55	09-Nov-2023	1
0536158000	04	10	50	09-Nov-2023	1
13940965	05 (5-50) 06 (20-55) 07 (20-55) 08 (0-50) 09 (0-50)				
0536158012	05	5	50	09-Nov-2023	1
0536158016	06	20	55	09-Nov-2023	2
0536158014	07	20	55	09-Nov-2023	2
0536158013	08	0	50	09-Nov-2023	1
0536157624	09	0	50	09-Nov-2023	1
13940966	10 (0-50) 11 (15-65) 12 (0-50) 14 (20-50) 15 (0-50)				
0536157625	10	0	50	09-Nov-2023	1
0536157621	11	15	65	09-Nov-2023	2
0536157631	12	0	50	09-Nov-2023	1
0536157641	14	20	50	09-Nov-2023	2
0536157648	15	0	50	09-Nov-2023	1
13940968	04 (120-150) 04 (150-200) 05 (100-150) 05 (150-200) 10 (100-150) 10 (1				
0536158005	04	120	150	09-Nov-2023	4
0536158007	04	150	200	09-Nov-2023	5
0536158011	05	100	150	09-Nov-2023	3
0536158008	05	150	200	09-Nov-2023	4
0536157619	10	100	150	09-Nov-2023	3
0536157613	10	150	200	09-Nov-2023	4
0536157638	14	130	150	09-Nov-2023	5
0536157647	14	150	200	09-Nov-2023	6

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
Info-env@eurofins.nl
www.eurofins.nl

Venecoweg 5
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
belgie-env@eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2023161492/1

Opmerking 1)
De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Opmerking 2)
PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

Opmerking 3)
PCB 153 kan positief beïnvloed worden door PCB 132.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2023161492/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
PerFluorKoolwaterstoffen(PFC)			
PFAS (28) Handelingskader	W0323	LC-MSMS	Eigen methode
Som lin + vert PFOS & PFOA AS3000	W0323	LC-MSMS	Eigen methode
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
Cyanide			
Cyanide totaal	W0517	Spectrometrie (CFA)	pb3040-1 & NEN-EN-ISO 17380

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie april 2022.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
NL-3771NB Barneveld
+31 (0)34 242 63 00
5.1.2.e @eurofins.nl
www.eurofins.nl

5.1.2.e
B-9810 Nazareth
+32 (0)9 222 77 59
5.1.2.e @eurofins.be
www.eurofins.be

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: 5.1.2.e
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC: 09088623
BTW/VAT: NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 5.1.2.e 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse, het Brusselse Gewest, het Waalse Gewest en door de overheid van Luxemburg.

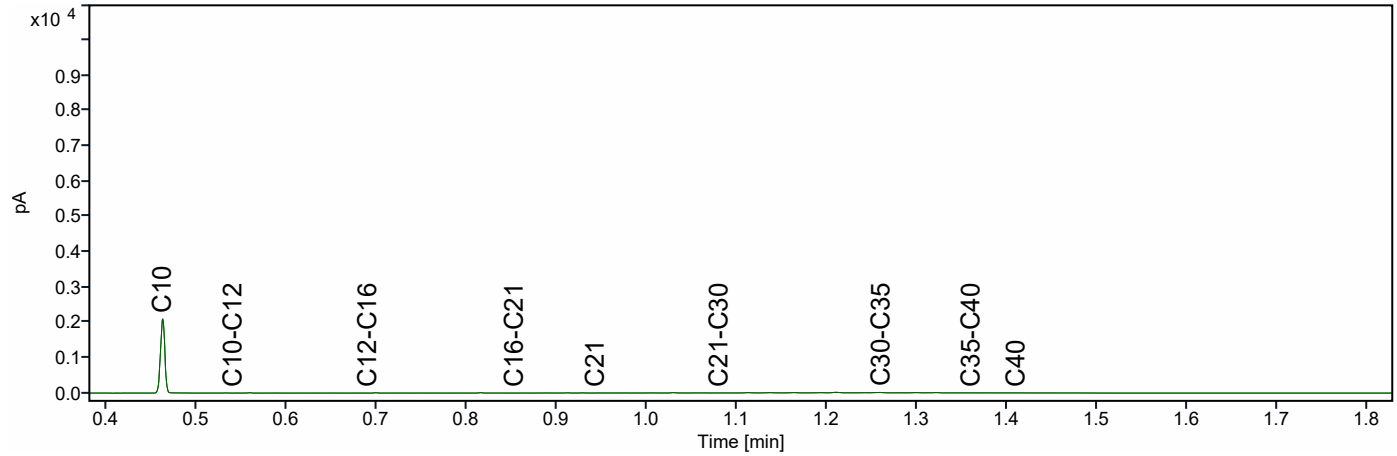
Chromatogram TPH/ Mineral Oil

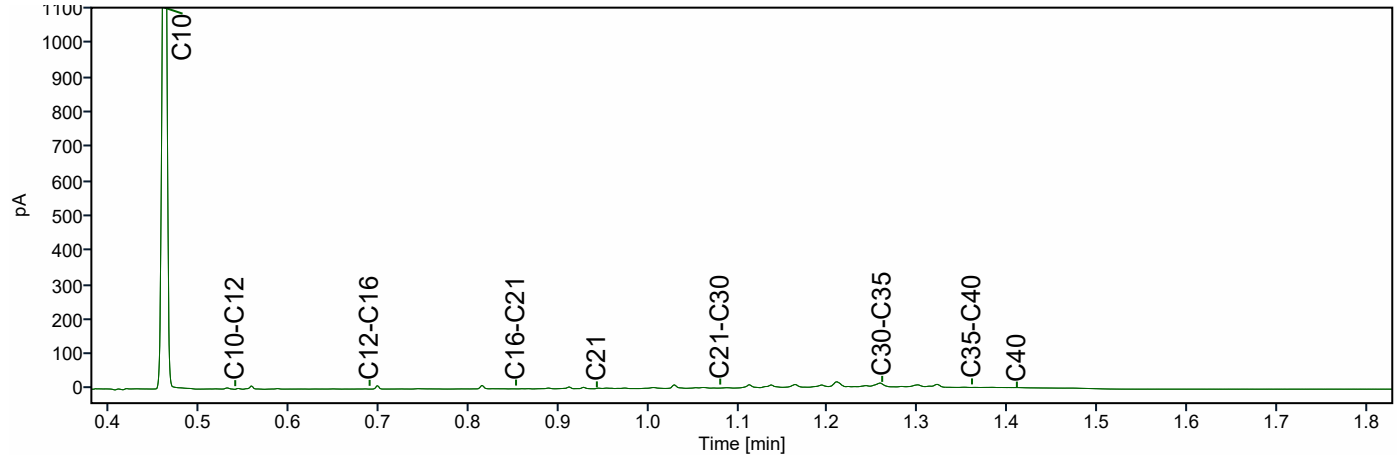
Sample ID.: 13940966

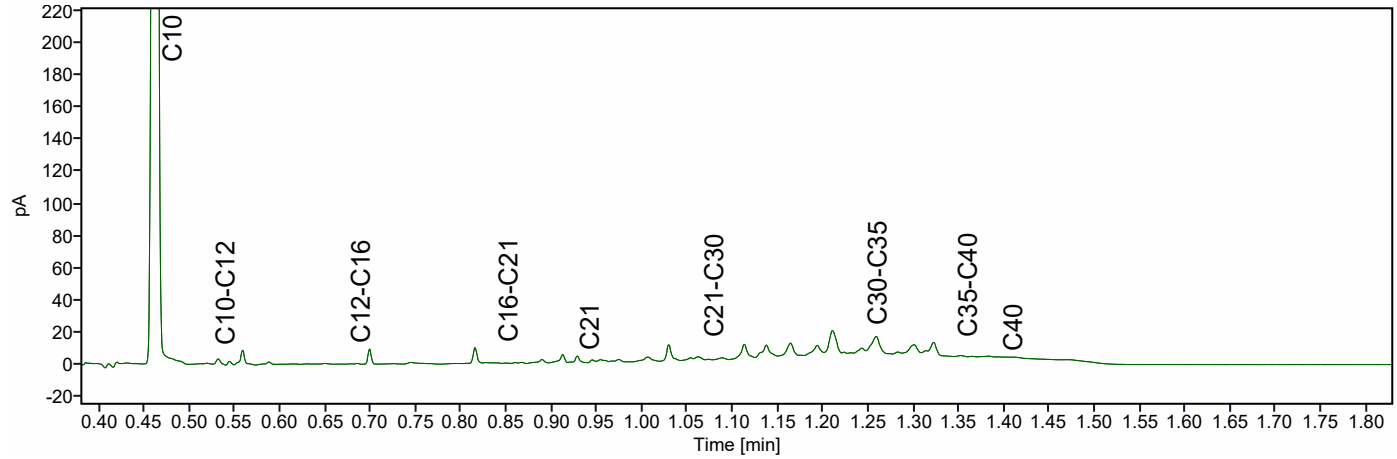
Certificate no.: 2023161492

Sample description.:

V





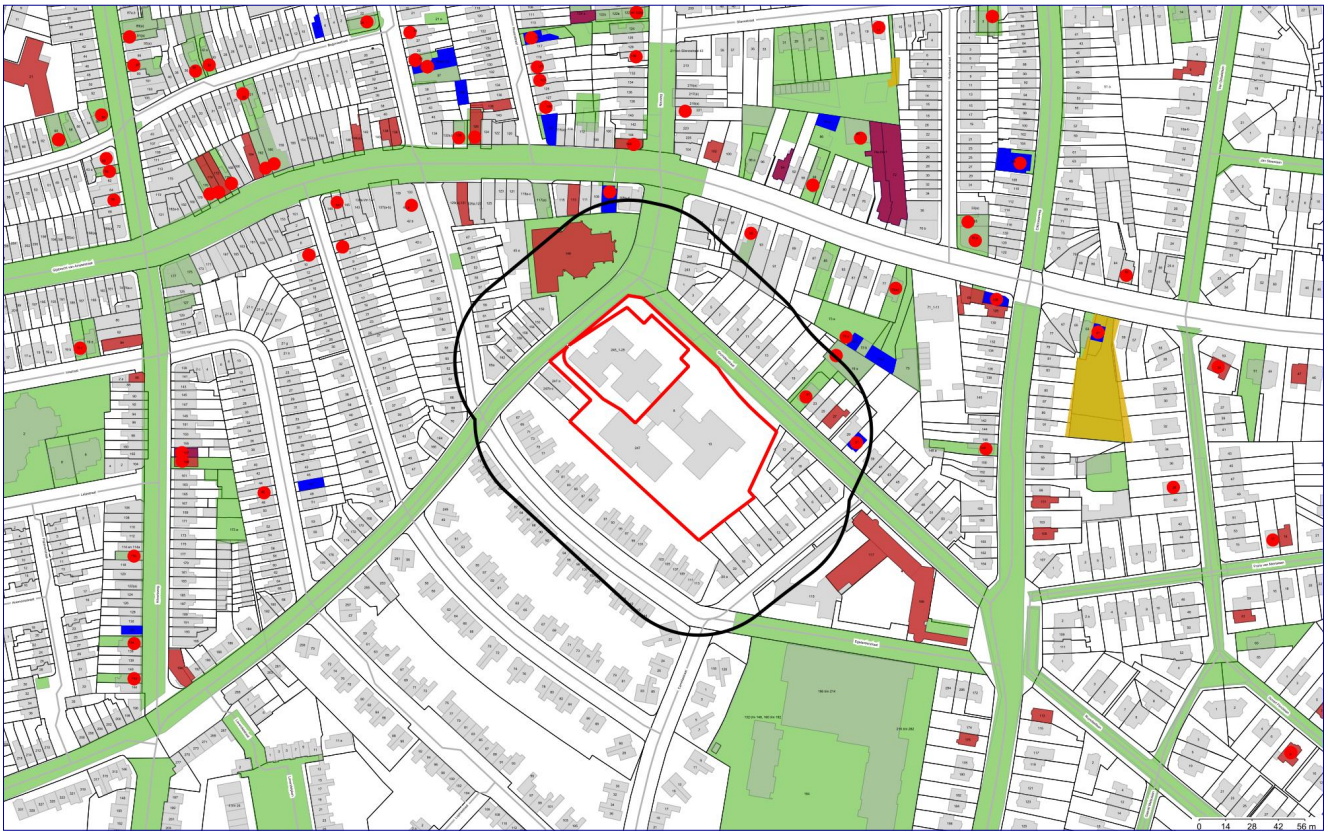


BIJLAGE 5

- Bodeminformatie -

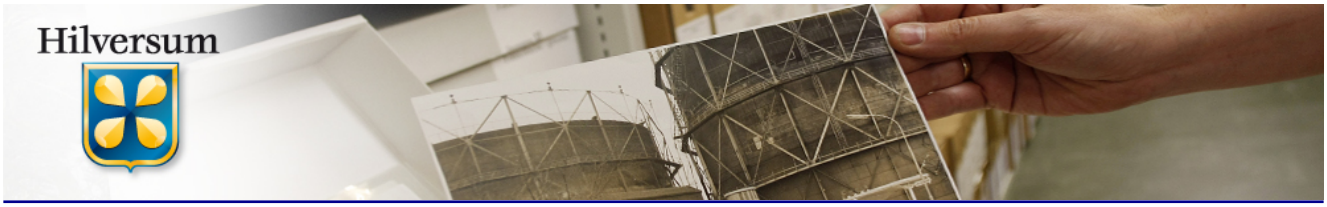
Bodeminformatie

5.1.2.e



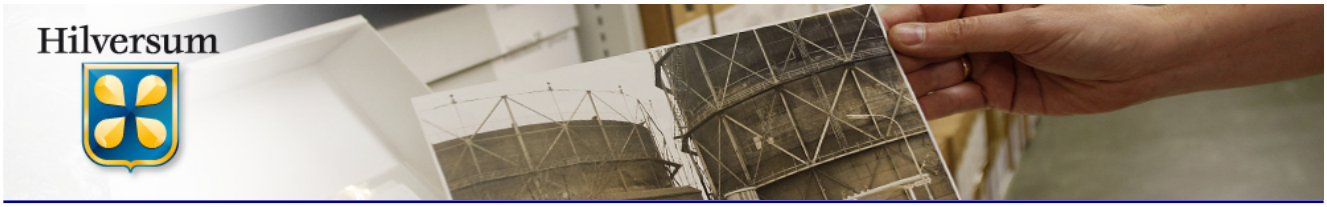
Legenda

Geselecteerde locatie	Saneringscontour
50-meter straal	Gebouwen
Percelen	Wet Milieubeheer bedrijven
Onderzoek	Brandstoftanks
Verontreinigingscontour	Historisch bodembestand (HBB)



Inhoudsopgave

Welke informatie vindt u in dit rapport	**3**
Informatie over geselecteerd perceel	**4**
Locaties	**4**
Onderzoeken	**4**
Verontreinigingscontouren	**4**
Wet milieubeheer bedrijven	**4**
Brandstoftanks	**4**
Historisch bodembestand (HBB)	**5**
Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom het perceel	**6**
Locaties	**6**
Onderzoeken	**6**
Verontreinigingscontouren	**11**
Wet milieubeheer bedrijven	**11**
Brandstoftanks	**11**
Historisch bodembestand (HBB)	**11**
Disclaimer	**12**



Welke informatie vindt u in dit rapport

Dit rapport is een geautomatiseerde samenvatting van de bij de gemeente bekende gegevens over de bodemkwaliteit. Het rapport is onderverdeeld in de beschikbare informatie op het door u geselecteerde perceel en de informatie op de percelen in de directe omgeving. Hieronder wordt een korte uitleg gegeven van wat u in dit rapport aantreft.

Locatie

Betreft de naam waaronder de onderzoekslocatie bij de gemeente bekend staat. Ook staat hier de vervolgactie in het kader van de Wet bodembescherming beschreven. Alleen wanneer hier voldoende onderzocht of gesaneerd staat, wordt het perceel als niet verdacht op bodemverontreiniging beschouwd.

Onderzoeken

Hier worden de op de locatie uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen vermeld. Voor een uitleg van de verschillende typen aan onderzoek kunt u terecht op http://www.bodemrichtlijn.nl/Bibliotheek/bodemonderzoek.

Wet milieubeheer bedrijven

Hier worden de huidige en voormalige vanuit de Wet milieubeheer geregistreerde bedrijven vermeld.

Brandstoftanks

Hier staan de bij de gemeente bekende (ondergrondse) brandstof tanks en de status van deze tanks. Voor meer informatie over deze status kunt u terecht op http://www.hilversum.nl/Inwoners/Openbare_ruimte_en_milieu/Meldingen/Olietank_particuliere_grond_verwijderen.

Historisch bodembestand (HBB)

Hier worden alle voormalige bedrijven vermeld die op bodemverontreiniging verdacht zijn. Deze lijst is onder andere gebaseerd op de Hinderwetvergunningen en inschrijvingen bij de kamer van koophandel.

Verontreinigingscontour

Deze contour laat de verspreiding van een verontreiniging zien. Wanneer het een verontreiniging in het grondwater betreft, adviseren wij u om geen grondwater op te pompen.

Wat betekenen de resultaten

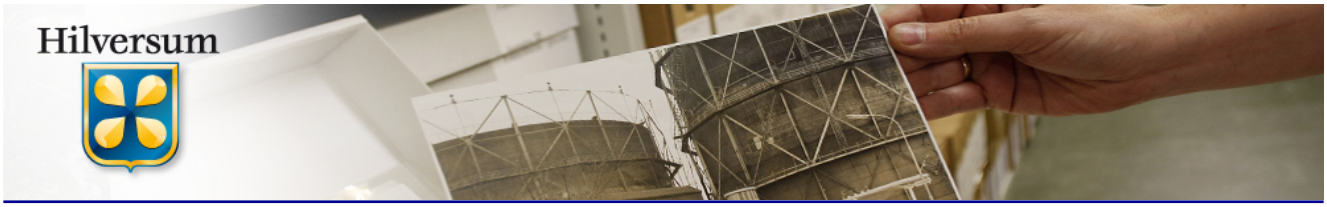
Indien op uw perceel bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden of als is gebleken dat er verontreinigingen of tanks in de grond aanwezig zijn, adviseren wij u een (historisch) bodemonderzoek uit te laten voeren. Hiervoor kunt u terecht bij verschillende hierin gespecialiseerde adviesbureaus.

Inzien archieven

De betreffende bodemonderzoeken zijn in te zien bij de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Hilversum. U kunt hiervoor een afspraak maken via 14 035. De Hinderwet en Wet milieubeheer archieven, waaronder de certificaten van de tanksaneringen, zijn beschikbaar bij het streekarchief op de 5.1.2.e Voor de laatste gegevens van het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de provincie Noord-Holland, verwijzen wij u naar www.bodemloket.nl.

Vragen of opmerkingen?

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de gemeente Hilversum. Mail naar 5.1.2.e @hilversum.nl of bel tijdens kantooruren 14 035. U kunt ons helpen door eventueel geconstateerde fouten of gebreken te melden. Als u zelf onderzoeken bezit die niet in het systeem staan, dan kunt u deze laten opnemen.



Informatie over geselecteerd perceel

Locaties

Geen gegevens beschikbaar

Onderzoeken

Boomstobben wijk Zuid_Verkennend onderzoek_06-10-2021

Locatie	Boomstobben deelgebied Zuid
Rapportdatum	06-10-2021
Rapportnummer	BO421266
Onderzoekbureau	ZVS Eemnes b,v.
Opmerkingen	Hypothese verdacht is deels bevestigd. Zintuiglijk zijn geen ongebruikelijke geuren en/of kleuren en geen bodemvreemd materiaal waargenomen. De bovengrond is niet (Z-BO02 en Z-BO03) tot licht verontreinigd met kwik (Z-BO04) of kwik, lood en PAK (Z-BO01). De ondergrond zal op basis van de bodemkwaliteitskaart van gelijke of betere kwaliteit zijn. Het grondwater is niet onderzocht. Er zijn gehalten aan PFAS boven de bepalingsgrens van 0,1 µg/kgds aangetroffen. Bij deellocatie Z-BO04 ligt het gehalte aan PFOS (1,6 µg/kgds) boven de toepassingswaarde voor AW2000 grond. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
VO_BO421266_06-10-2021_1056959 Zuid	VO_BO421266_06-10-2021_1056959 Zuid

Verontreinigingscontouren

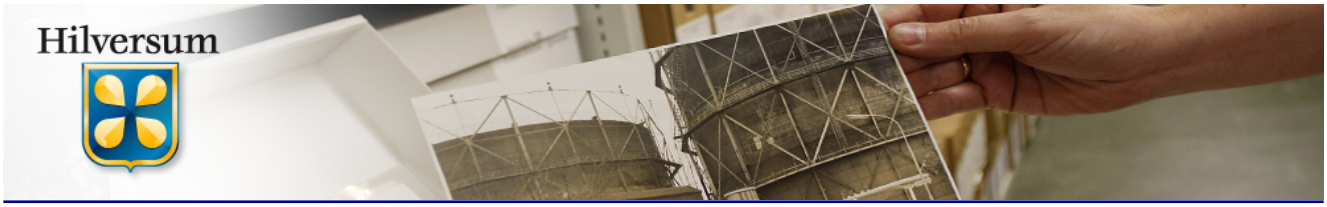
Geen gegevens beschikbaar

Wet milieubeheer bedrijven

Geen gegevens beschikbaar

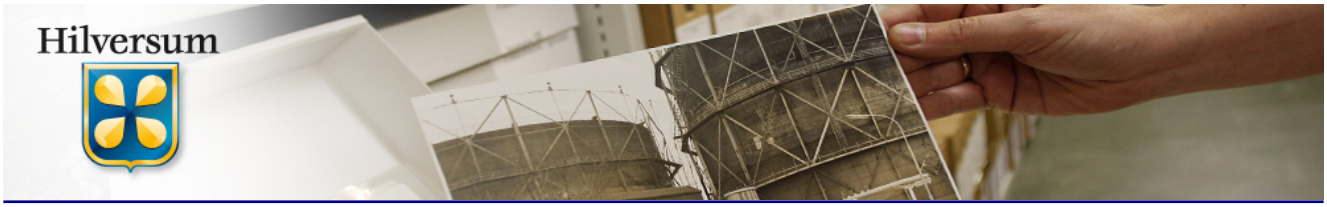
Brandstoftanks

Geen gegevens beschikbaar



Historisch bodembestand (HBB)

Geen gegevens beschikbaar



Informatie van objecten in een straal van 50 meter rondom het perceel

Locaties

Naam	Afstand (m.)	Vervolgactie Wet bodembescherming:
Amstelstraat, Gijsbrecht van / Neuweg	27	voldoende onderzocht
Amstelstraat, Gijsbrecht van 107	44	voldoende onderzocht
Amstelstraat, Gijsbrecht van 107, 118, 126, 170-176(chem. w)	44	voldoende onderzocht
Amstelstraat, Gijsbrecht van 95	47	voldoende onderzocht
Egelantierstraat (tracé)	43	voldoende onderzocht
Eikbosserweg; Neuweg; Orchideestraat	1	uitvoeren NO
Neuweg 148	12	voldoende onderzocht
Orchideestraat 19A-21	16	voldoende onderzocht

Onderzoeken

Indicatief onderzoek 1

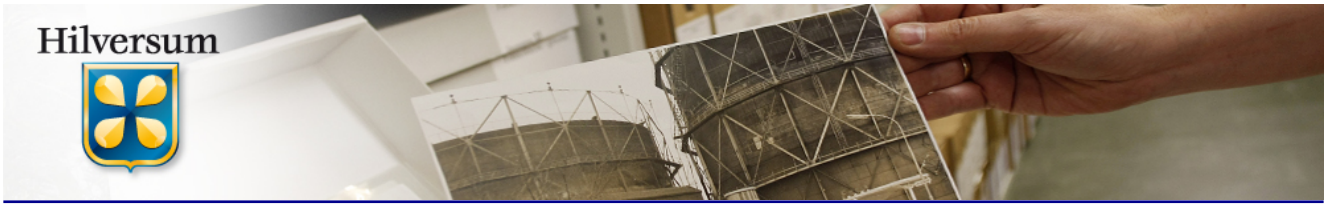
Locatie	Amstelstraat, Gijsbrecht van / Neuweg
Rapportdatum	05-07-2007
Rapportnummer	BO7836
Onderzoekbureau	Milieutechniek ZVS Eemnes BV
Opmerkingen	Het onderzoek heeft een lichte verontreiniging met PAK in de boven- en ondergrond aangetoond. Het grondwater is niet onderzocht.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Overig 1

Locatie	Amstelstraat, Gijsbrecht van 107
Rapportdatum	27-11-2006
Rapportnummer	06-01-0540
Onderzoekbureau	UDM adviesbreau b.v.
Opmerkingen	Betreft Binnen- en Buitenluchtmetingen perchloorethyleen. Conform het Besluit Textielreinigingsbedrijven Milieubeheer dienen textielreinigingsbedrijven welke met perchlooerethyleen (Per) reinigen door middel van metingen aan te tonen dat aan de immissieconcentratie-eis wordt voldaan. Conclusies: In de bovengelegen ruimte van het pand aan de 5.1.2.e te HIlversum is, middels een representatieve luchtbemonstering, geen weekgemiddelde immissieconcentratie hoger dan de immissieconcentratie-eis van 0.25mg/m3 aangetoond. In de buitenlucht ter hoogte van een balkon van een naastgelegen woning (nr. 109) is geen jaargemiddelde immissieconcentratie hoger dan de immissieconcentratie-eis aangetoond. Er is derhalve momenteel geen risico voor de gezondheid.



Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verkennend Onderzoek 1

Locatie	Amstelstraat, Gijsbrecht van 107
Rapportdatum	12-07-1993
Rapportnummer	m93.112
Onderzoekbureau	BK ingenieurs- & milieuadviesbureau
Opmerkingen	Zintuiglijke waarnemingen: grondsoort zand. Bovengrond: licht verontreinigd met EOX, naftaleen en chryseen. Ondergrond: licht verontreinigd met EOX en tetrachlooretheen. Beoordeling risico's: geen aanleiding tot nader onderzoek. Boortraject boornummer 1.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 1

Locatie	Amstelstraat, Gijsbrecht van 107
Rapportdatum	01-01-1993
Rapportnummer	-
Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum Afdeling Milieubeheer
Opmerkingen	Op de locatie is een chemische wasserij gevestigd geweest. Verdachte locatie met heterogeen verdeelde verontreiniging(en) met bekende plaats(en) van vookomen van kern(en).

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Nader onderzoek 1

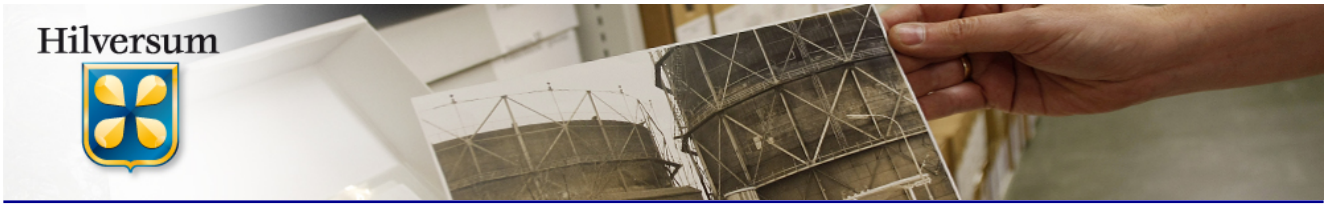
Locatie	Amstelstraat, Gijsbrecht van 107, 118, 126, 170-176(chem. w)
Rapportdatum	06-07-2006
Rapportnummer	2360090
Onderzoekbureau	SMA Zeeland BV
Opmerkingen	In het onderhavige onderzoek zijn ter plaatse van 4 voormalige chemische wasserijen grondwaterbemonsteringen verricht. In de monsters zijn hooguit lichte verontreinigingen geconstateerd.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verkennend onderzoek NEN 5740 1

Locatie	Amstelstraat, Gijsbrecht van 95
Rapportdatum	26-11-2009
Rapportnummer	BO9336
Onderzoekbureau	Milieutechniek ZVS Eemnes B.V.



Opmerkingen	Het onderzoek heeft in de bovengrond lichte verontreinigingen met kwik, lood en PAK aangetoond. De ondergrond bleek niet verontreinigd. Het grondwater is niet onderzocht. De bodemkwaliteit is geschikt voor de voorgenomen bestemming en vormt geen milieuhygiënische belemmering voor afgifte van een bouwvergunning.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Verkennend onderzoek NEN 5740 1

Locatie	Egelantierstraat (tracé)
Rapportdatum	09-11-2012
Rapportnummer	BO12327
Onderzoekbureau	ZVS Eemnes b,v.
Opmerkingen	In beide mengmonsters van de bovengrond wordt een PAK-gehalte boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De bovengrond en het grondwater zijn niet onderzocht. In de bodem is geen asbest aangetroffen.

Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
VO	VO_BO12327

ASB - asbest onderzoek NEN 5707 1

Locatie	Egelantierstraat (tracé)
Rapportdatum	05-11-2012
Rapportnummer	BOAS12327
Onderzoekbureau	Milieutechniek ZVS Eemnes B.V.
Opmerkingen	Middels dit onderzoek is aangetoond dat er zich zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest in de bodem is aangetroffen. Er zijn dus geen belemmeringen voor de herinrichting van de locatie wat betreft asbest in de grond.

Beschikbare documenten

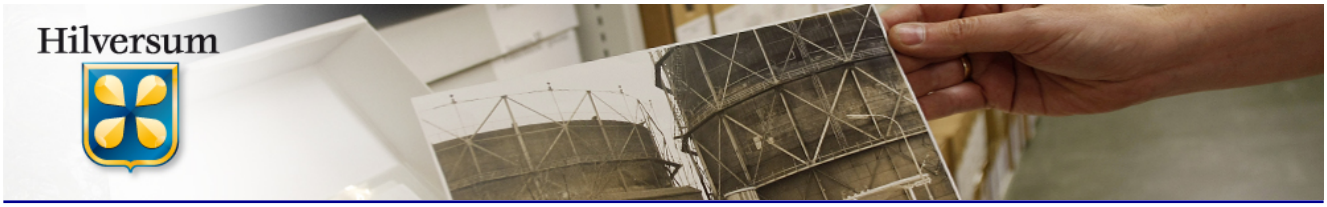
Omschrijving	DownloadLink
Verkennend Asbestonderzoek, rpprt nr. BOAS12327	Verkennend Asbestonderzoek, rpprt nr. BOAS12327

Verkennend Onderzoek 1

Locatie	Eikbosserweg; Neuweg; Orchideestraat
Rapportdatum	24-05-2000
Rapportnummer	00.110
Onderzoekbureau	CSO
Opmerkingen	Ter plaatse van boring 8 (t.h.v. 5.1.2.e) is de bovengrond sterk verontreinigd met cadmium. De matige verontreiniging met koper in boring 7 is na uitsplitsing niet meer aangetoond. Het grondwater is niet onderzocht. Omdat de ernstige verontreiniging met cadmium horizontaal niet is begrensd, wordt vanuit een milieukundig standpunt formeel gezien een nader onderzoek aanbevolen.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar



Historisch Onderzoek 1

Locatie	Eikbosserweg; Neuweg; Orchideestraat
Rapportdatum	01-02-2000
Rapportnummer	-
Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum
Opmerkingen	Hypothese vastgesteld: onverdacht Zintuiglijke waarnemingen: nvt Bovengrond: nvt Ondergrond: nvt Grondwater: nvt Bijzonderheden: - Conclusies: uitvoeren VO Aanbevelingen:-

Beschikbare documenten

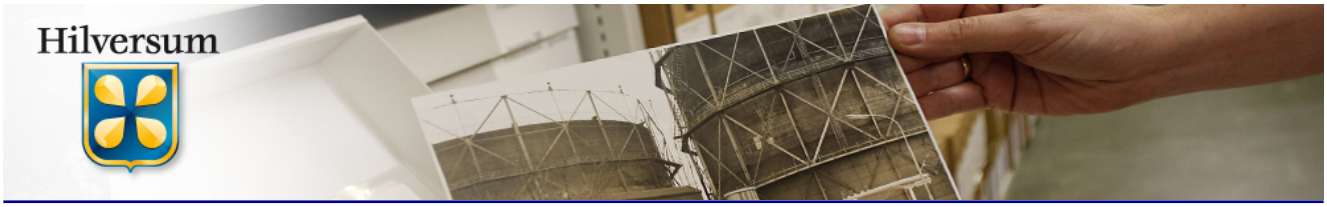
Omschrijving	DownloadLink
Historisch onderzoek	HO, febr 2000

Nader Onderzoek 1

Locatie	Neuweg 148
Rapportdatum	13-09-2000
Rapportnummer	00.236
Onderzoekbureau	CSO
Opmerkingen	Hypothese wordt verworpen Zintuiglijke waarnemingen: geen bijzonderheden Bovengrond:niet onderzocht Ondergrond: geen verontreiniging Grondwater: niet onderzocht Bijzonderheden: - Beoordeling risico's: Geen risico's voor de volksgezondheid. Conclusies en aanbevelingen: De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het gebruik van de locatie als bijvoorbeeld ' wonen met tuin'.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar



Verkennend Onderzoek 1

Locatie	Neuweg 148
Rapportdatum	28-01-1997
Rapportnummer	96.632
Onderzoekbureau	CSO
Opmerkingen	Zintuiglijke Waarnemingen:Hier en daar zijn zintuigelijk enkele puinresten waargenomen Bovengrond:tot maximaal 1,5 m-mv is een lichte verontreiniging met koper, cadmium, kwik , zink en PAK (VROM) gemeten, waarbij er plaatselijk matige verontreiniging van zink is gemeten. Ondergrond:Hier zijn geen verontreinigingen waargenomen. Grondwater: niet onderzocht Bijzonderheden:De bodem kan niet als multifuntioneel worden beschouwd aangezien er zware metalen en PAK in de bodem zitten Beoordeling risico`s:De vast gestelde kwaliteit van de bodem vormt gezien de onderzoekers geen belemmering van de locatie als wonen met tuin. Boorbeschrijving is opgeslagen bij boorpuntnummer:001 Conclusie: uitvoeren NO naar aangetroffen zink verontreiniging >T in de bovengrond.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 1

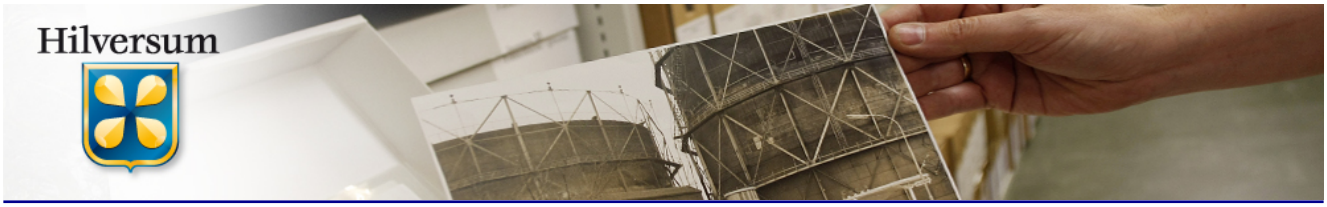
Locatie	Neuweg 148
Rapportdatum	01-08-1996
Rapportnummer	-
Onderzoekbureau	Gemeente Hilversum Afdeling Milieubeheer
Opmerkingen	Op basis van het historisch onderzoek kan worden uitgegaan van de strategie voor een onverdachte locatie.

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Historisch onderzoek 1

Locatie	Orchideestraat 19A-21
Rapportdatum	25-04-2006
Rapportnummer	06007-14
Onderzoekbureau	ReGister Histroisch Onderzoeksbureau
Opmerkingen	Uit het historisch onderzoek is gebleken dat op de locatie mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. De verdachte deellocatie is een berg- en bedrijfsruimte voor een reclame en adviesbureau. Het betreft vermoedelijk een homogene verontreiniging.



Beschikbare documenten

Omschrijving	DownloadLink
Historisch onderzoek	HO-06007-H14

Verontreinigingscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Wet milieubeheer bedrijven

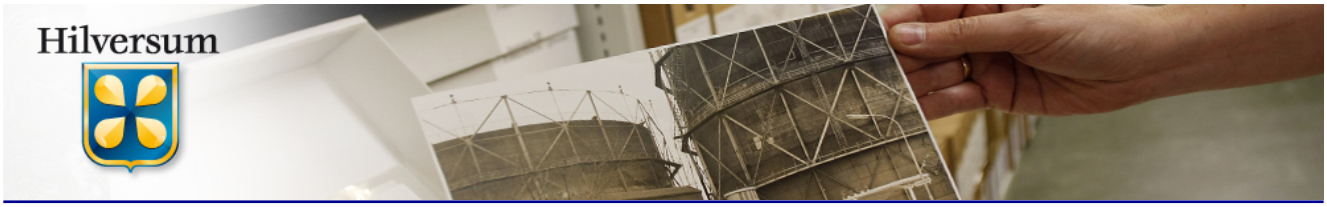
Adres	Gebruik
Gijsbrecht van Amstelstr 107	chemische wasserij/stomerij
Orchideestraat 31	autoreparatiebedrijf

Brandstoftanks

Adres	Product	Status
Neuweg 148	onbekend	tank is verwijderd
Orchideestraat 27	onbekend	tank is verwijderd

Historisch bodembestand (HBB)

Adres	Gebruik	Van	Tot	Opmerkingen
Orchideestraat 21	overige chemische productenindustrie n.e.g.	1973	1974	
Orchideestraat 31	auto- en motorensloperij	1977	1982	



Disclaimer

De door ons in deze rapportage beschikbaar gestelde informatie dient u te interpreteren als een inschatting van de verontreinigingsituatie op een bepaald moment. Omdat het veelal historische informatie betreft kunnen wij nooit 100% zekerheid geven wat de kwaliteit is van grond en grondwater.
De Gemeente Hilversum is niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigingsituatie anders is dan in dit rapport is vermeld.
Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een bouwvergunning of andere gemeentelijke producten. Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.
Wij gaan ervan uit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of inlichtingen kunt u zich wenden tot de Gemeente Hilversum.

BIJLAGE 6

- Meetpunten -



LEGENDA

B01 Boring met nummer

Bebouwing

Onderzoekslocatie

Onderwerp: Situatie met boorlocaties	Projectcode: B0423309	Filenaam: 423309	Datum: 23-11-2023	Schaal: 1:800	Formaat: A4
Milieutechniek ZVS Eemnes BV Noordersingel 22 | 3755 EZ EEMNES | 5.1.2.e | www.zvs.nl	Locatie: Hilversum, Orchideestraat 10 – Neuweg 247				
	Opdrachtgever: Gemeente Hilversum		Getekend: 5.1.2.e	Bijlage: 6	



Kinderdagverblijf eisen:

4 parkeerplaatsen (kort parkeren)
per groep)

6 groepen betekent
24 kortstondige parkeerplaatsen

Parkeerverordening:

asvv 2004, 0,6 min, 0,8 max
parkeerplek per gelijktijdig
aanwezig aantal werknemers.
Exclusief Kiss and ride

Bij kinderen van 1 tot 2 jaar
1 medewerker : 5 kinderen

Bij peuters 2 - 4 jaar
1 medewerker: 8 kinderen

Benodigd:
- 30 vasteplekken
- 24 kortstondig
- taxiparkeren

Totaal aanwezig:
38 parkeerplekken
3 taxiparkeerplekken

35 fietsparkeerplekken
4 bakfiets parkeerplekken

RENVOOI

= Bebouwing
= Parkeerplaats
= Parkeerplaats Orchideestraat 10
= Autotoegankelijk
= Tuin Kanjerhof
= Buitenruimten KVD
= Stoep
= Stam bestaande bomen
= Kavelgrens

P:\Bos_data\Projecten\48901100\00_Revit\Modellen\48901100_Orchideestraat_versieneil.rvt
28-6-2023 22:01:21

opdrachtgever
GooienOm

project
Orchideestraat

omschrijving
nieuwe situatie
parkeren

projectfase
SO

5.1.2.e	architecten
5.1.2.e	tekenaar
5.1.2.e	projectleider
A3	formaat
	gewijzigd
28-6-2023	datum
1:500	schaal
48901100	kenmerk
000	bladnummer

kiwa gecertificeerd
ISO 9001 KWALITEIT
KWALITEITSMANAGEMENT

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs

5.1.2.e 5.1.2.e
T 035 - 541 63 42 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl



RENVOOI

- = Bebouwing
- = Parkeerplaats
- = Parkeerplaats Orchideestraat 10
- = Autotoegankelijk
- = Tuin Kanjerhof
- = Buitenruimten KVD
- = Stoep
- = Stam bestaande bomen
- = Kavelgrens

ruimte

- blijft voor gem. hilversum
- parkeren en weg
- 5.1.2.e en Omstreken

oppervlakte

Ruimte	Opp
blijft voor gem. hilversum	931 m²
blijft voor gem. hilversum	115 m²
blijft voor gem. hilversum	324 m²
parkeren en weg	1437 m²
Van Gooi en Omstreken	2817 m²
Grand total: 5	5625 m²

kiwa gecertificeerd ISO 9001 KWALITEIT KWALITEITSMANAGEMENT

opdrachtgever
GooienOm

project
Orchideestraat

omschrijving
oppervlakte

projectfase
SO

5.1.2.e	architecten
mdr	tekenaar
5.1.2.e	projectleider
A3	formaat
	gewijzigd
28-6-2023	datum
1:500	schaal
48901100	kenmerk
001	bladnummer

P:\Bos_data\Projecten\48901100\00_Revit\Modellen\48901100_Orchideestraat_versieneil.rvt
28-6-2023 22:01:21

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs
5.1.2.e 5.1.2.e
T 035 - 541 63 42 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl



Kinderdagverblijf eisen:

4 parkeerplaatsen (kort parkeren)
per groep)

6 groepen betekent
24 kortstondige parkeerplaatsen

Parkeerverordening:

asvv 2004, 0,6 min, 0,8 max
parkeerplek per gelijktijdig
aanwezig aantal werknemers.
Exclusief Kiss and ride

Bij kinderen van 1 tot 2 jaar
1 medewerker : 5 kinderen

Bij peuters 2 - 4 jaar
1 medewerker: 8 kinderen

Benodigd:
- 30 vasteplekken
- 24 kortstondig
- taxiparkeren

Totaal aanwezig:
38 parkeerplekken
3 taxiparkeerplekken

35 fietsparkeerplekken
4 bakfiets parkeerplekken

RENVOOI

= Bebouwing
= Parkeerplaats
= Parkeerplaats Orchideestraat 10
= Autotoegankelijk
= Tuin Kanjerhof
= Buitenruimten KVD
= Stoep
= Stam bestaande bomen
= Kavelgrens

P:\Bos_data\Projecten\48901100\00_Revit\Modellen\48901100_Orchideestraat_versieneil.rvt
28-6-2023 22:01:21

opdrachtgever
GooienOm

project
Orchideestraat

omschrijving
nieuwe situatie
parkeren

projectfase
SO

5.1.2.e	architecten
5.1.2.e	tekenaar
5.1.2.e	projectleider
A3	formaat
	gewijzigd
28-6-2023	datum
1:500	schaal
48901100	kenmerk
000	bladnummer

kiwa gecertificeerd
ISO 9001 KWALITEIT
KWALITEITSMANAGEMENT

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs

5.1.2.e 5.1.2.e
T 035 - 541 63 42 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl



RENVOOI

- = Bebouwing
- = Parkeerplaats
- = Parkeerplaats Orchideestraat 10
- = Autotoegankelijk
- = Tuin Kanjerhof
- = Buitenruimten KVD
- = Stoep
- = Stam bestaande bomen
- = Kavelgrens

ruimte

- blijft voor gem. hilversum
- parkeren en weg
- 5.1.2.e en Omstreken

oppervlakte

Ruimte	Opp
blijft voor gem. hilversum	931 m²
blijft voor gem. hilversum	115 m²
blijft voor gem. hilversum	324 m²
parkeren en weg	1437 m²
Van Gooi en Omstreken	2817 m²
Grand total: 5	5625 m²

kiwa gecertificeerd ISO 9001 KWALITEIT KWALITEITSMANAGEMENT

opdrachtgever
GooienOm

project
Orchideestraat

omschrijving
oppervlakte

projectfase
SO

5.1.2.e	architecten
mdr	tekenaar
5.1.2.e	projectleider
A3	formaat
	gewijzigd
28-6-2023	datum
1:500	schaal
48901100	kenmerk
001	bladnummer

P:\Bos_data\Projecten\48901100\00_Revit\Modellen\48901100_Orchideestraat_versieneil.rvt
28-6-2023 22:01:21

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs
5.1.2.e 5.1.2.e
T 035 - 541 63 42 | E info@bureaubos.nl | I www.bureaubos.nl

B en W besluit

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
Gelet op het voorstel “verkoop grond Orchideestraat 10” met kenmerk 1416498,

besluiten:

1. Een perceel gemeentegrond ter grootte van circa 3540 m² gelegen aan de Orchideestraat 10 kadastraal bekend Hilversum sectie L nummer 4123 gedeeltelijk te verkopen aan woningbouwvereniging Gooi en Omstreken voor een bedrag van € 5.1.2.f k.k.
2. De opbrengsten (na afschrijving van de boekwaarde) van € 5.1.2.f ten goede te laten komen aan de reserve stedelijke ontwikkeling.
3. De met de verkoop gepaard gaande inrichtings- en verbouwingskosten van € 5.1.2.f aan te melden voor de voorjaarsnota 2025 en deze conform het uitgangspunt 17 reserve stedelijke ontwikkeling als opgenomen in het strategisch grond- en vastgoedbeleid ten laste te brengen van de reserve Stedelijke Ontwikkeling.
4. Na overeenstemming tussen Bink en Gooi en Omstreken over terugkeergarantie de huurovereenkomst met Bink op te zeggen.
5. De raad informeren middels bijgevoegd raadsinformatiebrief.

Hilversum, 1 oktober 2024

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

VOORSTEL

zaaknummer:	694659
afdelingsnaam:	B&O-Projecten
steller:	5.1.2.e
telefoonnummer	5.1.2.e
onderwerp:	Herontwikkeling Orchideegebied

Voorstel

1. Kennis te nemen van de bijgesloten presentatie inzake ‘Herontwikkeling Orchideegebied’;
2. Instemmen met de uitwerking van een projectopdracht tot een ontwikkelstrategie en nota van uitgangspunten voor herontwikkeling.
3.

Samenvatting

Het Orchideegebied is een locatie, gelegen op de hoek van de Neuweg en Orchideestraat en welke een maatschappelijke bestemming heeft. De locatie biedt huisvesting aan een aantal maatschappelijke organisaties (Stg. Maatjesproject en Vluchtelingenwerk), een schildersbedrijf en een opslagruimte voor Stg. HilverTours. Een tweetal panden zijn monumenten, welk worden verhuurd aan de maatschappelijke organisaties. De locatie is verpauperd en technisch toe aan herontwikkeling. Het gemeentelijk vastgoed dat niet monumentaal is, zal door Team Vastgoed opgenomen worden in de lijst met te slopen/saneren gemeentelijk vastgoed, omdat de huuropbrengsten niet opwegen tegen de noodzakelijke onderhoudskosten. De huurovereenkomsten met de huurders van deze panden zullen door Team Vastgoed worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn (1 jaar). Hiertoe zal de portefeuillehouder voor Team Vastgoed een zelfstandig voorstel inbrengen in het college van B&W. Hiermee wordt gelijktijdig de aanwezigheid van commercie (schildersbedrijf) op een maatschappelijke bestemming (bestemmingsplan teniet gedaan en de ruimtelijke indeling voorbereid op een logische invulling.

Er zijn verschillende externe partijen geïnteresseerd in het verwerven van de grond en deze te ontwikkelen. Daarnaast bestaat ook een gemeentelijk belang tot herontwikkeling, vanwege de behoefte aan grond voor ontwikkeling van schoolgebouwen en huisvesting van Stg. Jeugd & Gezin. Verder is de aanwezigheid van een kinderdagverblijf, welke een groot belang heeft voor de wijk, van belang: het pand waarin het kinderdagverblijf is gehuisvest voldoet niet meer aan de behoefte van het kinderdagverblijf. Sloop en herontwikkeling van huisvesting voor het kinderdagverblijf kan integraal meegenomen worden in een herontwikkeling van dit gebied. De opties hiertoe moeten nog in samenspraak met de organisatie van het kinderdagverblijf worden verkend.

In de bijlage van dit voorstel (integrale analyse) is een overzicht aanwezig van zowel de gemeentelijke belangen, een samenvatting van de plannen van externe partijen alsook de planologische situatie en mogelijkheden.

Om een keuze voor een ontwikkelstrategie te kunnen maken, is vervolgonderzoek en afstemming met partijen nodig.

Argumenten

2.1
Het Orchideegebied is technisch aan herontwikkeling toe. De niet-monumentale panden zijn onrendabel (huuropbrengst versus onderhoudskosten).

2.2
Met het slopen en saneren van onrendabel gemeentelijk vastgoed zal een aanzienlijk deel van de locatie bouwrijp achtergelaten worden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

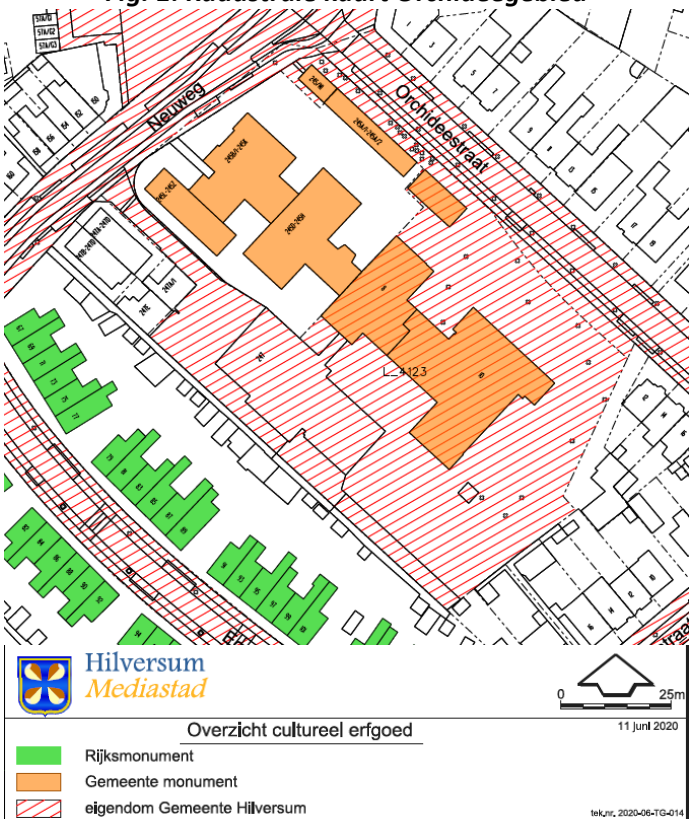
Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer P.I. Broertjes

MEMO

AAN:	College van B&W
CC:	Dick Emmer (gemeentesecretaris) / 5.1.2.e 5.1.2.e (ambtelijk opdrachtgever)
VAN:	5.1.2.e (5.1.2.e)
DATUM:	22 september 2020
ONDERWERP:	Analyse herontwikkelingsmogelijkheden Orchideegebied

Fig. 1: Kadastrale kaart Orchideegebied



Inleiding

Het Orchideegebied betreft een – volgens het vigerende bestemmingsplan – grotendeels als maatschappelijk bestemd gebied (± 6.000 m²), in privaatrechtelijke eigendom van de gemeente. Een aansluitend perceel (noordzijde, grenzend aan Neuweg) is in eigendom van woningbouwcorporatie Dudok Wonen. In het verleden heeft de bebouwing dienst gedaan als verpleeghuis voor langdurig zieken. Er is momenteel vanuit verschillende marktpartijen interesse getoond om de grond te kopen, transformeren en ontwikkelen naar woongebied. Daarnaast is er ook vanuit een aantal interne, gemeentelijke beleidsvelden interesse in de herontwikkelingsmogelijkheden.

In deze memo wordt verkennend ingegaan op de actuele situatie, interne (en mogelijke externe) stakeholders en algemene opgaven vanuit diverse gemeentelijke beleidsvelden. Concluderend wordt op basis van de verzamelde informatie een advies verstrekt hoe een ontwikkelstrategie mogelijk gemaakt kan worden.

De nader uit te werken vervolgstappen zijn verder afhankelijk van in welke mate prioriteit gegeven zal worden aan de herontwikkeling van het Orchideegebied.

Actuele gebruikerssituatie

Op de kaart in figuur 2 is aangegeven hoe het actueel gebruik van de grond en bebouwing is ingedeeld. Het gedeelte aan de zijde Neuweg (in geel gearceerd) is het bezit van Dudok Wonen. Het vastgoed (en grond) in eigendom van de gemeente (in lichtblauw gearceerd) is verhuurd aan

- Kinderdagverblijf Bink (commercieel; een aan de wijk gebonden facilitering van kinderopvang)
- een schildersbedrijf (commercieel, eenmanszaak)
- Stg. HilverTours (vervoersbedrijf, gelieerd aan Hilverzorg, gebruikt de locatie als opslag)
- Stg. Maatjesproject Gooi- & Vechtstreek (regionale, maatschappelijke organisatie)
- Vluchtelingenwerk Nederland (landelijke organisatie, vestiging met regionale functie)

Met de huidige gebruikers is nog geen dialoog gestart over een mogelijke herontwikkeling, inpassing in een nieuwe situatie en/of herhuisvesting. Omdat deze opgave zich momenteel slechts in een verkennende fase bevindt, is afstemming met deze gebruikers op dit moment voorbarig. Deze afstemming volgt, indien de huidige verkenning zal leiden tot een ontwikkelstrategie met ambtelijke en bestuurlijke consensus en een bijbehorende projectopdracht om het gebied richting concrete ontwikkeling verder te brengen.

Fig. 2: actueel gebruik

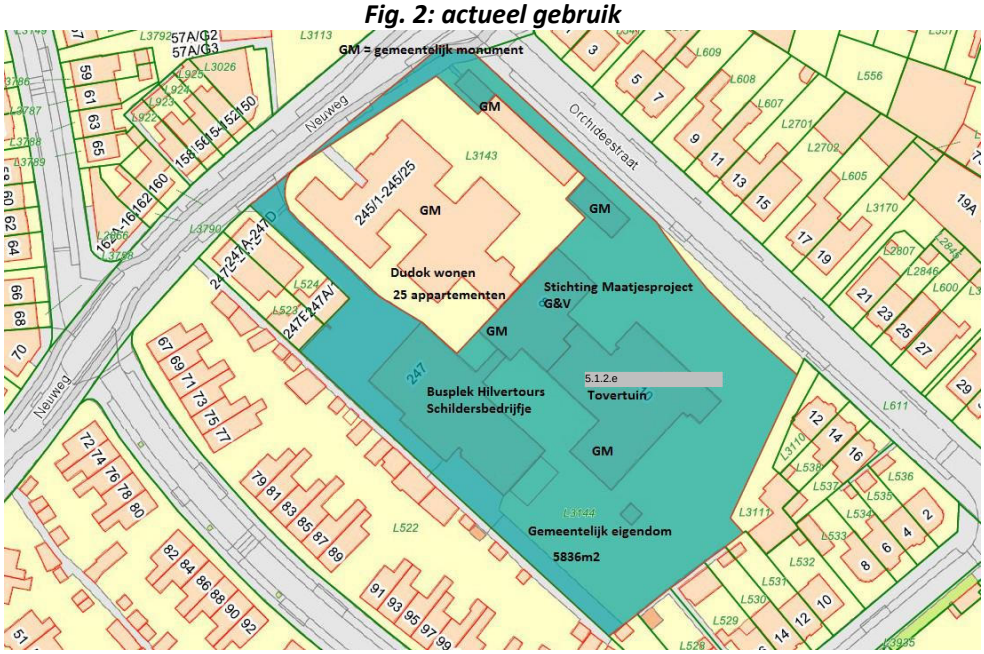
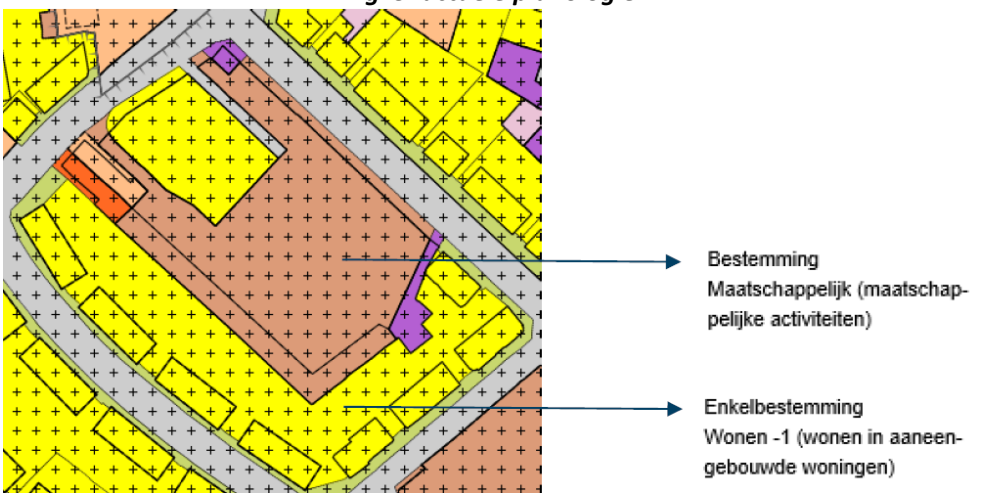


Fig. 3: actuele planologie



Interne integrale afstemming
Tijdens een afstemming met verschillende interne beleidsvelden, is kans geboden aan deze beleidsvelden een standpunt in te nemen ten aanzien van een mogelijke herontwikkeling van de locatie. Hierbij zijn de volgende beleidsvelden betrokken en (samenvattende) conclusies opgesteld:

Planologie
- Voor het Hilversumse maatschappelijk 'werkveld' is het Orchideegebied strategisch van groot belang. Het is één van de laatste potentiële ontwikkellocaties van deze omvang, met een maatschappelijke bestemming. Bij overweging tot transformatie naar andere functies, dient onderzocht te worden wat de uitruilmogelijkheden met andere locaties in Hilversum zijn om (verdere) uitholling van maatschappelijke functies te voorkomen.

Sociaal Domein
- De diverse maatschappelijke organisaties die hier gevestigd zijn worden in meer of mindere mate gesubsidieerd door de gemeente. Deze organisaties geven zowel uitvoering aan de sociaal-maatschappelijke agenda van het coalitieakkoord als algemene beleidsvelden van de gemeente. Herontwikkeling is mogelijk mét behoud van deze organisaties in de huidige huisvesting in combinatie met een (beperkte) toevoeging van andere functies. Verhuizing van deze organisaties zou mogelijk kunnen zijn, afhankelijk van beschikbare, geschikte locaties. Dit zou de herontwikkelingsmogelijkheden voor het Orchideegebied dan weer vergroten.
- Indien in de verdere uitwerking behoud op de huidige locatie niet mogelijk blijkt, heeft de gemeente een morele plicht passende, alternatieve huisvesting voor deze organisaties te zoeken.
- In november 2018 heeft de toenmalig wethouder voor Stichting Jeugd & Gezin, ter vergroting van de zichtbaarheid, toegezegd op zoek te zullen gaan naar twee nieuwe locaties voor de functie van consultatiebureau. Het Orchideegebied komt hiervoor in aanmerking.

Wonen
De locatie is geschikt voor woningbouw, met enkele kanttekeningen:
- O.b.v. stedenbouwkunde en planologie van de (directe) omgeving, niet of nauwelijks geschikt voor volumeontwikkeling van woningen (hoogbouw en/of verdichting).
- De locatie is geschikt voor inpassing van specifieke woonconcepten (wordt verder in deze memo dieper in gegaan).

Economie
- Op basis van de integraliteit met de omgeving past deze locatie niet in het uitvoeren van de strategisch-economische agenda. Behoud van werkgelegenheid is wel een streven en maatschappelijke functies voorzien hier eveneens in. Het doel van de economische agenda is om deze banen te behouden voor Hilversum.

Onderwijshuisvesting
- Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) 2020-2036 is op 6 mei 2020 vastgesteld in de gemeenteraad, waardoor een concrete behoefte aan ontwikkellocaties is ontstaan.
- Het Orchideegebied is planologisch uitermate geschikt voor deze opgave (reeds maatschappelijk bestemd).
- Onderwijshuisvesting is ruimtelijk eenvoudig in te passen in deze omgeving.
- Het beleidsveld heeft aangegeven (als eerste prognose) voor zeker 1.250 m² een claim te willen leggen op dit gebied.
- Hierbij is ook een uitruilscenario mogelijk met een andere locatie (Egelantiersstraat).
- Er is een morele plicht een aan de wijk gebonden oplossing te vinden voor het kinderdagverblijf, door inpassing in een herontwikkeling of middels herhuisvesting in de nabije omgeving.

- Ingeval wordt gekozen voor een (gedeeltelijke) transformatie naar een andere functie zou dit, onder nader te stellen voorwaarden, integraal kunnen worden ontwikkeld (bijv. een combinatie van Wonen en Onderwijshuisvesting).

Vastgoed

- De bestaande gebouwen worden door Team Vastgoed verhuurd aan verschillende partijen. Het niveau van de huuropbrengsten weegt niet op tegen de onderhoudskosten (oude, niet-marktconforme huurovereenkomsten, onbenut potentieel aanwezig).
- Actuele noodzaak tot (achterstallig) onderhoud is aanwezig.
- De onderhoudskosten zijn in sommige gevallen hoger dan de boekwaarde van het vastgoed
- Het college van B&W heeft reeds besloten het (niet-monumentaal en onrendabel) vastgoed vooruitlopend op een nieuwe invulling te laten slopen en de vrij te maken grond tot nader order bouwrijp achterlaten. De hierbij mis te lopen huuropbrengsten totdat een nieuwe invulling definitief is, wegen niet op tegen de kosten van (voorlopige) instandhouding.

Cultureel Erfgoed

- Het perceel behoort tot het 'beschermd stadsgezicht' en heeft kadastraal een monumentale status (zie ook de aanduidingen 'GM' op fig. 2, pag. 2). De panden zijn echter niet allen monumentaal.
- Voor het pand waarin Stg. Maatjesproject is gevestigd (huisnummer 8, zie fig. 2) geldt op advies van Cultureel Erfgoed dat dit in alle gevallen behouden moet blijven. Voor een resterend, kleiner monumentaal pand (zijde Orchideestraat) geldt dat inpassing in een nieuwe ontwikkeling onderzocht dient te worden. Indien niet haalbaar, zal dit een herontwikkeling niet hoeven te belemmeren en zou medewerking verleend kunnen worden aan een sloopmelding/omgevingsvergunning.

Groen/ecologie

- Op het terrein staat een aantal monumentale bomen, met een beperkt aantal in een zichtbare mindere conditie. In het belang van de (on)mogelijkheden voor ontwikkeling, is er noodzaak tot een zgn. 'boomeffectanalyse' (BEA), uit te voeren door een European Tree Technician (ETT).
- Een scherpe vraagstelling ten aanzien van de ontwikkelmogelijkheden is van belang: aan welke randvoorwaarde moet een bouwplan op het terrein voldoen om de bomen duurzaam te kunnen behouden? Dit is een onderwerp voor een eventuele vervolguitwerking.
- Inzake de natuurwaarde van dit gebied is momenteel geen informatie beschikbaar: een ecologische quick scan is nodig in een marsroute richting herontwikkeling.

Milieu

- Er zijn geen actuele milieugegevens van het Orchideegebied beschikbaar.
- Nader onderzoek (voornamelijk bodem) zal nodig zijn in een eventuele verdere uitwerking van herontwikkelingsmogelijkheden.
- Voor het innemen van een standpunt inzake een mogelijke saneringsopgave is het te vroeg. Het is goed mogelijk dit te betrekken in een onderhandeling over grondverkoop. Er zijn hierbij mogelijkheden de saneringsopgave bij een marktpartij te leggen of, vooruitlopend een investering te doen in het bouwrijp maken van de gronden alvorens deze bij marktpartijen aan te bieden. Beide scenario's hebben logischerwijs een andere uitwerking op de te hanteren grondprijs. De kosten van het bouwrijp maken kunnen – afhankelijk van de mate van een saneringsopgave – met een verkoopopbrengst (en nader te onderzoeken provinciale en/of rijkssubsidiemogelijkheden) in principe relatief eenvoudig teniet worden gedaan.

Buurtwerk

- Vanuit een buurtinitiatief is er interesse in herontwikkeling, ten gunste van het maatschappelijk veld. Hierbij zijn voorbeelden genoemd van kringloopwinkels e.d. Er is vooralsnog geen concretisering van deze interesse. De huidige bebouwing is ongeschikt voor huisvesting hiervan. Er is veel twijfel over de economische haalbaarheid van zulks soort initiatieven, vanwege de te verwachten kosten van herontwikkeling.
- De 'impasse' die is ontstaan vanwege het uitblijven van concrete buurtinitiatieven ('ondertussen gebeurt er niets met de ruimte') leidt tot het mogelijk missen van kansen tot een impuls voor het gebied.
- Bij een herontwikkeling en daaruit voortvloeiende overeenkomst met een marktpartij kan anterieur worden 'afgedwongen' dat een gedegen participatietraject in de omgeving wordt gevolgd, met vooraf vastgestelde acceptatiecriteria. Nadrukkelijke aanbeveling hierbij is dat deze participatie zo vroeg als mogelijk wordt ingezet. Hierbij is het de overweging waard dit al in de voorfase te doen, t.w. nog vóórdat eventuele grondtransacties en/of ruimtelijke procedures zijn ingezet.

Externe belangen

Er zijn meerdere, externe partijen geïnteresseerd in de aankoop van deze locatie ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

Dura Vermeer

- Betreft een commerciële ontwikkeling.
- Heeft een plan voor vooronderzoek ingediend in 2019.
- Betreft volledige sloop van de huidige bebouwing (incl. monumenten).
- Betreft volledige woningbouw.
- Betreft een combinatie van jongerenwoningen en zorgwoningen (niet nader gedefinieerd).
- Betreft 59 woningen en 48 parkeerplaatsen.
- Betreft een bepaalde mate van hoogbouw (3 tot 4 lagen).

Impressie jongerenwoningen

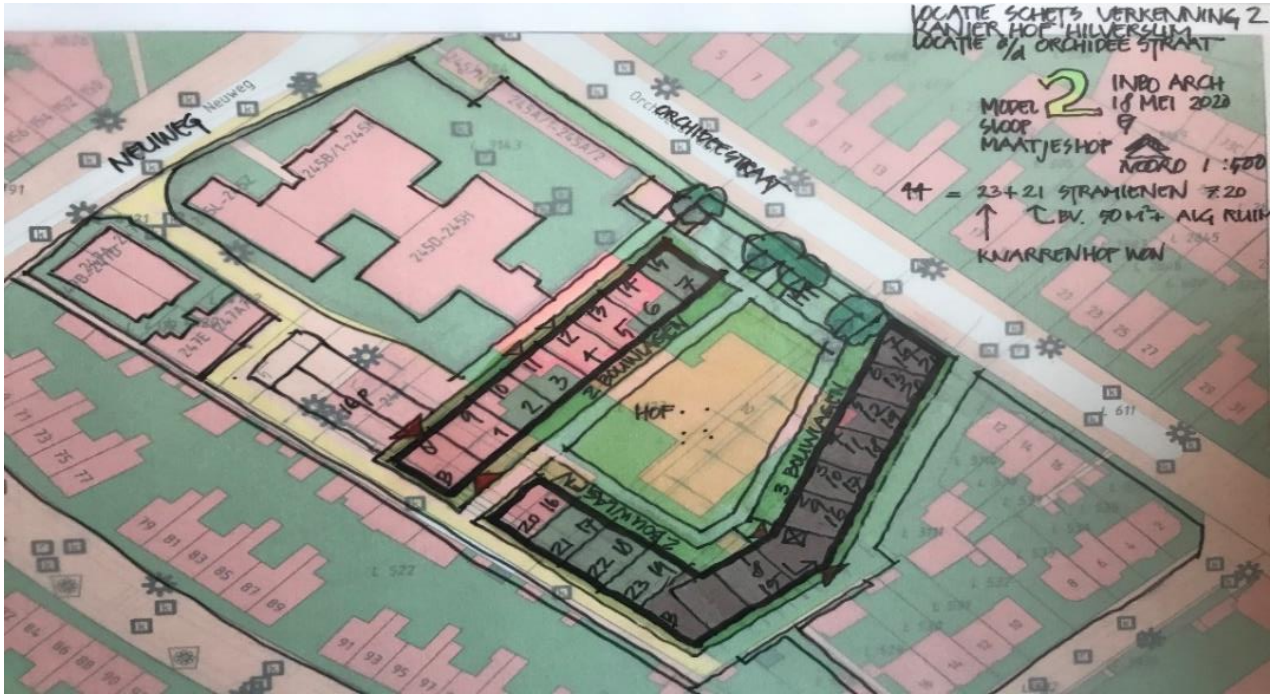


Impressie zorgwoningen



Knarrenhof

- Betreft een commerciële ontwikkeling.
- Heeft een plan voor woningbouw voor (welgestelde) ouderen die niet afhankelijk zijn van externe zorg, maar wel gezamenlijk optrekken in het definiëren en aanjagen van de door hen gewenste leefbaarheid.
- Betreft een eerste schets met 2 tot 3 bouwlagen, met de uitstraling van een 'hofjesconcept'.
- Betreft een eerste schets met ongeveer 44 wooneenheden.
- Betreft een eerste schets met volledige sloop van de bestaande bebouwing als uitgangspunt (inclusief monumentale panden!).
- Betreft een eerste schets met een aanzienlijke vermindering van het openbaar groen (inclusief een bomengroep met een historische waarde).
- Er zijn twijfels bij de financiële haalbaarheid (business case) bij het noodgedwongen moeten verminderen van het aantal wooneenheden t.g.v. het behouden van het monumentaal pand (huisnummer 8) en de historische bomengroep. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden.
- In een vooroverleg is door de initiatiefnemer reeds gesteld dat een marktconforme grondprijs waarschijnlijk de ontwikkeling niet verder zal helpen. Omdat dit in de kern wel een commerciële ontwikkeling betreft en er geen staatssteun verleend kan worden d.m.v. een lagere dan een marktconforme grondprijs te hanteren, behoeft dit verdere afstemming om te trachten alsnog tot een overeenstemming te komen, in het belang van het helpen realiseren van een ontwikkeling ten gunste van een specifieke doelgroep.
- Heeft een intentieovereenkomst met Kanjerhof (een separaat initiatief, zie onder) om de locatie te ontwikkelen. Er is echter enige terughoudendheid bij Knarrenhof vanwege het feit dat Kanjerhof zich reeds heeft verbonden aan woningbouwcorporatie Gooi & Omstreken voor de belegging en ontwikkeling (zie alinea Kanjerhof voor verdere details).
- Knarrenhof heeft mogelijk een alternatieve ontwikkellocatie, namelijk Crailo.
- Er is politiek draagvlak voor het plan van Knarrenhof, ongeacht de locatie (zie ook Toezeggingenlijst, T19/097).



Kanjerhof

- Betreft een initiatief van een groep ouders van jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, samen verenigd in een stichting genaamd 'Kanjerhof'.
- Er zijn nog geen eerste, visuele concepten beschikbaar. Het bestuur van deze groep wil eerst meer duidelijkheid van de gemeente over locatiekeuze en de ruimtelijke mogelijkheden, alvorens aan planvorming te beginnen.
- De stichting heeft een nadrukkelijke voorkeur voor deze locatie vanwege de ligging (centraal, in de buurt van algemene voorzieningen, mogelijkheden van dagbestedingen in de directe nabijheid, eenvoudigere integratie in de samenleving van de te huisvesten jongeren)
- Betreft de wens om (vooralsnog) 16 wooneenheden te ontwikkelen.
- Betreft reeds een plan om het monumentaal pand (huisnummer 8) in te passen en in gebruik te nemen als gemeenschappelijke ruimte, ook in eventuele samenhang met andere gebruikers van de locatie en/of omringende wijk. Hiertoe is overleg met de huidige huurders vereist.
- Hebben de bereidheid om integraal te ontwikkelen met andere initiatieven (Knarrenhof) maar willen, indien dit niet anders mogelijk is, in combinatie met andere disciplines (onderwijshuisvesting) of zelfs zelfstandig verder.
- Hebben reeds een intentieovereenkomst gesloten met Knarrenhof, met de nodige voorbehouden.
- Hebben reeds een intentieovereenkomst gesloten met woningbouwcorporatie Gooi- & Omstreken, welke zich als belegger én ontwikkelaar aan Kanjerhof committeert.
- Er bestaat een nog nader te onderzoeken mogelijkheid dat dit initiatief, op basis van het feit dat dit huisvesting met permanente zorg betreft, binnen de bestaande ruimtelijke kaders passend is.

Met alle betrokkenen zijn verkennende gesprekken gevoerd. Er is met allen overeengekomen, vanwege de beperkingen van de actuele Coronacrisis, in september een dialoog in gezamenlijkheid voort te zetten. Tussendoor wordt, omwille van het onderhouden van een zakelijke relatie, individueel contact onderhouden met de in deze memo genoemde partijen. Hierbij wordt verkend waar de ruimte zit om, met alle reeds bekende beperkingen (ingegeven vanuit de interne beleidsvelden), de mogelijkheden tot een gezamenlijk concept-herontwikkelingsplan van de partijen te verkennen. Hierbij zijn de volgende voorbehouden nadrukkelijk gemaakt:

- Juridische haalbaarheid van een ontwikkeling zonder aanbesteding.
- De gemeentelijke afweging over het wel/niet (deels) opgeven van de huidige maatschappelijke bestemming ten gunste van woningbouw (of anders).
- Een grote mate van terughoudendheid over afwijking van de marktconformiteit zolang er geen sprake is van een volgens de wet- en regelgeving aantoonbaar algemeen belang.

Projectprioritering en capaciteitsinzet

In de prioritering van de algemene projectenlijst van het college zal deze opgave een plaats moeten krijgen indien de bestuurlijke wens bestaat medewerking te verlenen aan herontwikkeling van het Orchideegebied. In beginsel betekent dit een capaciteitsbeslag van in ieder geval een projectleider (in de rol van procesbegeleider), zeker voor (het restant van) 2020.

Na vaststelling van de prioritering van deze opgave en afhankelijk van de beschikbaarheid van projectmanagementcapaciteit kan een projectopdracht en opvolgend projectplan worden geproduceerd.

Afhankelijk van bovenstaande kan, na uitwerking van een projectopdracht (met capaciteitsraming) inspanning worden verricht te komen tot een anterieure overeenstemming met marktpartijen in 2020. De verwachting is dat aansluitend de gemeente in de loop van 2021 met name in een toetsende rol terecht zal komen. Om daartoe te komen zal enig vooroverleg (m.n. met Team

Ruimtelijke Kwaliteit) en een aandeel in het op te voeren participatietraject met de omgeving een bepaalde mate van capaciteitsbeslag bevatten. Hoeveel dit exact is, dient nader te worden verkend. Onderdeel van de overweging is de hiermee gemoeide dekking van ambtelijke kosten te betrekken in de anterieure overeenstemming en binnen redelijkheid bij een marktpartij neer te leggen, indien een privaatrechtelijke vorm van advisering van de gemeente wordt verlangd. Indien de gemeentelijke rol beperkt blijft tot uitwerking van een anterieure overeenstemming over de kaders tot herontwikkeling, grondverkoop en een bestemmingsplanprocedure, zal naar verwachting geen bovenmatige ambtelijke capaciteit nodig zijn.

Ruimtelijke procedure

De verantwoordelijkheid voor de planvorming en voorbereiding op een eventuele bestemmingsplanprocedure ligt na grondverkoop voornamelijk extern, waarbij na de indiening van een definitief plan de reguliere toetsing (Publiekszaken, Omgevingsteam, Ruimtelijke Kwaliteit) zorg dient te dragen voor de verdere afwikkeling. Kostendekking hiervan is geborgd in de legesverordening.

De privaatrechtelijke rol van de gemeente beperkt zich – vooralsnog – tot verkoop van grond. Dit proces behoeft relatief weinig begeleiding. De kosten van dit proces komen redelijkerwijs voor rekening van de koper. Dit kan contractueel zodanig geborgd worden dat de grondtransactie pas definitief is bij instemming van de gemeenteraad op een eventueel opvolgende planprocedure.

Juridische haalbaarheid en gemeentelijke regie op ontwikkeling

Bij een keuze voor een ontwikkeling, (gedeeltelijk) anders dan een maatschappelijke invulling, kan de gemeente regie houden met de keuze voor een ontwikkelaar met een specifiek ontwikkelplan. Denk hierbij aan specifieke woonvormen die recht doen aan bijv. de woningbouwopgave in het coalitieakkoord en het kwalitatief bedienen van bepaalde doelgroepen die minder prominent op de ‘ontwikkelradar’ staan bij reguliere woningbouwplannen. Dit houdt in dat de gemeente op voorhand de ontwikkelaar aanwijst aan wie het de grond wil verkopen, mits voldaan wordt aan een set van randvoorwaarden en uitgangspunten.

Marktconformiteit en de Wet Markt & Overheid spelen hierin een cruciale rol: vanuit zowel planeconomie als (externe) juridische advisering wordt gesteld dat de gemeente de keuzevrijheid heeft in aan wie zij haar privaatrechtelijk eigendom wenst te verkopen, zolang er geen overheidsopdracht met een plicht tot aanbesteding verbonden is aan de verkoop. Met het oog op de waarschijnlijke transformatie en bijbehorende ruimtelijke procedure, zal de grondprijs conform de waarde van grond met de nieuwe functie moeten zijn, en niet de actuele (maatschappelijke) waarde. Zulks soort grondverkoop kan relatief eenvoudig worden gerealiseerd met het voorbehoud dat de transactie pas definitief is na een instemming van de gemeenteraad met een eventueel opvolgende wijziging van het bestemmingsplan. De belangrijkste juridische grondslagen zijn als volgt opgebouwd:

- het staat de gemeente vrij gronduitgifte te doen zonder aanbesteding mits er geen overheidsopdracht (definiëring geborgd in een juridisch advies van Houthoff Buruma) verbonden is aan de gronduitgifte, welk vooralsnog niet aan de orde is;
- een marktconforme grondprijs wordt gehanteerd met een waardebepaling op basis van een actuele taxatie van grond met inachtneming van toe te voegen functies (tussen bijv. commerciële en sociale woningbouw is er verschil in de marktconformiteit);
- bij het toepassen van een (subsidiërende) verlaging van de grondprijs, omwille van een impuls tot herontwikkeling te borgen (in het kader van een algemeen belang), is het de gemeente niet toegestaan een bedrag ad € 200.000,- te overschrijden;
- bij overschrijding van dit bedrag in een (subsidiërende) verlaging van de grondprijs, dient onomstotelijk een algemeen belang aangetoond te worden middels een hiertoe passend besluit van de gemeenteraad.

Eerste integrale conclusies:

- Het Orchideegebied is technisch toe aan herontwikkeling; het gebied dreigt te verloederen en de gemeentelijke onderhoudsbegroting voor de huidige situatie in stand houden is economisch onverantwoord.
- Het Orchideegebied leent zich momenteel primair voor maatschappelijke ontwikkelingen (vigerende bestemmingsplan). Hiermee is het uitermate geschikt voor inpassing van een deel van de opgave die voortkomt uit het IHP.
- Het Orchideegebied is – binnen de huidige ruimtelijke kaders – geschikt voor een beperkte inpassing van een woonvorm met een hoog sociaalmaatschappelijk karakter. Dit kan verruimd worden met aanpassing van de ruimtelijke kaders.
- Met inachtneming van de juiste voorbehouden, kan de gemeente regie op ontwikkeling behouden om tot een gewenste uitwerking te komen, ondanks dat een marktpartij de verantwoordelijkheid voor herontwikkeling voor rekening neemt.
- Vanuit Planologie wordt negatief geadviseerd deze locatie zonder meer als ontwikkellocatie voor *slechts* woningbouw in te zetten. Het uitgangspunt is dat locaties die reeds bestemd zijn voor strategisch-maatschappelijke doeleinden behouden moeten blijven, tenzij op andere wijze de maatschappelijke belangen geborgd kunnen worden. Uitzicht op deze borging is momenteel uitermate schaars.
- Het behouden van het monumentaal pand met huisnummer 8 dient in alle gevallen ingepast te worden in een nieuwe planvorming.
- Indien het college overweegt af te wijken van marktconformiteit, als impuls voor de haalbaarheid van herontwikkeling, is dit mogelijk middels een besluit van algemeen belang, te nemen door de gemeenteraad. Het algemeen belang dient hierbij nadrukkelijk aangetoond te worden. Op dit moment bestaat deze argumentatie (nog) niet.
- Een gedegen participatietraject door een ontwikkelende partij dient een ‘hard’ uitgangspunt te zijn. Deze ‘gedegenheid’ moet nog worden uitgewerkt en gedefinieerd in acceptatiecriteria.

Advies:

Indien het college van B&W de herontwikkeling van het Orchideegebied een prioriteit wenst te geven is het advies een projectopdracht tot een ontwikkelstrategie uit te laten werken met de volgende uitgangspunten:

- Behoud van het monumentaal pand Orchideestraat 8 (in te passen in planvorming).
- Behoud van de vitale onderdelen van de historische bomengroep (in te passen in planvorming).
- Inpassing van de huisvesting van kinderdagverblijf Bink, integraal in verdere planvorming.
- Onderzoek naar inpassing van de behoefte van onderwijshuisvesting á 1.250 m², integraal in verdere planvorming.
- Onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden voor consultatiebureaus van Stichting Jeugd & Gezin, conform een bestuurlijke toezegging uit 2018 (zie alinea Sociaal Domein, pag. 3).

- Stichting Hilvertours en het aanwezige schildersbedrijf uit het gebied faseren en naar redelijkheid ondersteunen in de verkenning naar alternatieve huisvesting. Dit is ‘slechts’ een morele plicht, geen zakelijke.

- Medewerking te verlenen aan het plan van Stichting Kanjerhof, onder een aantal voorbehouden (nader uit te werken).
- Middels procesbegeleiding inspanning verrichten tot anterieure overeenstemming met Stichting Kanjerhof (en Gooi & Omstreken) over verdere uitwerking (stedenbouwkundig, integraliteit, participatie, woonprogramma, (plan)economische haalbaarheid, grondverkoop,

staat van opleveringen, evt. maatschappelijke samenwerkingen met de reeds aanwezige organisaties, planprocedures, bestuurlijke besluitvorming, etc.).

- Voor zover van toepassing, het opgeven van een deel van de bestaande maatschappelijke functie t.g.v. het plan-Kanjerhof, trachten uit te ruilen met andere locaties in Hilversum, t.b.v. het tegengaan van vermindering van de strategische ruimtevoorraad met een maatschappelijke bestemming.

- Vanwege de beperkt beschikbare ruimte – ná inpassing van al het voorgaande – bestaat er vooralsnog twijfel over de (plan)economische en ruimtelijke haalbaarheid van inpassing van het plan-Knarrenhof, in relatie tot de actuele maatschappelijke functies, de toe te voegen onderwijshuisvesting en het plan-Kanjerhof. Dit zal verder onderzocht moeten worden in de verdere uitwerking. Indien dit niet mogelijk blijkt in de herontwikkeling van het Orchideegebied, zal voor het plan-Knarrenhof de zoektocht naar een locatie voortgezet moeten worden.
- De locatie wordt – integraal afwegend – ongeschikt geacht voor inpassing van het plan-Dura Vermeer, omdat de business case een volledige sloop (incl. monumenten) en nieuwbouw betreft. Het plan zou nog wel passend gemaakt kunnen worden, als een business case gemaakt kan worden conform de eerder genoemde uitgangspunten.

VOORSTEL

zaaknummer:	1416498
afdelingsnaam:	Vastgoed
steller:	5.1.2.e 5.1.2.e
telefoonnummer	5.1.2.e
onderwerp:	Verkoop perceel grond Orchideestraat 10

Voorstel

1. Een perceel gemeentegrond ter grootte van circa 3540 m² gelegen aan de Orchideestraat 10 kadastraal bekend Hilversum sectie L nummer 4123 gedeeltelijk te verkopen aan woningbouwvereniging Gooi en Omstreken voor een bedrag van € [redacted].

2. De opbrengsten (na afschrijving van de boekwaarde) van € [redacted] ten goede te laten komen aan de reserve stedelijke ontwikkeling.

3. De met de verkoop gepaard gaande inrichtings- en verbouwingskosten van € [redacted] aan te melden voor de voorjaarsnota 2025 en deze conform het uitgangspunt 17 reserve stedelijke ontwikkeling als opgenomen in het strategisch grond- en vastgoedbeleid ten laste te brengen van de reserve Stedelijke Ontwikkeling.

4. Na overeenstemming tussen Bink en Gooi en Omstreken over terugkeergarantie de huurovereenkomst met Bink op te zeggen.

5. De raad informeren middels bijgevoegd raadsinformatiebrief.

Samenvatting

In 2022 zijn gesprekken gevoerd met woningbouwvereniging Gooi en Omstreken over de verkoop van een perceel aan de Orchideestraat 10. Dit perceel is bedoeld voor de bouw van 20 woonunits voor jongeren met een beperking en een nieuw kinderdagverblijf, in lijn met het bestemmingsplan en de Woonvisie 2021-2030. De verkoopprijs is vastgesteld op [redacted] voor 3540 m². De ontwikkeling behoudt de maatschappelijke functie van het perceel, maar brengt kosten met zich mee voor de gemeente: € [redacted] voor herstelwerkzaamheden en € [redacted] voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze kosten kunnen uit de stedelijke reserve worden gedekt, waarvoor een raadsinformatiebrief is toegevoegd. De financiële verwerking volgt bij de eerstvolgende planning- en controlproduct.

Inleiding

Op Orchideestraat 10 staat momenteel een laagbouw met een kinderdagverblijf, gekoppeld aan Orchideestraat 8. Achter dit perceel staat de voormalige brandweerkazerne. Dit is een van de laatste percelen met een maatschappelijke bestemming. Kanjerhof, die zich richt op huisvesting voor jongeren met een beperking, heeft voorgesteld om hier een combinatie van woonruimte en een kinderdagverblijf te realiseren. Woningbouwvereniging Gooi en Omstreken wil dit project ontwikkelen door 20 woonunits te bouwen, met op de begane grond ruimte voor een kinderdagverblijf. Het huidige kinderdagverblijf aan nummer 10 en de bijbehorende ruimtes op nummer 8 worden samengevoegd in de nieuwbouw. De huurovereenkomst met het kinderdagverblijf wordt opgezegd om de verkoop mogelijk te maken, maar keert terug in de nieuwbouw om de continuïteit van de kinderopvang in de buurt te waarborgen.

Op 16 juli is in het college besloten “De bestuursopdracht "Richtinggevend Kader Maatschappelijke Voorzieningen" vast te stellen en opdracht te geven voor het uitwerken van de opdracht.
Gelet op de langdurende onderhandelingen en de wens om Kanjerhof een plek te geven sluit het voorstel aan op een maatschappelijke behoefte binnen de gemeente en wordt er juist maatschappelijk vastgoed toegevoegd dat de maatschappelijke functies in de buurt versterkt.

Conform het Didam-arrest wordt het voornemen om de grond één-op-één te verkopen aan Gooi en Omstreken gepubliceerd en gemotiveerd volgens de geldende regels. De grondprijs, gebaseerd op de volledige ontwikkelpotentie, is getaxeerd op [redacted] Na onderhandelingen is de verkoopprijs vastgesteld op [redacted] voor 3540 m². De gemeente verplicht zich om de openbare ruimte te herstellen en herstelwerkzaamheden aan het gemeentelijke monument uit te voeren voor een totaalbedrag van € [redacted].

Probleemstelling/doel

Er is een urgente behoefte aan geschikte woonruimte voor jongeren met een beperking in de gemeente. Dit project biedt Gooi en Omstreken de gelegenheid om hieraan invulling te geven, conform de prestatieafspraken 2023-2027 tussen de gemeente en Gooi en Omstreken. Het integreren van het kinderdagverblijf in de nieuwbouw zorgt voor behoud van de maatschappelijke functie en draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk.

Argumenten

1.1 Realisatie van noodzakelijke woonruimte voor jongeren met een beperking

De vraag naar geschikte woonruimte voor jongeren met een beperking is groot, mede gezien de toenemende behoefte aan zelfstandigheid binnen deze doelgroep. Dit project sluit aan bij de doelstellingen uit de Woonvisie 2021-2030, die stelt dat iedereen, inclusief mensen met een zorgvraag, zelfstandig moet kunnen wonen. Het aanbod aan betaalbare, aangepaste woningen is momenteel beperkt. Door de grond met een maatschappelijke bestemming te verkopen aan Gooi en Omstreken, wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt, waardoor de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht en sociale inclusie bevordert. Het zorgt ervoor dat jongeren met een beperking een volwaardige plek in de samenleving kunnen krijgen, in lijn met de beleidsdoelstellingen op het gebied van wonen en zorg.

2.1 Modernisering en optimalisatie van het kinderdagverblijf

Door de realisatie van de nieuwbouw beschikt het kinderdagverblijf over een moderne, efficiënte, en duurzame locatie. Het huidige gebouw op nummer 10 voldoet niet langer aan de hedendaagse eisen qua energiezuinigheid, veiligheid en gebruiksgemak. De nieuwbouw biedt een toekomstbestendige oplossing die beter inspeelt op de behoeften van kinderen en medewerkers. Bovendien blijft de huidige maatschappelijke functie van het kinderdagverblijf behouden, wat essentieel is voor de buurt. Door de combinatie met woningen voor jongeren met een beperking ontstaat een multifunctionele voorziening/accommodatie die bijdraagt aan een efficiënter ruimtegebruik en een verbeterde leefomgeving in de wijk.

3.1 Investeren in stedelijke ontwikkeling via de verkoopopbrengsten

De opbrengsten uit de verkoop van niet-strategisch vastgoed, zoals het perceel aan de Orchideestraat 10, worden toegevoegd aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling. Het doel van deze reserve is om de winsten uit de verkoop van gemeentelijk vastgoed en grond te herinvesteren in de stedelijke ontwikkeling van Hilversum. Hiermee kan de gemeente actief sturen op projecten en ontwikkelingen die de markt zelf niet oppakt, maar die wel bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen.

Bij de verkoop van het perceel aan Gooi en Omstreken is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het herstel van de openbare ruimte en het pand aan de orchideestraat 8, met een totale kostenpost van [redacted] voor de inrichting van de openbare ruimte en € [redacted] voor het herstel van de gevel van het monument aan de orchideestraat . Deze verplichtingen zijn onlosmakelijk verbonden met de verkoop. Gezien het doel van de reserve Stedelijke Ontwikkeling, in samenhang met de door de raad vastgestelde beleidsdoelstellingen, is het daarom logisch en passend om deze kosten ten laste van deze reserve te brengen.

Kanttekeningen

1. *Lagere verkoopopbrengst door sociale woningbouw*

   De grond wordt verkocht tegen een lagere prijs dan de maximale marktwaarde omdat het bestemd wordt voor sociale woningbouw voor jongeren met een beperking. Sociale woningbouwprojecten realiseren doorgaans niet de hoogste grondprijzen, maar dragen wel bij aan een inclusieve samenleving waarin betaalbare huisvesting beschikbaar is voor kwetsbare groepen. Dit is een beleidsmatige keuze die aansluit bij de gemeentelijke prestatieafspraken met Gooi en Omstreken. Een hogere opbrengst zou mogelijk ten koste gaan van de sociale doelstelling van het project, wat niet in lijn zou zijn met de gemeentelijke visie op wonen en zorg.

2. *Richtinggevend Kader Maatschappelijke Voorzieningen*

   Er is op 16 juli in het college besloten om een bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed een pas op de plaats te maken zodat het richtinggevend kader gebruikt kan worden bij het herzien van het gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijke functie, tenzij het vastgoed daar bij voorbaat niet geschikt voor is. De onderhandelingen rond de verkoop van de Orchideestraat lopen al lange tijd en in de nieuwbouw ontwikkeling wordt juist een maatschappelijk functie toegevoegd.

3. *Gedeeltelijk behoud van eigendom*
   De gemeente behoudt de verantwoordelijkheid voor de aanleg en het onderhoud van de openbare ruimte, zoals de toegangswegen en parkeerplaatsen, die ook door de nieuwe bewoners en het kinderdagverblijf zullen worden gebruikt.

4. *Dekking inrichtings- en verbouwingskosten nog niet geformaliseerd*
   De sloop van delen van de bestaande bebouwing en de herinrichting van het perceel brengen kosten met zich mee, geschat op [redacted] Deze kosten zijn onvermijdelijk omdat het pand aan de Orchideestraat 8 solitair komt te staan door de sloop en herstellen van het terrein. De gemeente dient maatregelen te treffen om de impact hiervan te minimaliseren, zoals het herstellen van gevels en aanpassingen aan de infrastructuur. De verkoop van panden is gedelegeerd aan het college. Ook de daarmee samenhangende kosten van de overeenkomst die aansluiten met het gemeentelijk beleid (woonvisie, bestemmingsplan) zijn daarmee indirect belegd bij het college. Dit betekent dat er een formeel besluit van de raad nodig is om de financiële dekking vanuit de reserve Stedelijke Ontwikkeling mogelijk te maken. Om de raad hierover tijdig te informeren, is een raadsinformatiebrief toegevoegd aan dit voorstel. De financiële verwerking en de definitieve dekking voor de additionele kosten zullen plaatsvinden bij het eerstvolgende planning- en controlproduct. Dit zorgt ervoor dat de gemeenteraad volledig geïnformeerd is en haar rol in het budgetbeheer en de toewijzing van middelen goed kan uitvoeren.

Financiën, middelen & capaciteit

Aantal af te nemen m²	2717 m²	
Parkeren en openbaar terrein	823 m²	
per m² € [redacted]		
Totaal netto-opbrengst		€ [redacted]
Huidige boekwaarde		€ [redacted] -/-
Opbrengsten na kosten		€ [redacted]

De netto-opbrengst wordt dit boekjaar toegevoegd aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling, conform het vastgoed- en grondbeleid. De gemeente verplicht zich tot de inrichting van de openbare ruimte voor € [redacted] en het herstel van het monumentale pand voor [redacted] Deze verplichtingen worden in 2025 uitgevoerd en de kosten worden in de Voorjaarsnota 2025 aangemeld. Aangezien deze kosten passen bij het uitgangspunt van de stedelijke reserve (zie argumenten en kanttekeningen) en het BBV (dat het terugbrengen van de openbare ruimte en het pand in een bruikbare staat als onderhoud beschouwt), worden ze ten laste van de reserve Stedelijke Ontwikkeling gebracht. Dit resulteert in een netto voordeel van € [redacted] .

Door de verkoop van de grond missen we de huuropbrengsten van het kinderdagverblijf aan de Orchideestraat 10, ter hoogte van € [redacted] per jaar. Deze gederfde inkomsten worden verwerkt in de voorjaarsnota 2025.

Uitvoering

De uitvoering omvat het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst, gevolgd door de eigendomsoverdracht bij de notaris aan Gooi en Omstreken. Daarna wordt een overeenkomst gesloten tussen Gooi en Omstreken en het kinderdagverblijf over hun terugkeer in de nieuwbouw, en wordt de bestaande huurovereenkomst met het kinderdagverblijf opgezegd om de geplande ontwikkelingen mogelijk te maken.

Bijlage(n)

- Pdf te verkopen grond
- VO orchideestraat april 2024-1.pdf architectuur
- Tekening huidige situatie Orchideestraat
- Raadsinformatiebrief

B & W (intern)

Dossiernummer	5572
Extern Zaak ID	694659
Vertrouwelijk	Ja
Vergaderdatum	29 september 2020
Agendapunt	11.1
Omschrijving	13.30 - 14.15 uur Presentatie Herontwikkeling Orchideegebied (694659/)
Organisatieonderdeel	Beleid & Ontwikkeling / Projecten
Eigenaar	5.1.2.e
Portefeuille	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Wethouder F.G.J. Voorink
Reden vertrouwelijkheid	Vanwege de nog te maken keuzes door het college van B&W en in het belang van de bedrijfseconomische belangen van zowel de gemeente als externe partijen is vertrouwelijkheid van de stukken in deze fase noodzakelijk.

Type

Bijlagen
BW Memo Analyse ontwikkelingsmogelijkheden Orchideegebied

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
B & W (intern)	**29 september 2020**

Toelichting

Het college wordt gevraagd kennis te nemen van de integrale analyse voor herontwikkeling van het Orchideegebied. Een presentatie van de analyse wordt op 22 september 2020 aan het college gegeven. Hierop kan het college bepalen of vervolgonderzoek en uitwerking van de opties tot herontwikkeling opvolging moet krijgen.

Voorgesteld besluit

Kennis te nemen van de integrale analyse van mogelijkheden tot herontwikkeling van het Orchideegebied. In het college zal door de projectmanager een presentatie worden gegeven op 29 september 2020.

MILIEUTECHNIEK ZVS EEMNES BV
info@zvs.nl
www.zvs.nl

Gemeente Hilversum
T.a.v. 5.1.2.e

Eemnes, 11 oktober 2023

Ref: JM/53of23/12645

Betreft : Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en eventueel NEN 5707
Werk : Hilversum, Orchideestraat 10 / Neuweg 247
Oppervlak : max. 5.000 m²

Geachte 5.1.2.e

Onder dankzegging voor uw gewaardeerde prijsaanvraag voor het verrichten van onderstaand omschreven werkzaamheden voor het in marge genoemde project, delen wij u mede deze voor u te kunnen uitvoeren voor:

Uitvoering verkennend onderzoek NEN 5740	**€**	5.1.2.f
Stelposten:		
Verkennend bodemonderzoek NEN 5707 (asbest in grond)	€	
PFAS bepaling t.b.v. afzet bij overschot op grondbalans	€	
Subtotaal	€	
BTW 21%	€	
Totaal	€	

Zegge: Drieduizend en vijfentwintig euro exclusief BTW en inclusief stelposten

I. <u>In onze prijsopgave is begrepen:</u>
Alle met name genoemde werkzaamheden als vermeld in onze staat van verrekenbare hoeveelheden en eenheidsprijzen betreffende dit werk. Deze staat is als bijlage gevoegd bij deze offerte en gebaseerd op de opzet als omschreven onder post VIa.

II. <u>In onze prijsopgave is niet begrepen:</u>
Alle niet met name onder I genoemde werkzaamheden en/of leveringen

III. <u>Uitvoering:</u>
In nader overleg.

IV. <u>Gestanddoening:</u>
Deze offerte is geldig tot 2 maanden na offertedatum, daarna zullen alle wettelijke verhogingen worden doorberekend. U verleent ons de opdracht door deze aanbieding voor akkoord te ondertekenen en te retourneren.

5.1.2.e

Op al onze leveringen en diensten is de RVOI-2001 van toepassing

5.1.2.e
5.1.2.e
Tel.: (5.1.2.e

K.v.K. nr. 31034180
BIC RABONL2U
IBAN 5.1.2.e
BTW-nr. 8008.01.854.B.07

V. Betaling:

In één termijn, groot 100%.
Netto binnen 30 dagen na factuur zonder korting en/of schuldvergelijk.

VI. Algemeen:

a. Opzet van het bodem- en fundatie onderzoek is conform de richtlijnen voor verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en eventueel NEN 5707.

Onderzoeksopzet

Oppervlak	Norm (strategie)	Proefgaten 30x30x50 cm	Boringen (m-mv)	Analyses
< 5.000 m²	NEN 5740 (ONV)		11 (0,5) [2) 3)] 4 (2,0)	3 x standaard pakket (2 x bg, 1 x og) 2 x cyanide (bg) 1 x PFAS (bg- stelpost) 1 x MO/BTEXN/VOCL (steekbus og) [3)]
	NEN 5707 (ONV)	11	[1)]	2 x asbest in grond

1) De diepe boringen voor het onderzoek conform de NEN 5707 worden gecombineerd met de NEN 5740.
2) Grondwaterstand is gelegen op ca. 13 m-mv en grondwateronderzoek wordt achterwege gelaten.
3) In het gebouw a/d Neuweg 247 wordt één betonboring verricht. Vanwege stalling en mogelijk onderhoud aan brandweervoertuigen wordt de ondergrond middels een steekbus bemonsterd voor analyse op vluchtige componenten.
4) Omdat in de buurt van de locatie een voormalige gasfabriek heeft gestaan en het niet duidelijk is of er in het verleden terreinophoging heeft plaatsgevonden, wordt de grond aanvullend onderzocht op cyanide.

b. Het onderzoek wordt verricht in het kader van voorgenomen verkoop en ontwikkeling.
c. Het veldwerk zal worden uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 met protocollen 2001 en eventueel 2018 waarvoor Milieutechniek ZVS Eemnes BV dan wel het ingeschakelde veldwerkbureau is gecertificeerd en erkend (kwalibo).
d. Genoemde procescertificaten zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten betreffende de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij behorende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium.
e. Voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek wordt historisch onderzoek uitgevoerd aan de hand waarvan het definitieve boorplan wordt vastgesteld. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat er duidelijk verdachte deellocaties zijn aan te wijzen, kan het noodzakelijk zijn om meer boringen te verrichten en/of meer analyses te laten uitvoeren. In dat geval zal direct contact met u worden opgenomen. Zo ook indien in enige boring zintuiglijk duidelijk verontreinigingen worden waargenomen.
f. De chemische analyses worden uitgevoerd in het, door de Raad van Accreditatie, onder nummer L010 geaccrediteerde milieulaboratorium van Eurofins Analytico te Barneveld.
g. Milieutechniek ZVS Eemnes BV waarborgt dat de werkzaamheden volledig onafhankelijk worden uitgevoerd.
h. Rapportage van het onderzoek zal plaatsvinden circa 2 weken na uitvoering van het veldwerk. Een afwijkende levertermijn is, in overleg, mogelijk.

Indien u nog vragen heeft, kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij,

Met vriendelijke groet,
Milieutechniek ZVS Eemnes BV

5.1.2.e MSc
Behandeld door: 5.1.2.e

Akkoord voor opdracht:
Naam 5.1.2.e
Datum 1-11-2023

Handt 5.1.2.e

Ref: JM53of23/12645, bijlage

Post	Omschrijving	ENH	AANTAL	V N	ENH-PRIJS EURO	TOTAAL EURO
100	**Voorbereiding**				5.1.2.f	5.1.2.f
100010	Begeleiding, HO, boorplan	post	1,00	N		€
100040	Klic melding	post	1,00	N		€
200	**Veldwerk, incl voorrijden**					
200010	Veldwerk, NEN 5740, protocol 2001	post	1,00	V		€
200040	Veldwerk, NEN 5707, protocol 2018	PM	1,00	V		€
300	**Asfalt-/betonboringen**					
300010	Asfaltboring (tot 15 cm, ø 110)	st	1,00	V		€
300020	Meerkosten boring >15 cm	cm		V		€
	kern wordt los terug geplaatst					
300040	Afdekkap 120 mm (vloeistofdicht)	st		V		€
300100	Inzet aggregaat	dag	0,50	V		€
500	**Analyses grond**					
500010	Standaardpakket bodem incl. luos	st	3,00	V		€
500080	Cyanide	st	2,00			
500240	PFAS (advieslijst 30 stoffen)	PM	1,00	V		€
500280	MO/BTEXN/VOCl (steekbus)	St	1,00	V		€
500410	Asbest in grond/puin	PM/st	2,00	V		€
500420	Asbest in plaatmateriaal	st		V		€
500440	SEM asbest analyse	st		V		€
800	**Rapportage**					
800010	Milieukundige	post	1,00	N		€
	Totaal					€
	BTW	%	21,00	N		€
	Totaal incl. BTW					€

Schetsvoorstel

Orchidee-buurt
Hilversum 2.0

Datum 5 September 2020

5.1.2.e
architecture & creative consult

In opdracht van Gemeente Hilversum

Hilversum

Toelichting op het ontwerp:

Het Orchideegebied betreft een – volgens het vigerende bestemmingsplan – grotendeels als maatschappelijk bestemd gebied (± 6.000 m2).
In privaatrechtelijke eigendom van de gemeente.
Een aansluitend perceel (noordzijde, grenzend aan Neuweg) is in eigendom van woningbouwcorporatie Dudok Wonen.
(Zie voor meer informatie Memo 14 Juli 2020 van 5.1.2.e 5.1.2.e) lees o.a. de integrale conclussies en advies.

Gevraagd is aan Jan van Tellingen Architecture & Creative Consult om een schets, een visie te maken voor deze buurt.
Aan de Orchideestraat-Neuweg-Ericastraat en speciaal het binnengebied.
Als uitgangspunt voor het ontwerp is gekozen voor de architectuurstijl van de oude stadsbouwmeester Willem Marinus Dudok.

Materialisering en kleurgebruik in de stijl van de door Dudok eerder gemaakte kleurcomposties :
Rode steen, grijze voeg en de kozijnen, dakranden zacht-geel met standgroene deuren.
Passend in de omgeving en aansluitend op de identiteit van Hilversum.

De locatie biedt ruimte aan ongeveer **22** woningen met een grondoppervlak van ca. 60 m2 met ruimte voor ca. 31 parkeerplaatsen.Wel bescheiden groen en binnenplaatsen maar niet minder mooi om buiten te kunnen vertoeven.
Aan de Orchideestraat zijn 5 Warandewoningen gedacht met 1 bouwlaag en een kap, wat kleinschaliger meer passend in deze straat.
In het overige gedeelte 17 woningen met 2 bouwlagen en een kap.

Architect,
5.1.2.e



Referentiebeeld 1

Architectuur voorbeelden

Dudok

Hilversum



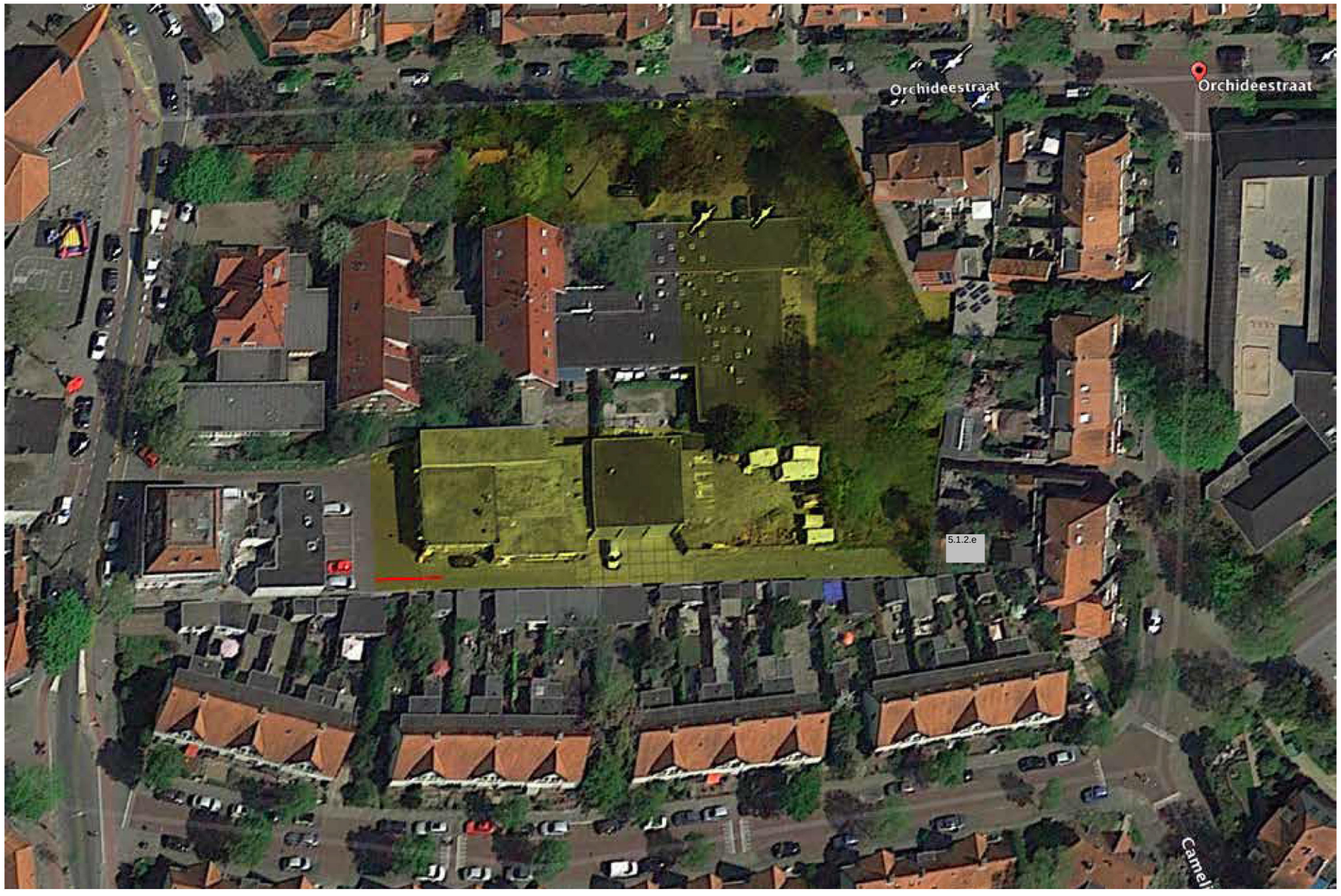
Referentiebeeld 2

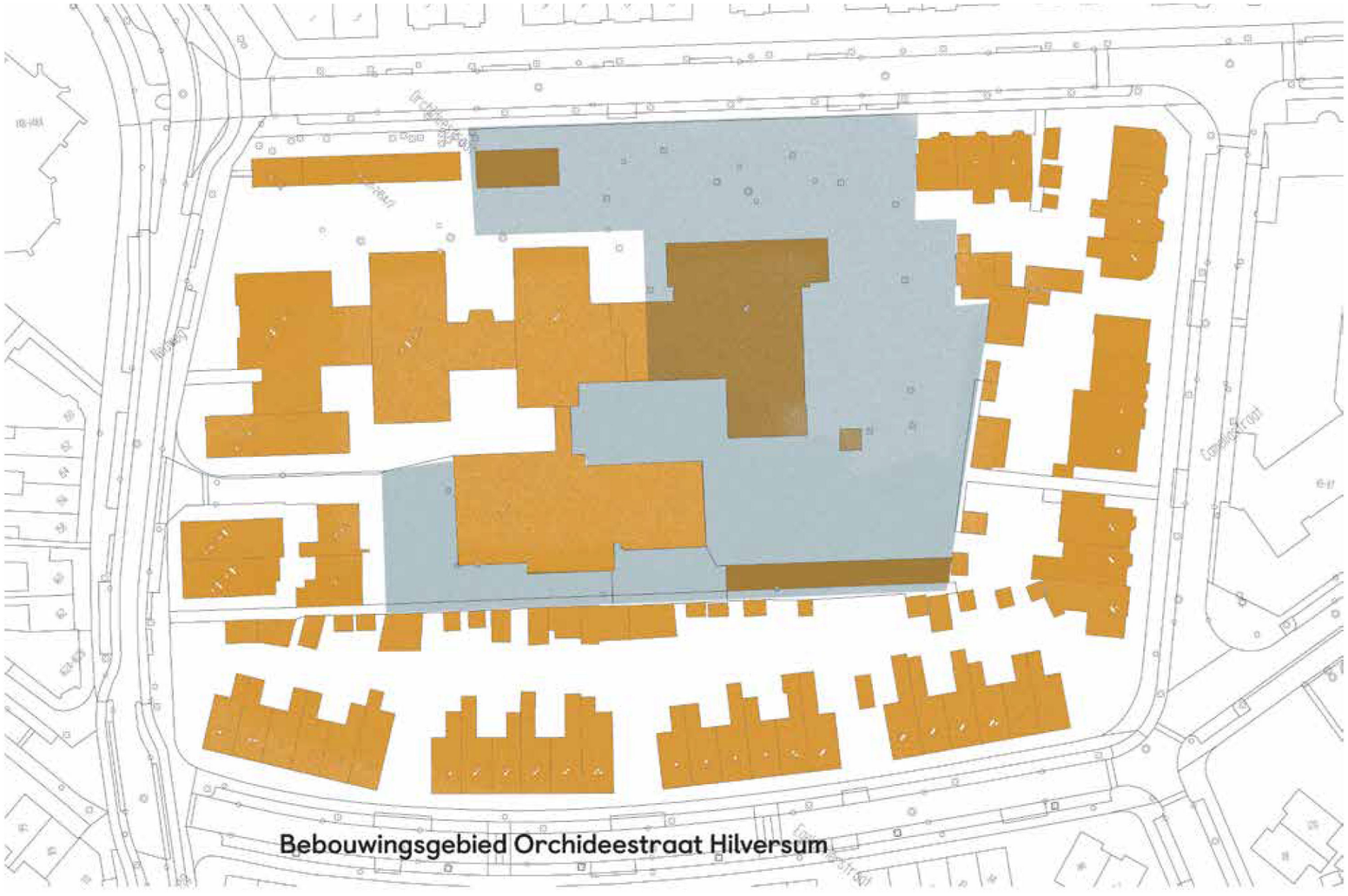


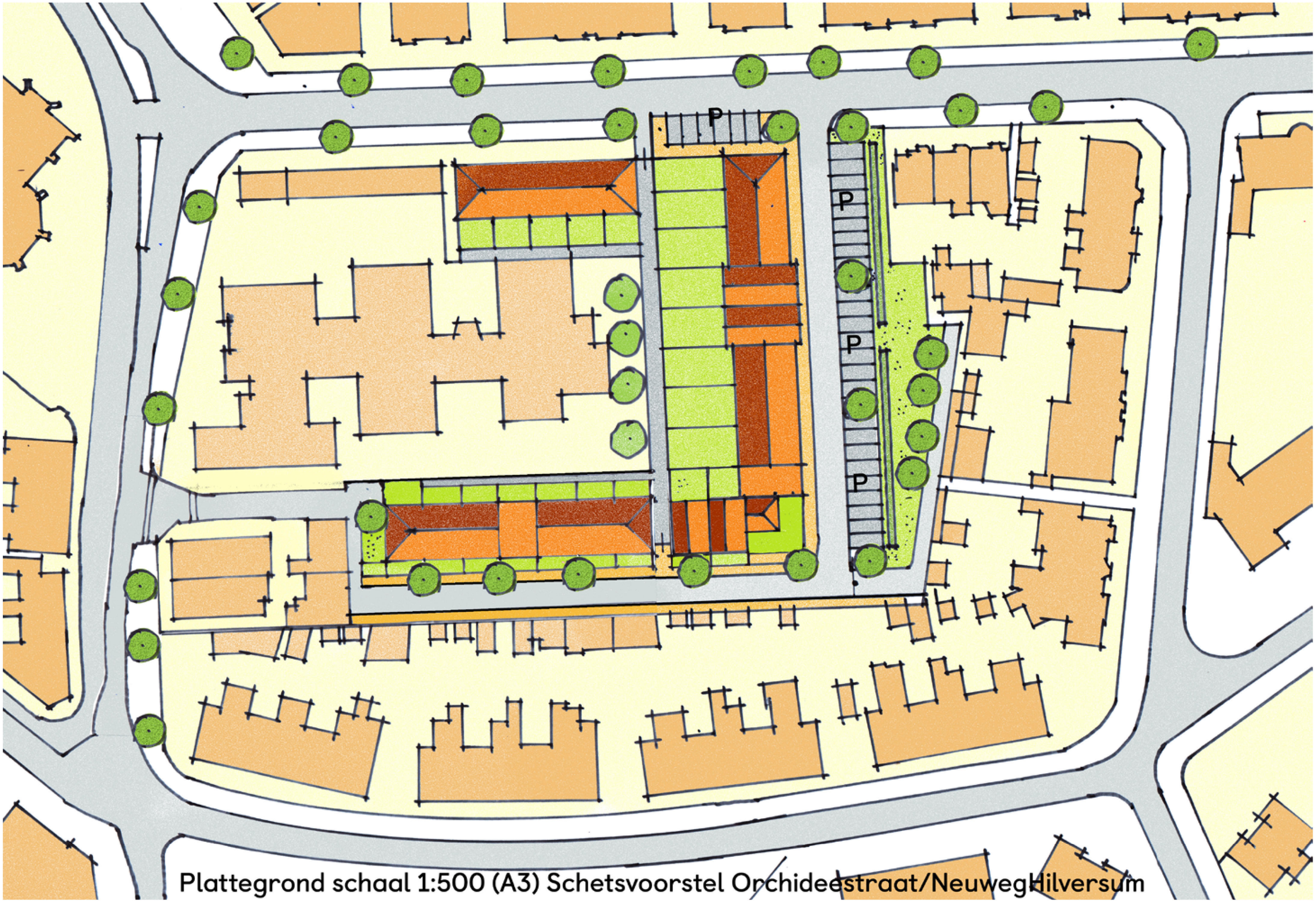
Referentiebeeld 3



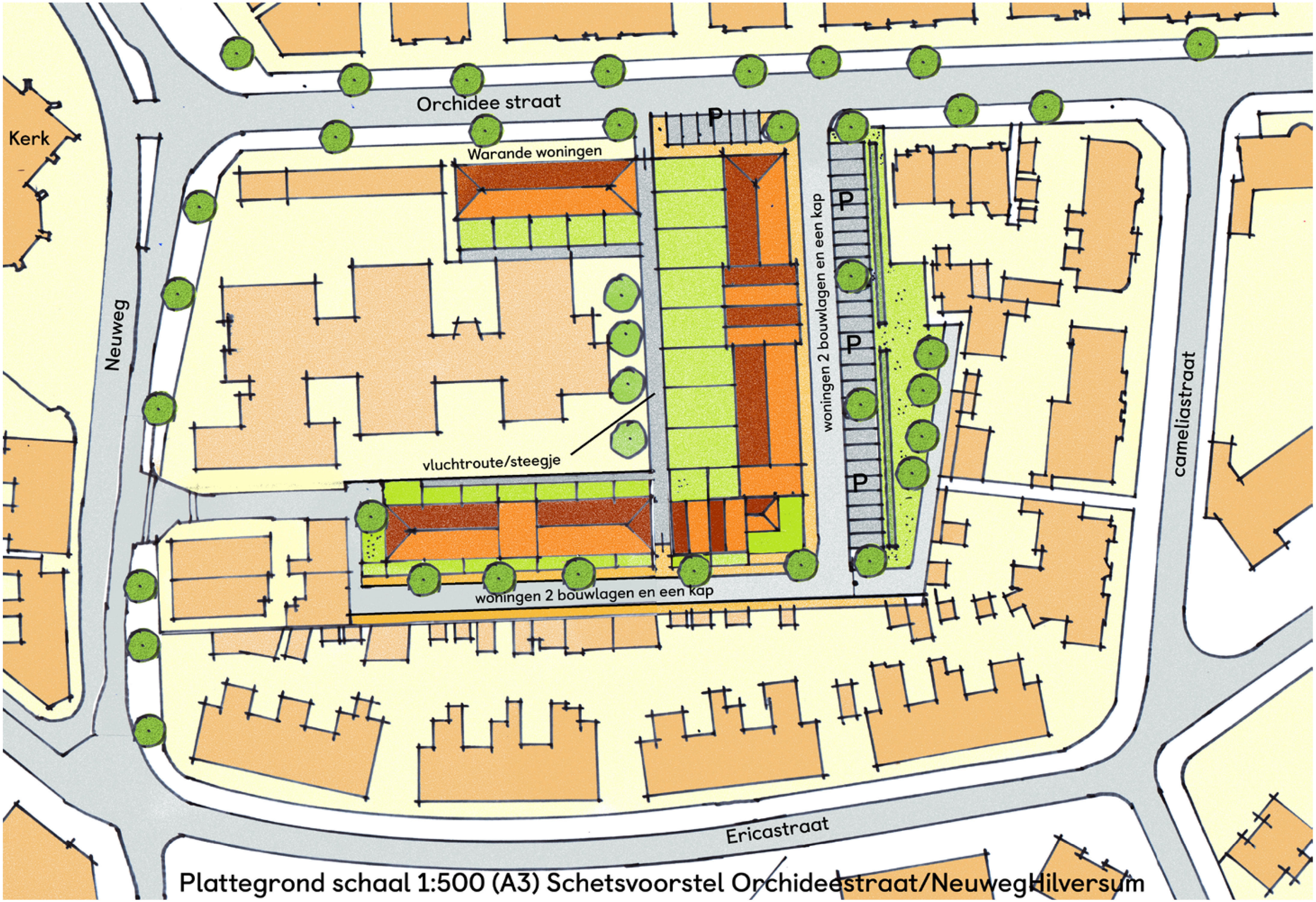
Google luchtfoto Orchidee buurt


Orchideestraat
Orchideestraat
5.1.2.e
Camel


Bebouwingsgebied Orchideestraat Hilversum



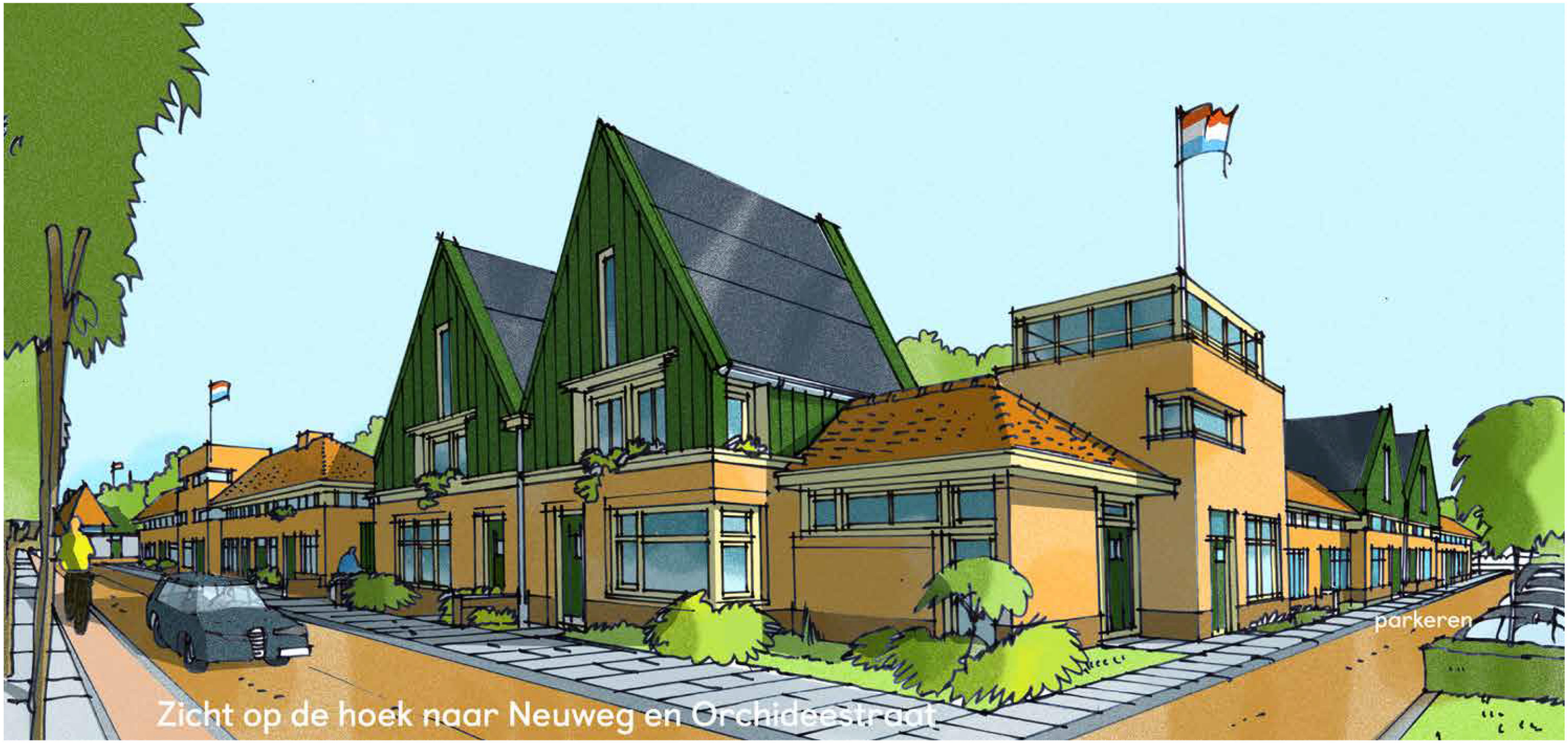
Plattegrond schaal 1:500 (A3) Schetsvoorstel Orchideestraat/NeuwegHilversum



Plattegrond schaal 1:500 (A3) Schetsvoorstel Orchideestraat/NeuwegHilversum



Illustratie 1



Illustratie 2



Illustratie 3

5.1.2.e

architecture & creative consult

In opdracht van

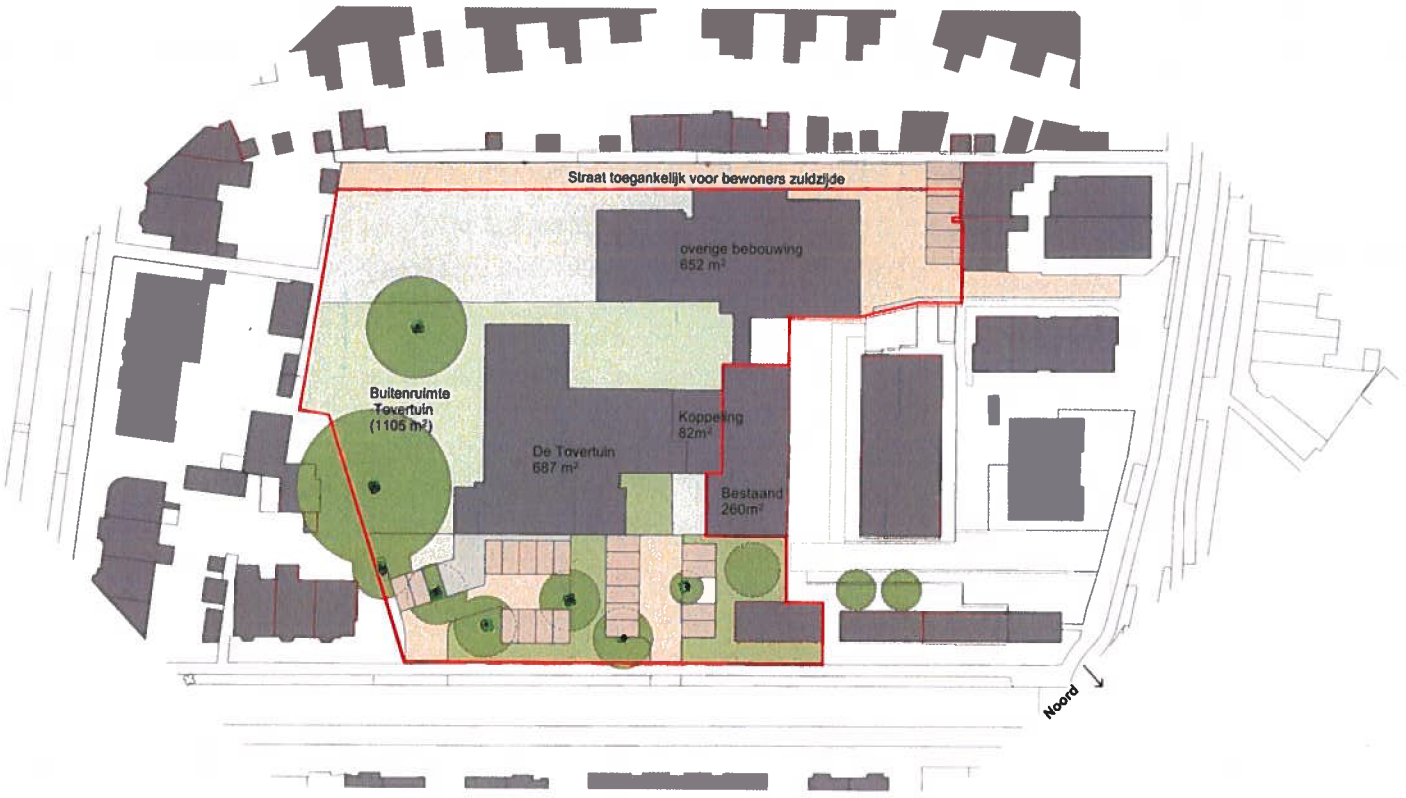
Hilversum

KaartViewer print



Copyright 2023 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend - Afdrukdatum: 09-10-2023 Schaal: 1:1000

Huidige situatie





Kinderdagverblijf eisen:

4 parkeerplaatsen (kort parkeren) per groep)

6 groepen betekent
24 kortstondige parkeerplaatsen

Parkeerverordening:

asvv 2004, 0,6 min, 0,8 max parkeerplek per gelijktijdig aanwezig aantal werknemers. Exclusief Kiss and ride

Bij kinderen van 1 tot 2 jaar
1 medewerker : 5 kinderen

Bij peuters 2 - 4 jaar
1 medewerker: 8 kinderen

Benodigd:
- 30 vasteplekken
- 24 kortstondig
- taxiparkeren

Totaal aanwezig:
38 parkeerplekken
3 taxiparkeerplekken

35 fietsparkeerplekken
4 bakfiets parkeerplekken

RENVOOI

- = Bebouwing
- = Parkeerplaats
- = Parkeerplaats Orchideestraat 10
- = Autotoegankelijk
- = Tuin Kanjerhof
- = Buitenruimten KVD
- = Stoep
- = Stam bestaande bomen
- = Kavelgrens

opdrachtgever
GooienOm

project
Orchideestraat

omschrijving
nieuwe situatie parkeren

projectfase
SO

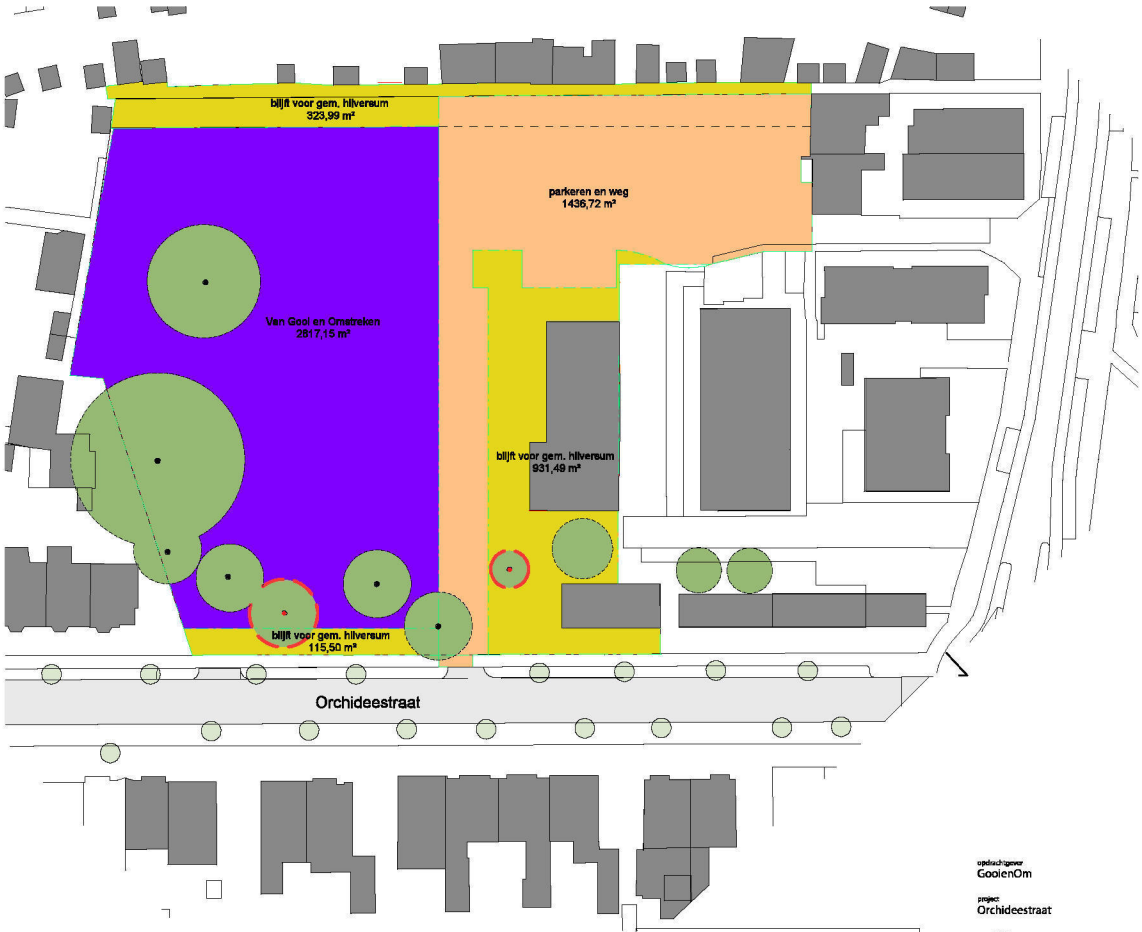
5.1.2.e

	architecten
	bekenaar
5.1.2.e	projectleider
A3	formaat
	gewijzigd
28-6-2023	datum
1:500	schaal
48901100	kenmerk
000	bladnummer

kiwa gecertificeerd ISO 9001

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs

T 035 - 541 63 42 | E info@bureaubos.nl | | www.bureaubos.nl



RENVOOI

- = Bebouwing
- = Parkeerplaats
- = Parkeerplaats Orchideestraat 10
- = Autotoegankelijk
- = Tuin Kanjerhof
- = Buitenruimten KVD
- = Stoep
- = Stam bestaande bomen
- = Kavelgrens

ruimte

- blijft voor gem. hilversum
- parkeren en weg
- Van Gool en Omstreken

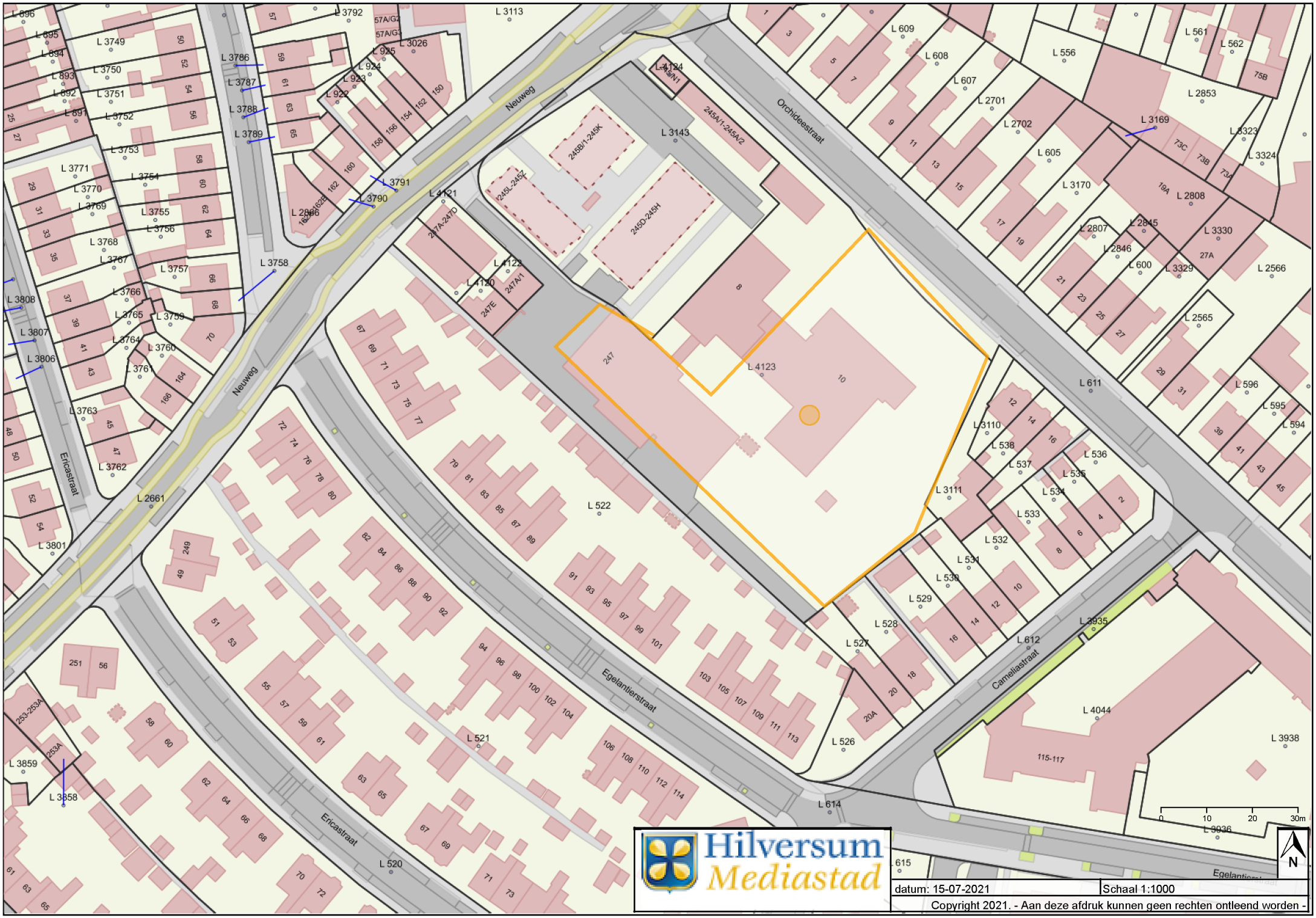
oppervlakte

Ruimte	Opp
blijft voor gem. hilversum	931 m²
blijft voor gem. hilversum	115 m²
blijft voor gem. hilversum	324 m²
parkeren en weg	1437 m²
Van Gool en Omstreken	2817 m²
Grand total: 5	5625 m²

opdrachtgever: GooienOm
project: Orchideestraat
omschrijving: oppervlakte
projectfase: SO

Elianne Reijers — architecten
mdr — tekenaar
5.1.2.e — projectleider
A3 — formaat
gewijzigd
28-6-2023 — datum
1:500 — schaal
48901109 — kenmerk
001 — bladnummer

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs
T 035 - 541 63 42 | E info@bureaubos.nl | | www.bureaubos.nl



Copyright 2021. - Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -

Hilversum Mediastad

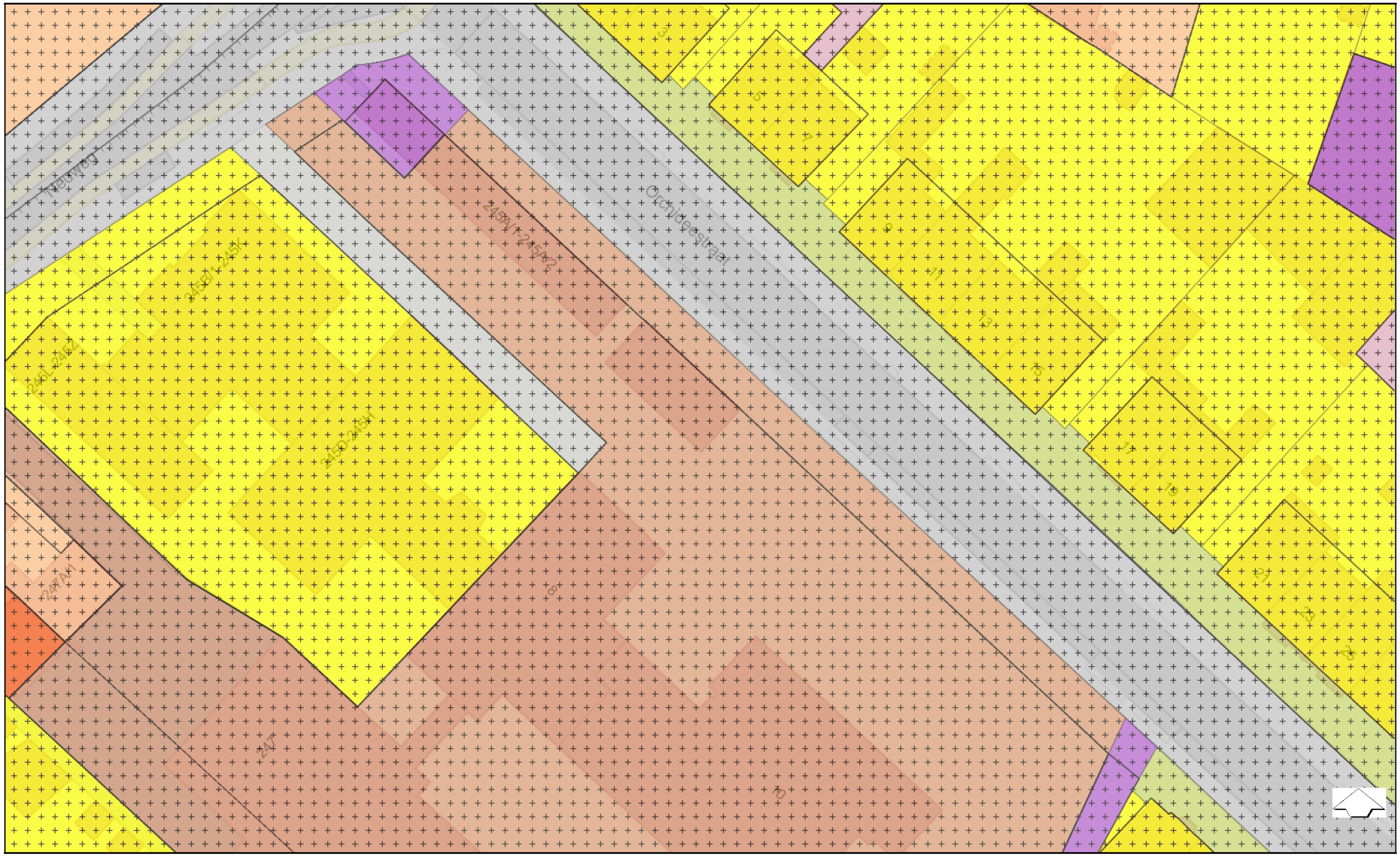


Copyright 2020. - Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -

Schaal 1:250

datum: 19-05-2020

Hilversum Mediastad



Copyright 2020. - Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -

Schaal 1:500

datum: 19-02-2020

Hilversum Mediastad



Copyright 2020. - Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -

Schaal 1:500

datum: 19-05-2020

Planvorming Orchideestraat Hilversum

16 februari 2021



bureau bos

Stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
gewoon goed wonen

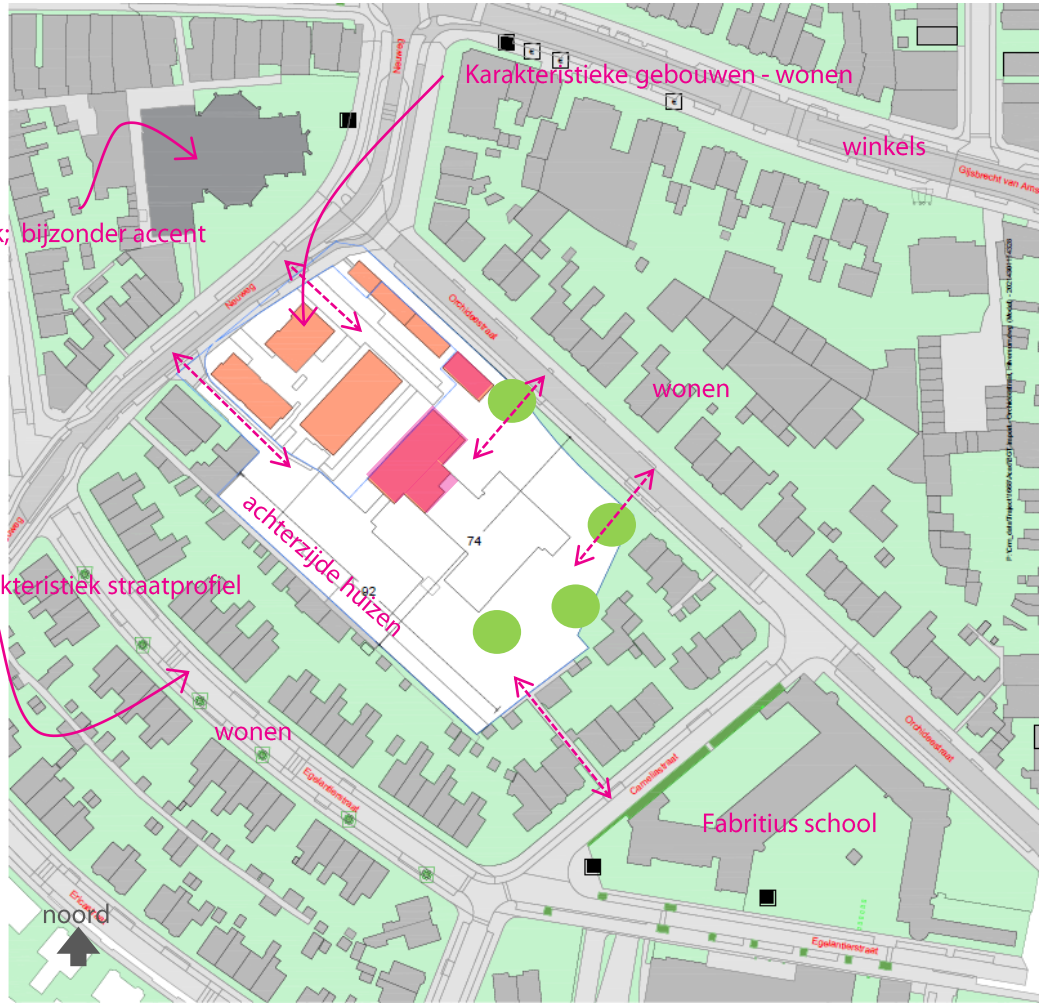
situatie in context



locatie



situatie



Vanuit de locatie zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- rooilijnen bestaande bebouwing
- Gemiddelde nokhoogte 9 a 10m
- Aandacht voor inkijk/privacy
- Ontsluiting vindt plaats via Orchideestraat of Neuweg

= Bijzondere boom positie niet zeker!

= bestaand

= bestaand eigen terrein

kavels



- HVSOO-L-4124
- 35m2
- 25m2 bebouwing
- Geen adres

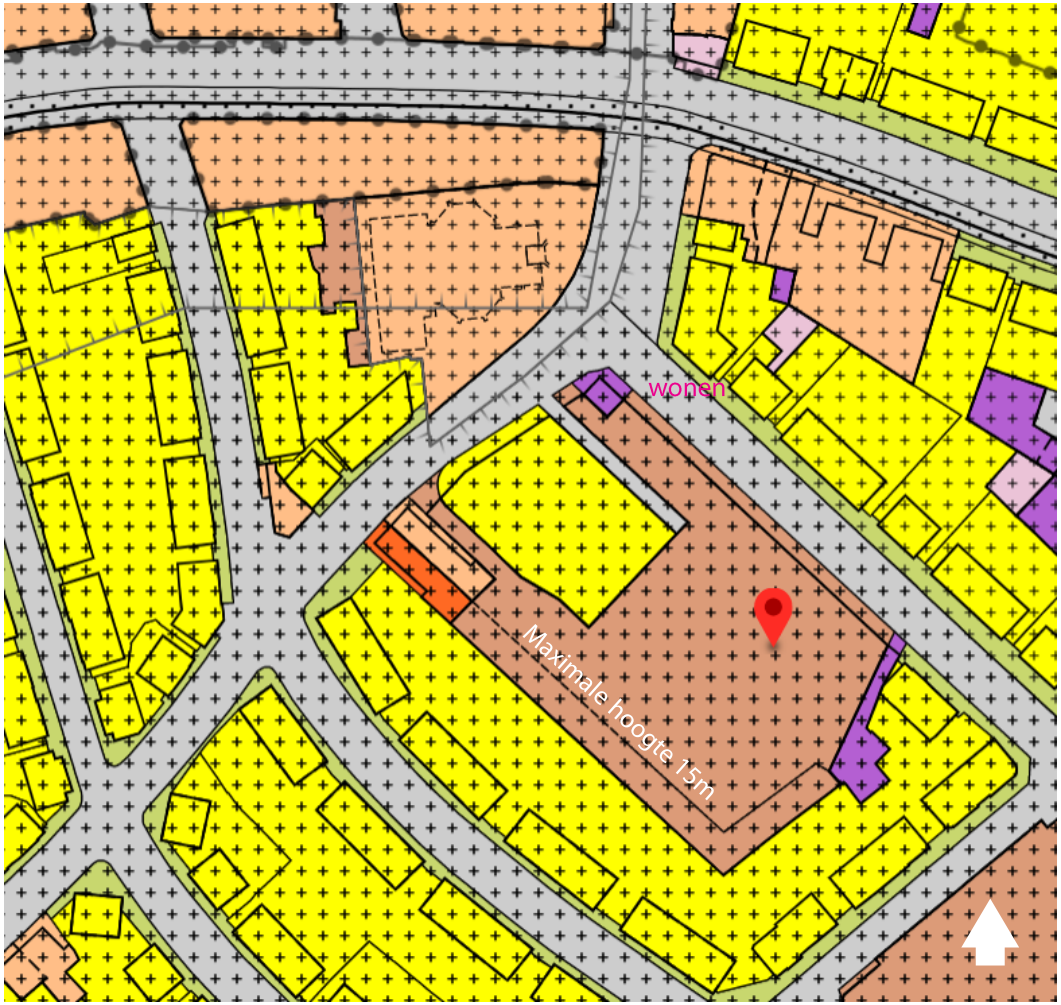


- HVSOO-L-3143
- 2315m2
- 194m2 bebouwing
- Neuweg 247



- HVSOO-L-4123
- 5801m2
- 594m2 bebouwing
- Neuweg 247A tm Z

bestemmingsplan



- Gebied valt onder beschermd gezicht (bestemmingsplan beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost d.d. 2015-05-13)
- Gebied valt onder bestemmingsplan Bosdrift (2013-05-15)
- Maatschappelijk
  - Archeologische waarde: na 1850 hoog/middelhoog
  - Cultuurhistorische waarde
  - Bouwvlak
  - Max. bouwhoogte 15m
  - Max. bebouwingspercentage 50%
- Wonen-2
  - Archeologische waarde : na 1850 hoog/middelhoog
  - Cultuurhistorische waarde
  - Bouwvlak
  - Max. bouwhoogte 15m
  - Max. bebouwingspercentage 45%

oppervlaktegegevens



- Kavel – te bebouwen: 2900m2 (=50%) (lichtroze)
- Bestaand - te slopen
  - KDV 687m2 (inschatting)
  - Opstallen 430m2 (inschatting)

Welstandsnota : gebied 4F

Criteria deelgebied Tuindorp Bloemenbuurt Zuid
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning maakt deel uit van een compositie
- gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- voorgevellijnen zijn in hoofdzaak recht en per rij of blok in samenhang
- verspringingen in de voorgevellijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen met (voorheen) een bijzondere functie kunnen binnen het ensemble een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen maken deel uit van rijen of blokken en hebben per rij of blok een sterke onderlinge samenhang
- woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met nadrukkelijke kap
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de voorgevellijn, een haakse richting komt voor als accent
- ontwerpaandacht voor symmetrie per rij of blok met verbijzonderde hoeken
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per rij of blok gelijk uitvoeren in samenhang met de compositie van het bouwblok
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en in lijn met de rij of het cluster
- ontwerpaandacht voor alle details
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- hellende daken hebben overstekken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume of ensemble, met behoud van de karakteristieke detaillering
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- traditioneel Hollands houten kozijn en profilering zijn het uitgangspunt

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn per rij of blok in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen in Hilversums formaat met metselwerkpatronen en pleisterwerk als accent
- hellende daken van woningen voorzien van oranje of gesmoorde keramische pannen
- kozijnen en deuren bij voorkeur uitvoeren in hout
- kleuren zijn traditioneel of oorspronkelijk en terughoudend
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen aanpassen aan hoofdgebouw


Begrenzing deelgebied op kaart


Haakse nokrichting als accent zorgt voor geleding van de rij


Woningen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n), hier hoek en weg


Mee ontworpen dakkapellen zijn per ensemble van hetzelfde model



Criteria deelgebied lintbebouwing Hilvertsweg
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg, zijn in principe aaneengesloten en zijn per rij in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n) en eventueel meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevellijn

Massa
- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en sluit aan op omringende bebouwing (ritme, oriëntatie, ontsluiting)
- woningen zijn individueel en afwisselend of maken deel uit van rijen
- woningen hebben in beginsel een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met kap en een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en in het zicht bij voorkeur per rij of blok gelijk uitvoeren
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en variëren van sober tot rijk
- herhaling in een blok of rij is leidraad voor het woningontwerp
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn traditioneel en per blok of rij in samenhang
- hellende daken dekken met keramische pannen
- gevels en daken in beginsel uitvoeren in aardkleuren en bij uitzondering in een lichte tint
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen aanpassen aan hoofdgebouw


Begrenzing deelgebied op kaart


Kleinschaligheid en herhaling in rijen als te behouden karakteristiek


Woningen maken deel uit van rijen en voegen zich daar naar


Gebouwen met individueel karakter door pandsgewijze aanpassingen


Fijne detaillering in de gevel, materialen en kleuren zijn in samenhang

Beeld omgeving

- Cameliastraat



kruising Orchideestraat - Cameliastraat



- Inrit De Tovertuin



straatbeeld Orchideestraat



- Huidige bebouwing locatie



Kruising Orchideestraat Neuweg



- Inrit terrein vanaf Neuweg voorzijde



inrit terrein vanaf Neuweg achterzijde



- Begrenzing terrein zuidzijde





- Beeld Egelantierstraat





Parkeernormen Hilversum

- In de gemeente Hilversum moet de bestaande parkeerdruk percentueel worden verdisconteerd.
- Huur < 710,68 = goedkoop

	Parkeerkencijfers CROW	NIEUW = Parkeernorm Hilversum 2017					
			Centrum	Schil	Rest		
			nieuw	nieuw	nieuw	eenheid	aandeel bezoekers
Wonen							
		koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2	woning	0,3 per eenheid
		koop, 2-onder-1-kap	1,7	1,8	2,1	woning	0,3 per eenheid
		koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, duur	1,6	1,9	2,1	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, midden	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, goedkoop	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
		huurhuis, vrije sector	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
		huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
		huur, etage, duur	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
		huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,2	1,4	woning	0,3 per eenheid
		kamerbewoning (geen studenten)	0,55	0,65	0,7	kamer	0,2 per eenheid
		kamerbewoning, studenten	0,25	0,25	0,25	kamer	0,2 per eenheid
		aanleunwoning en serviceflat	1,05	1,1	1,1	woning	0,3 per eenheid
	zorg	huisartsenpraktijk (-centrum)	2,05	2,45	2,95	behandelkamer	57%
		apotheek	2,25	2,75	3,15	apotheek	45%
		fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,25	1,45	1,75	behandelkamer	57%
		consultatiebureau	1,35	1,55	1,85	behandelkamer	50%
		consultatiebureau voor ouderen	1,3	1,6	1,9	behandelkamer	38%
		tandartsenpraktijk (-centrum)	1,55	1,95	2,35	behandelkamer	47%
		gezondheidscentrum	1,55	1,85	2,15	behandelkamer	55%
		ziekenhuis	1,4	1,6	1,7	100 m² bvo	29%
		verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	wooneenheid	60%
	onderwijs	kinderdagverblijf*	1	1,2	1,4	100 m² bvo	0%
		basisonderwijs*	0,75	0,75	0,75	leslokaal	0%
		middelbare school	3,7	4,5	4,9	100 leerlingen	11%
		ROC	4,7	5,4	5,8	100 leerlingen	7%
		hogeschool	9,3	10	10,7	100 studenten	72%
		universiteit	13,2	15,2	16,5	100 studenten	48%
		avondonderwijs	4,5	5,6	6,8	10 studenten	95%
	overig	crematorium	n.v.t.	n.v.t.	30,1	plechtigheid	99%
		begraafplaats	n.v.t.	n.v.t.	31,6	plechtigheid	97%
		penitentiare inrichting	1,65	2,15	3,25	10 cellen	37%
		religiegebouw	0,15	0,15	0,15	zitplaats	99%
		buurthuis	2,00	2,00	2,00	100 m² bvo	95%

Parkeernormen Hilversum 2017, deel 2

PvE: 20 zorgwoningen

Optie 1 Huur goedkoop:

Schil: 1,2/wo + 0,3/wo = 30pp

Rest: 1,4/wo + 0,3/wo = 34pp

Optie 2 aanleunwoning/serviceflat:

Schil: 1,1/wo + 0,3/wo = 28pp

Rest: idem

Optie 3 verpleeg- en verzorgingstehuis:

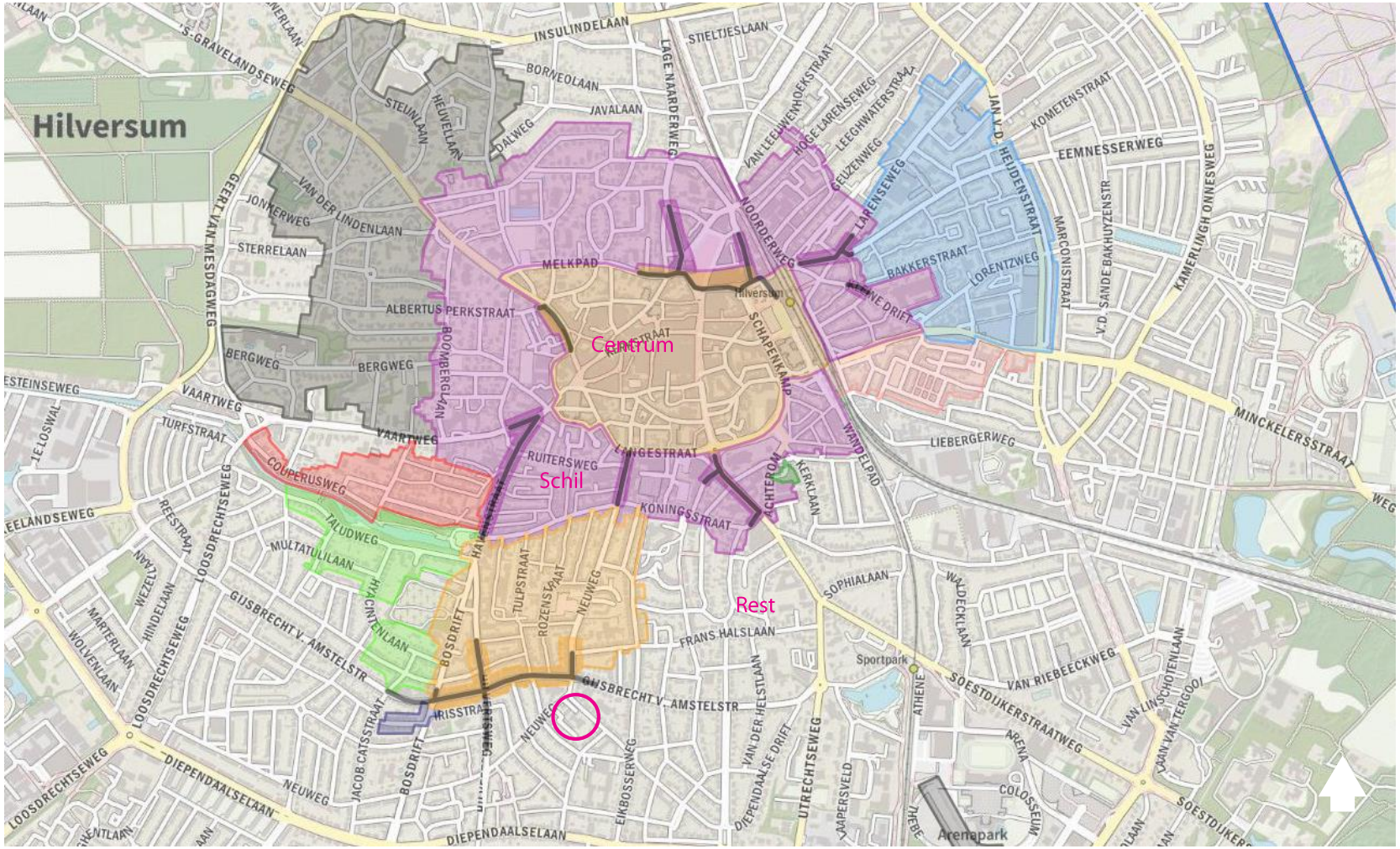
Schil/ Rest: 0,6pp/wo = 12pp

KDV:

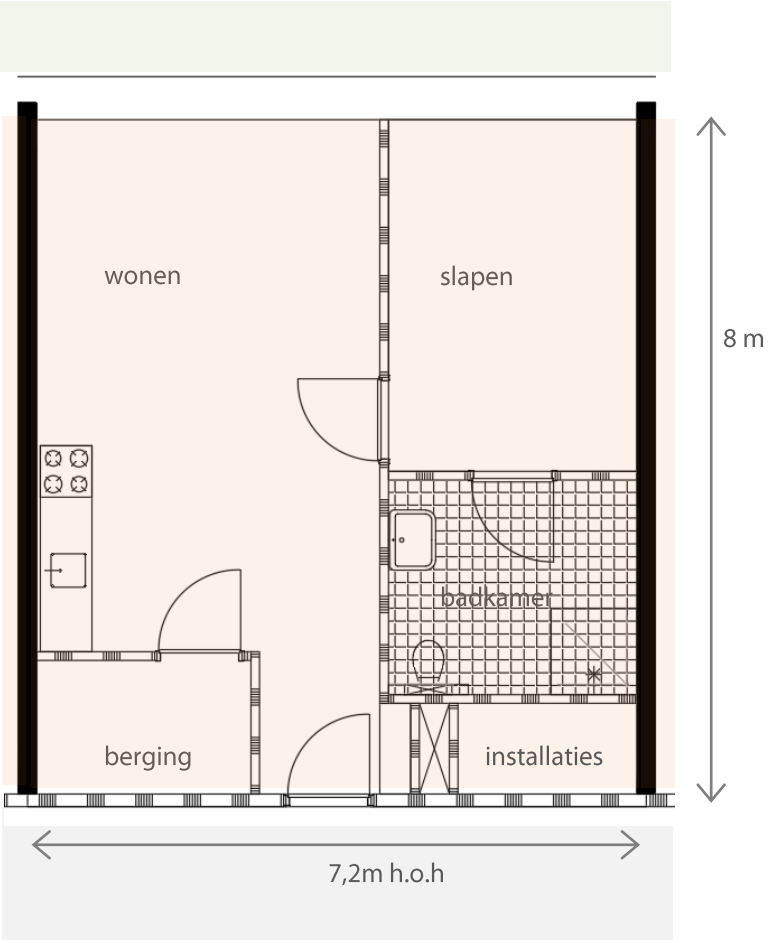
1,2 tot 1,4/100m2 BVO

Nu ong. 700m2: 8 tot10pp

Parkeerzones Hilversum – betaalzones : ook beleidzones?



Principeplattegrond appartement

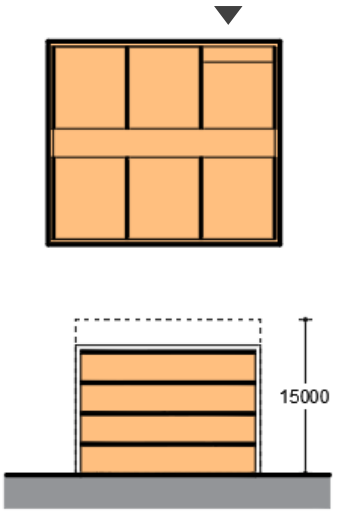


Basisplattegrond woning GBO 56m2



Principeplattegrond 10 units (referentieproject derden)

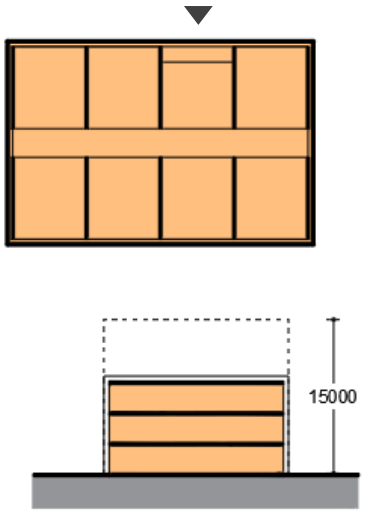
Principe bouwvolume met 20 woningen



4L

6 woningen per laag

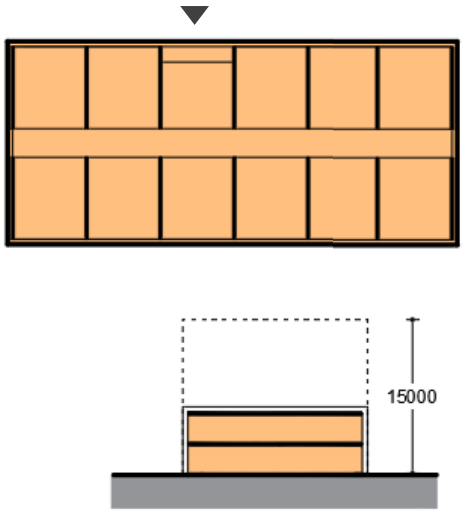
BG entree, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen



3L

8 woningen per laag

BG entree, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen

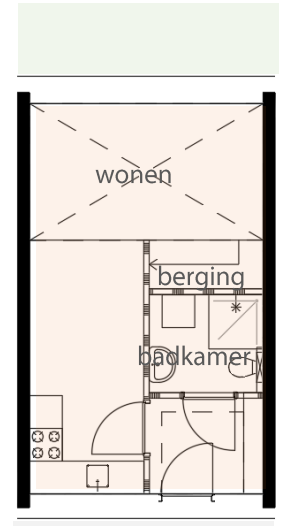


2L

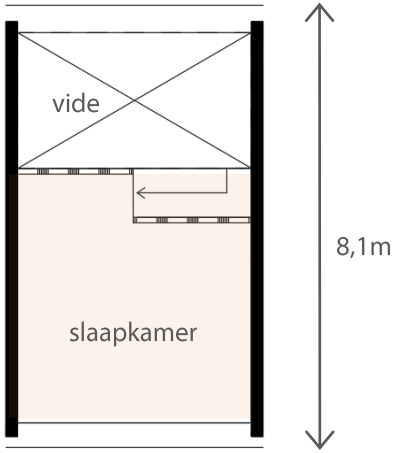
12 woningen per laag

BG entree, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen

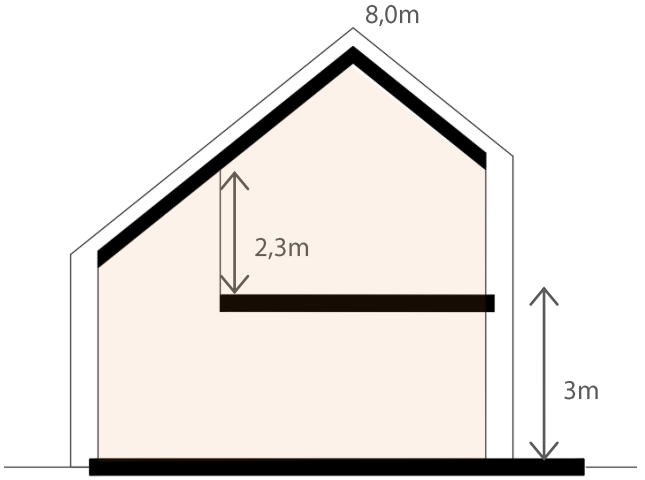
Principeplattegrond grondgebonden woning



Begane grond



Eerste verdieping



Doorsnede

Basisplattegrond woning GBO 50m2 | BVO 59m2

Uitgangspunten KDV / onderwijs

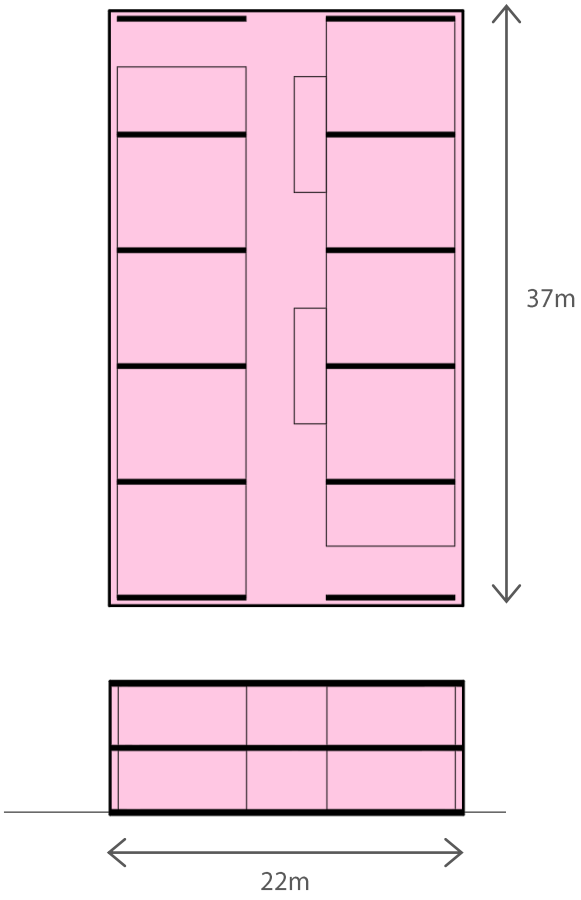
KDV

- 3,5m2 BVO/kind
- 3m2 buitenruimte/kind

School

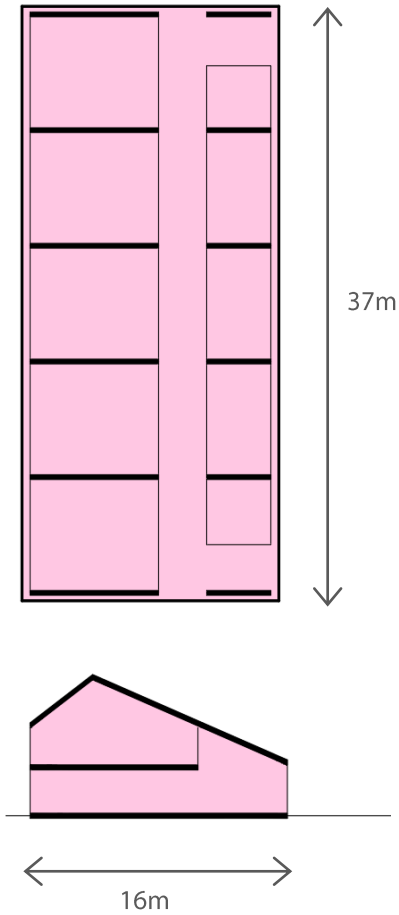
- 2 lokalen min 350m2, per lokaal extra 115m2 BVO (80m2 bij tijdelijke aard)
- Min. 1,3m2/kind

Bestaande voorziening is ong. 700m2



Basisplattegrond KDV

814m2 BVO per bouwlaag



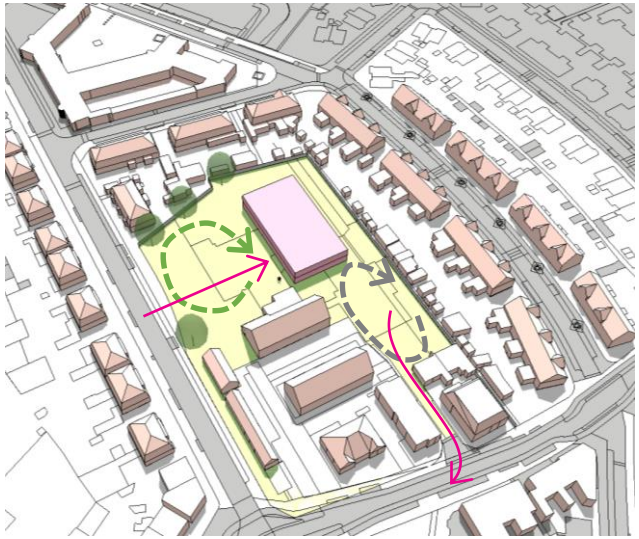
Basisplattegrond KDV

592m2 BVO BG ong. de helft voor 1e verd.

Principe bouwvolumes op locatie

Plaatsen we de 20 woonunits in 2, 3 of 4 lagen op de locatie, dan krijg je onderstaande posities. 4 lagen resulteert in veel restruimte op het terrein maar is in relatie tot de context te hoog .

I



2L diep op het terrein

10 tot 12 woningen per laag

+ parkeren op het terrein

+ groen naar de Orchideestraat

- Inkijk appartementen in tuinen achterburen

- Groot verschil tussen appartementen voor en achter



3L

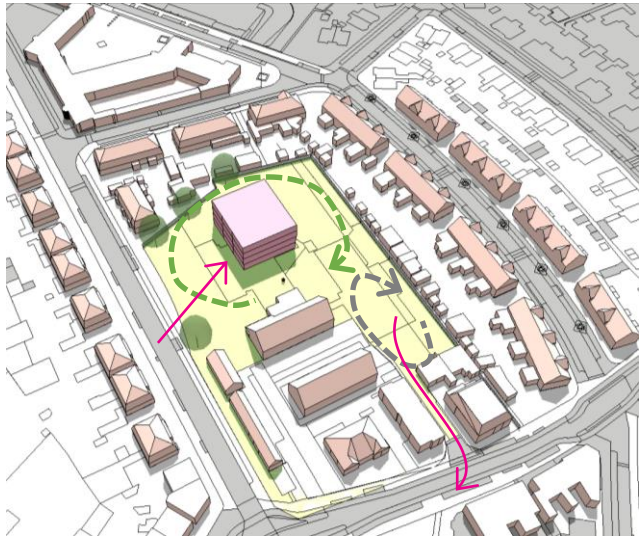
7 tot 8 woningen per laag

+ parkeren op het terrein

+ ritme bestaande volumes doorzetten

- 3 lagen is in context overeenkomstig overige bebouwing: wonen op daklaag lastig

- Groot verschil tussen appartementen links en rechts



4L

5 tot 6 woningen per laag

+ parkeren op het terrein

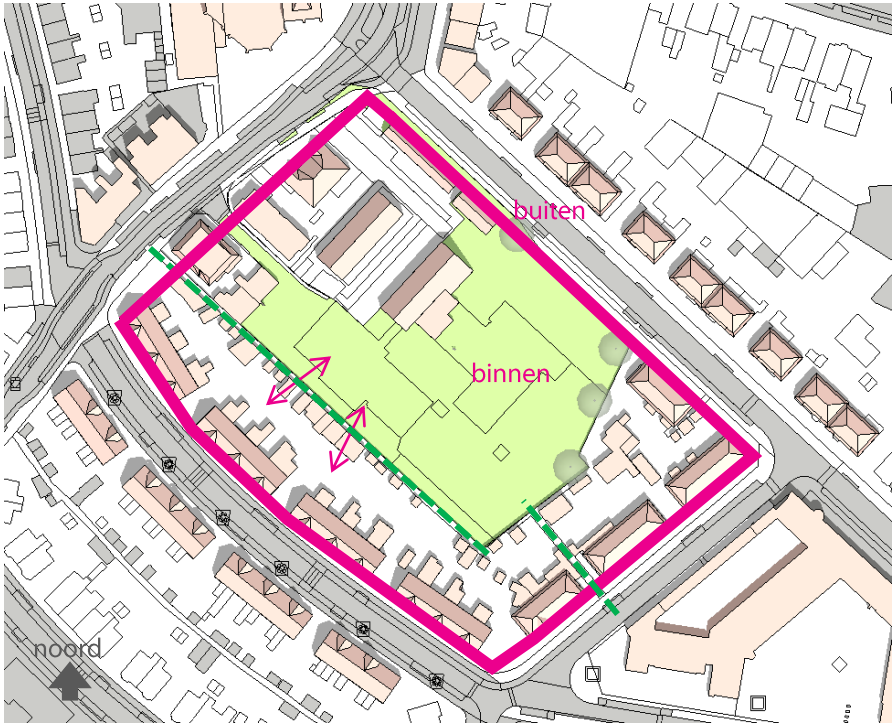
+ parkachtige context

- te hoog voor omgeving

- Inkijk in tuinen rondom

- Geen samenhang met bestaande bebouwing

Inpassing in context



- Afmaken bouwblok
  - Relatie met tuinen/inkijk?
  - Hoe de bestaande blok implementeren?
  - Toegang terrein = ‘poort’



- Groen is de drager
  - relatie met tuinen/inkijk?
  - Hoe de bestaande blok implementeren?
  - Toegang = ‘zichtlijn’

A appartementen: wonen aan de straat

bouwblok afmaken



20 appartementen (3x4)

- 3 lagen ong. 590m2 BVO
- H=9m
- 1 unit begeleiding, 1 unit entree, 2 gemeenschappelijke ruimte in rest

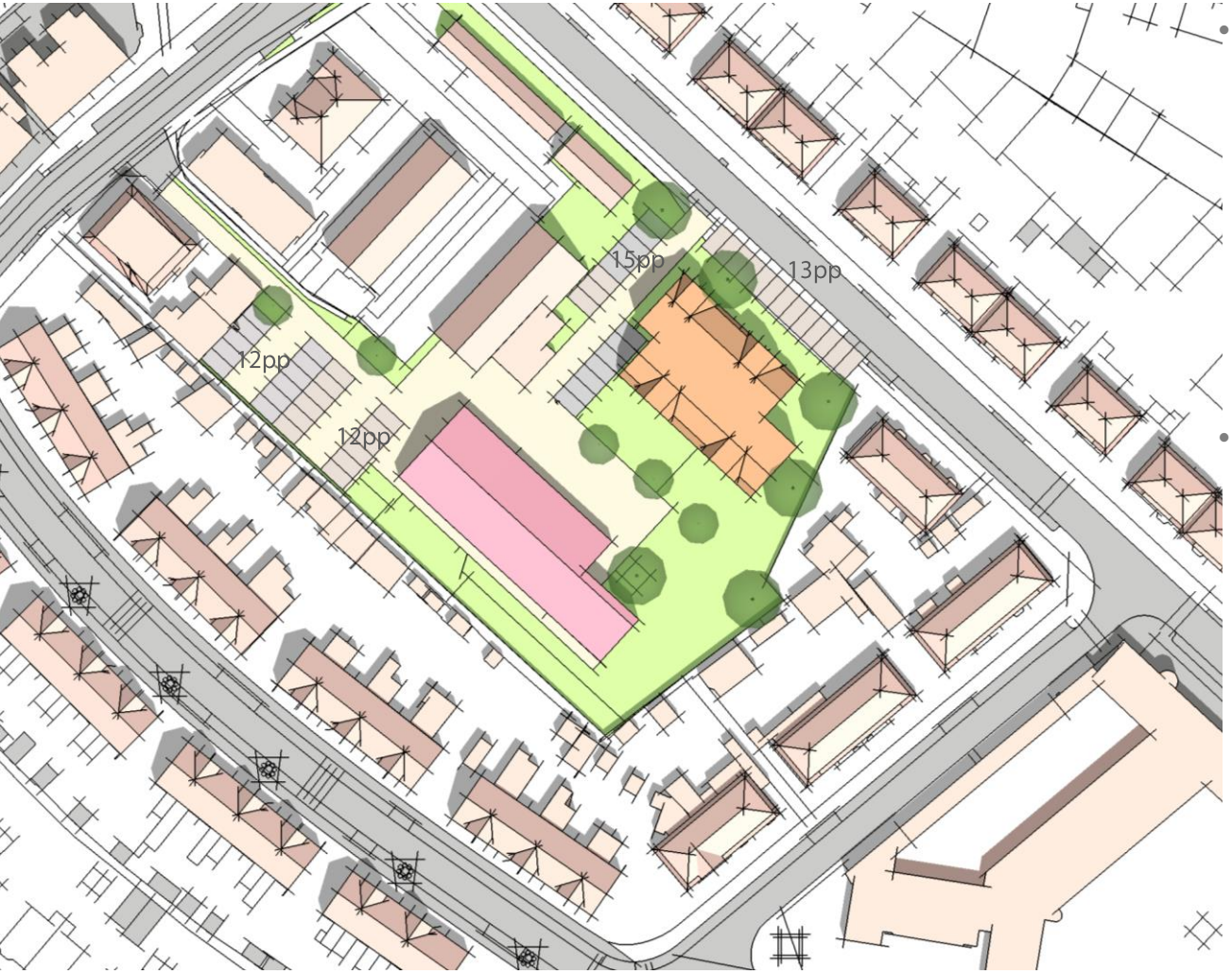
KDV

- max 2 lagen 1200m2 (zicht!)
- 650m2 BVO BG
- 250m2 BVO 1e (met kap)
- ong 16x45x8m

Parkeren

- op achter terrein: in- en uitrijden kiss&ride?
- Bestaand langsparkeren?

A parkeer telling maximaal / minimaal



- **Minimaal: 25pp**
  - Woningen 12pp
  - KDV 900m2 13pp

Wonen als zorg/verplegen (0,6)
KDV minimaal opp. (1,4)

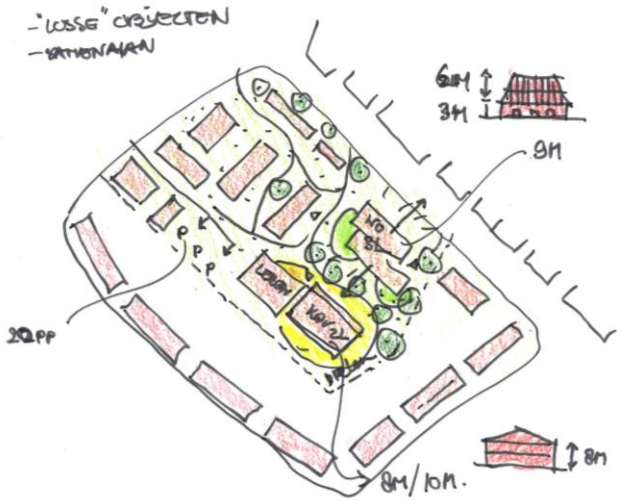
grijsbruin :12+13 = 25pp

- **Maximaal: 52pp**
  - Woningen 34pp
  - KDV 1200m2 18pp

Wonen als huur/goedk (1,7)
KDV minimaal opp. (1,4)

In plangebied grijs en grijsbruin:
12 +12+13+15 pp = 52pp

A appartementen: wonen aan de straat

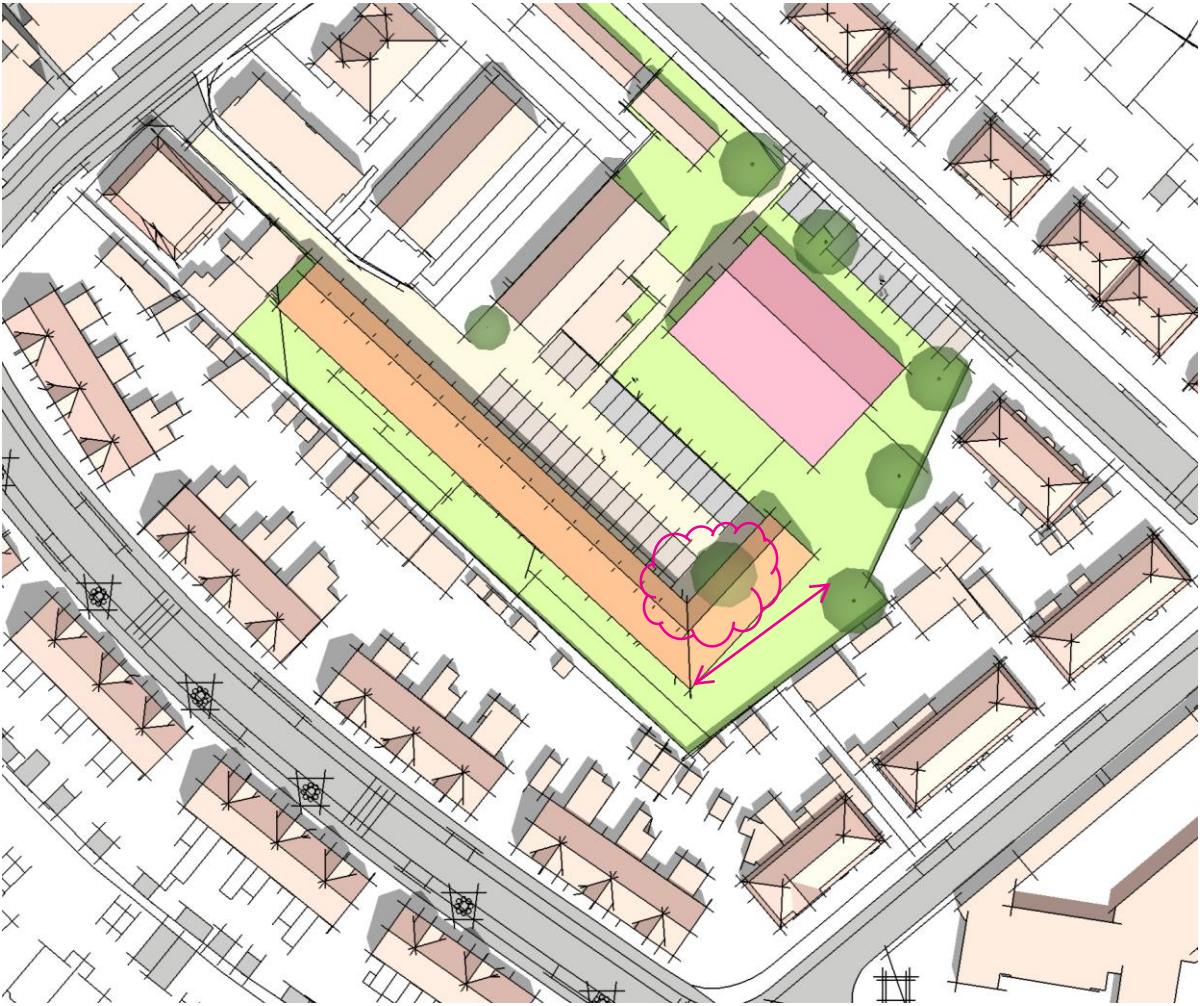






B grondgebonden woningen - rugbebouwing

Bestaande tuinen afschermen, privé sluit aan op privé.



20 woningen (20x1)

- H=8m
- 1 unit begeleiding /gemeenschappelijke ruimte
- Tuintjes naar tuinen buren

KDV

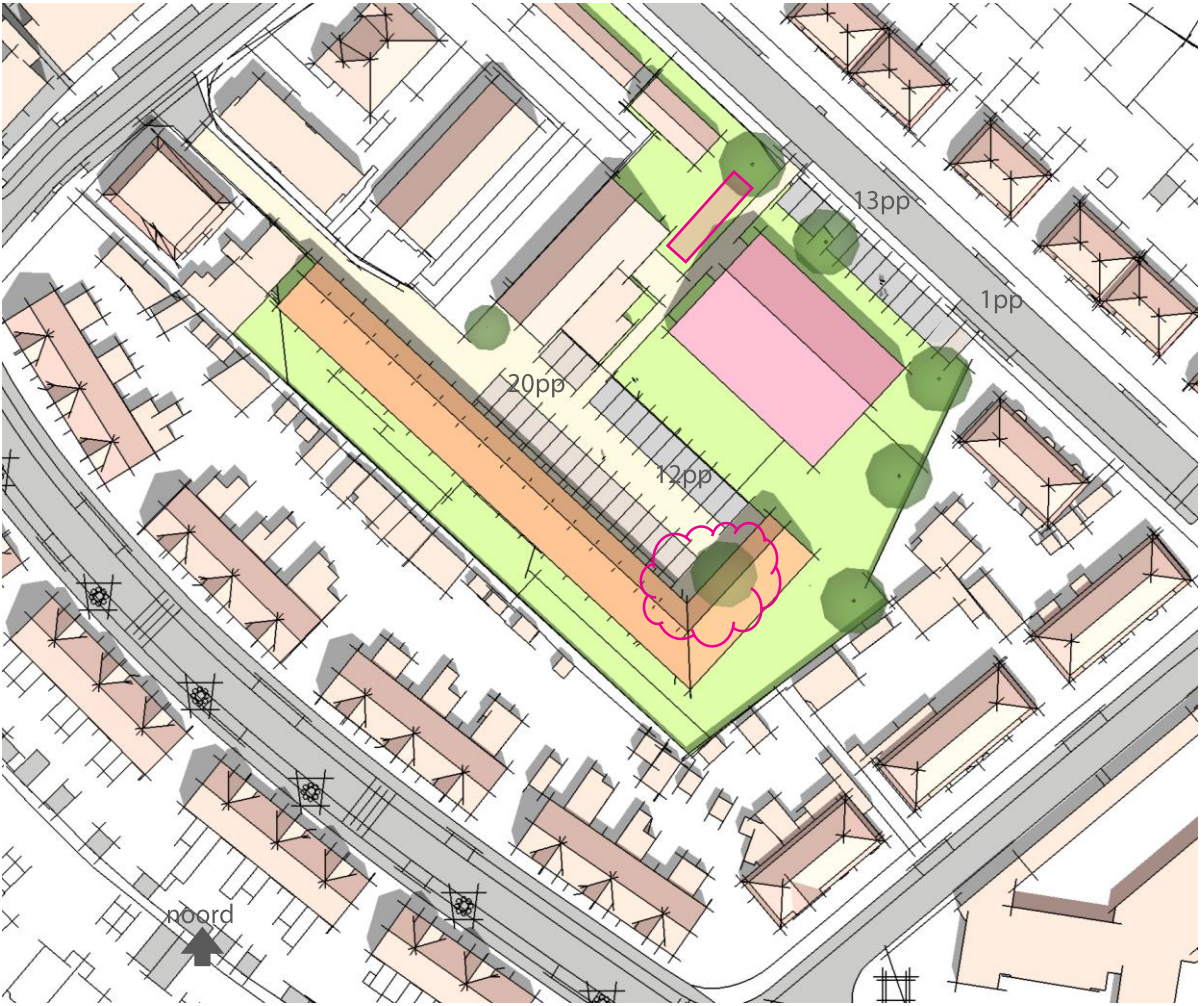
- 2 lagen max 1200m2
- 600m2 BVO BG
- 300m2 BVO 1e (kap)
- 30x20x10,5m

Parkeren

- op achter terrein parkeren wonen voor de deur…
- aan straat kiss&ride

Boom nader inpassen.

B parkeer telling maximaal / minimaal



- **Minimaal: 25pp**
  - Woningen 12pp
  - KDV 900m2 13pp

  Wonen als zorg/verplegen (0,6)
  KDV minimaal opp. (1,4)

  In plangebied grijs:12+13 = 25pp

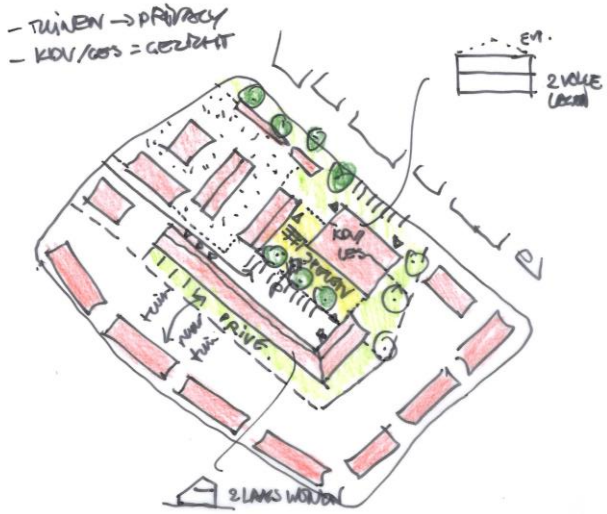
- **Maximaal: 52pp**
  - Woningen 34pp
  - KDV 1200m2 18pp

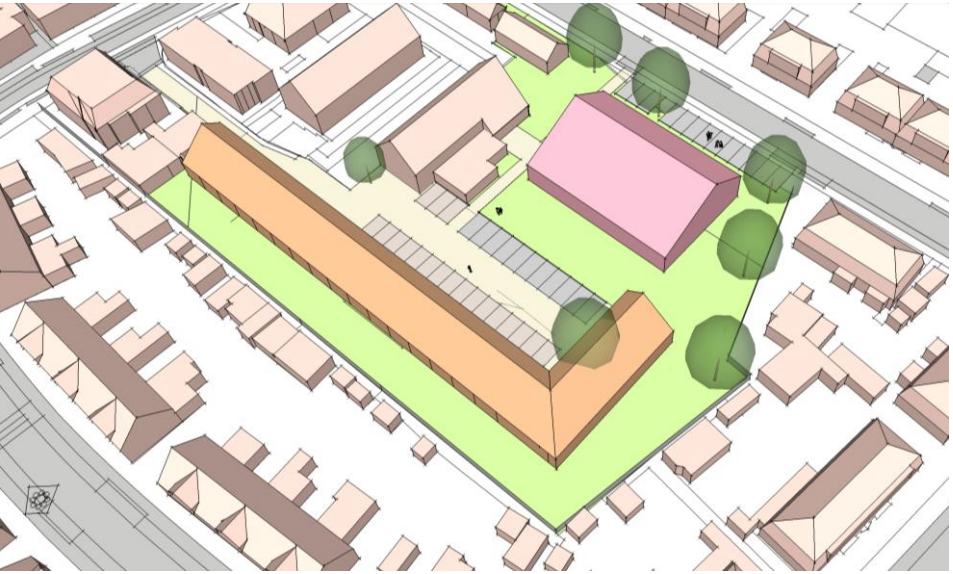
  Wonen als huur/goedk (1,7)
  KDV minimaal opp. (1,4)

  In plangebied grijs en grijsbruin:
  12 +20+13+1 pp = 46pp

  6pp te kort! evt inpassen naast KDV

B grondgebonden woningen - rugbebouwing







C grondgebonden wonen - hofje

gemeenschappelijkheid afgeschermd van openbare ruimte



20 woningen (20x1)

- H=8m
- 2 koppeldelen: begeleiding en gemeenschappelijke ruimte
- Tuintjes naar tuinen buren

KDV

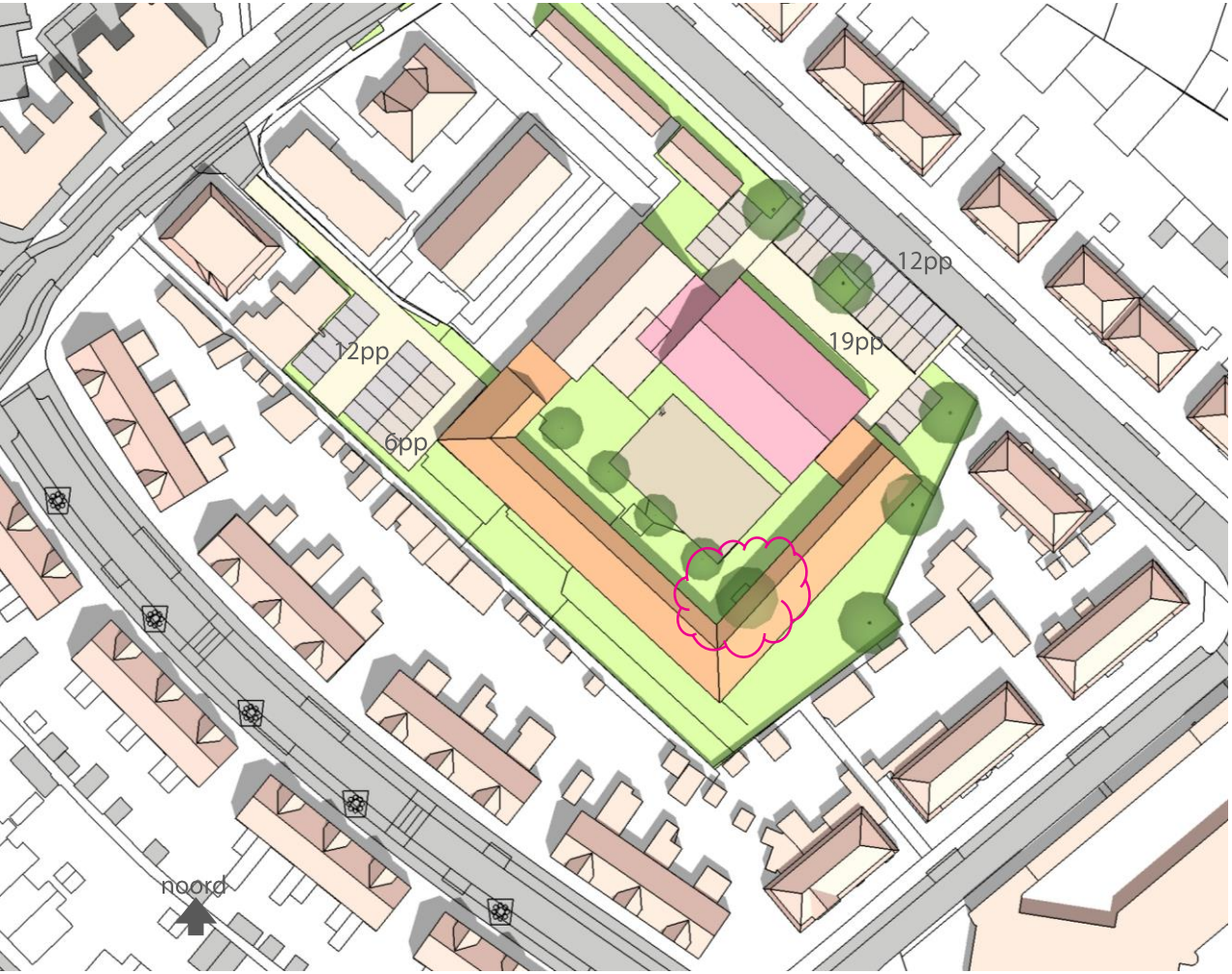
- 2 lagen max 1075m2
- 500m2 BVO BG +75m2
- 250m2 BVO 1e (kap)
- 25x20x10,5m

Parkeren

- op achter terrein en aan straat
- 12pp wonen + 8pp kiss&ride

Boom nader inpassen.

C parkeer telling maximaal / minimaal



- **Minimaal: 24pp**
  - Woningen 12pp
  - KDV 825m2 12pp

  Wonen als zorg/verplegen (0,6)
  KDV minimaal opp. (1,4)

  In plangebied grijs:12+12 = 24pp

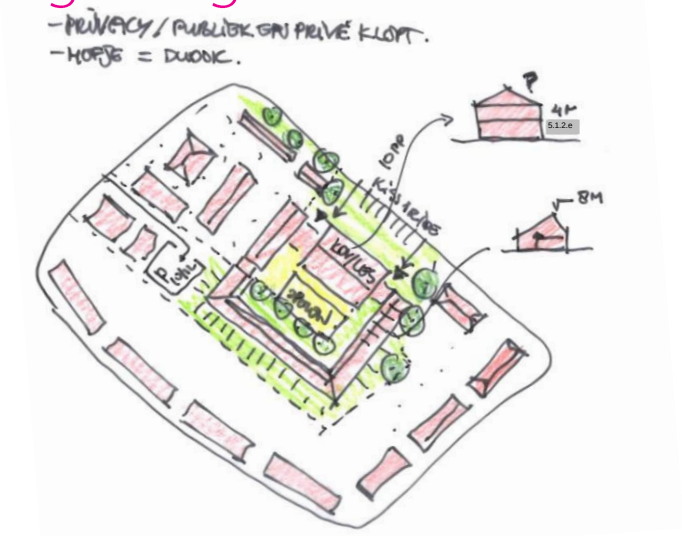
- **Maximaal: 49pp**
  - Woningen 34pp
  - KDV 1075m2 15pp

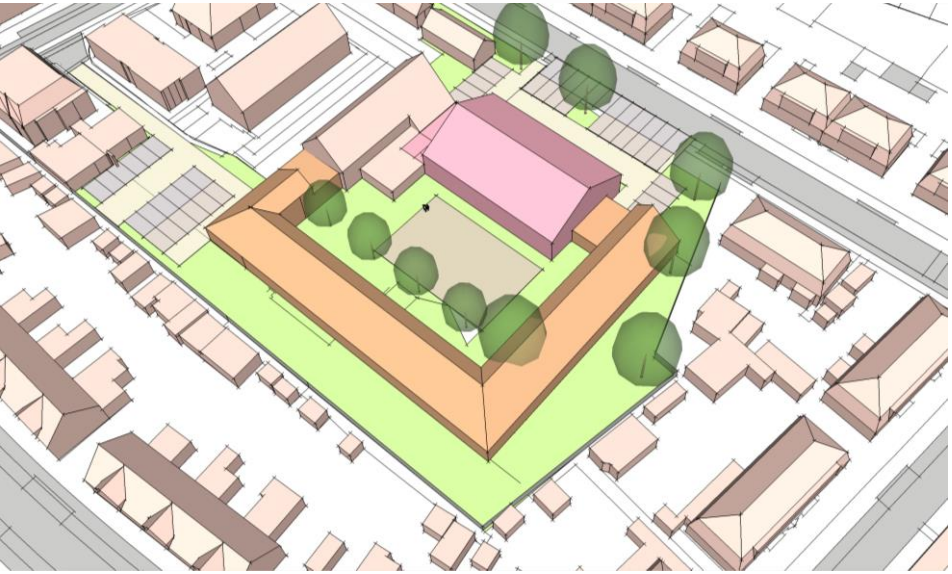
  Wonen als huur/goedk (1,7)
  KDV minimaal opp. (1,4)

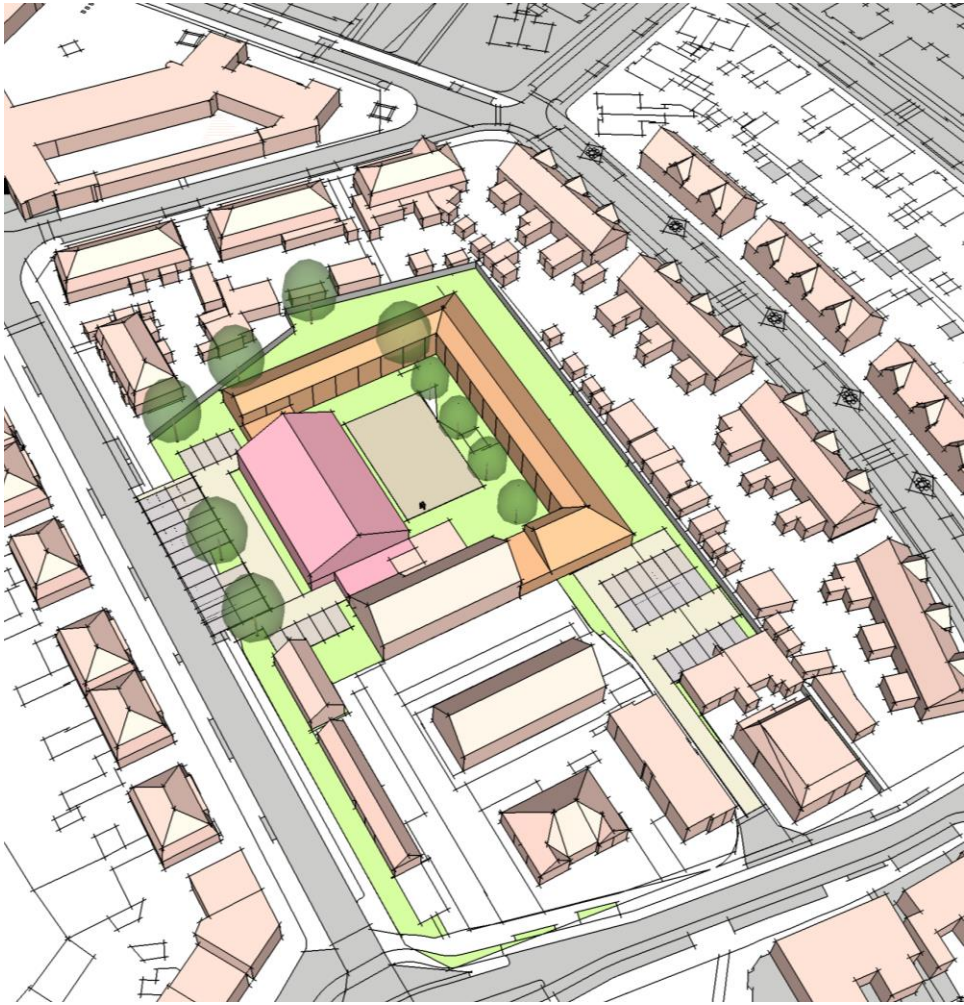
  In plangebied grijs en grijsbruin:
  12 +6+19+12 pp = 49pp

  Boom nader inpassen.

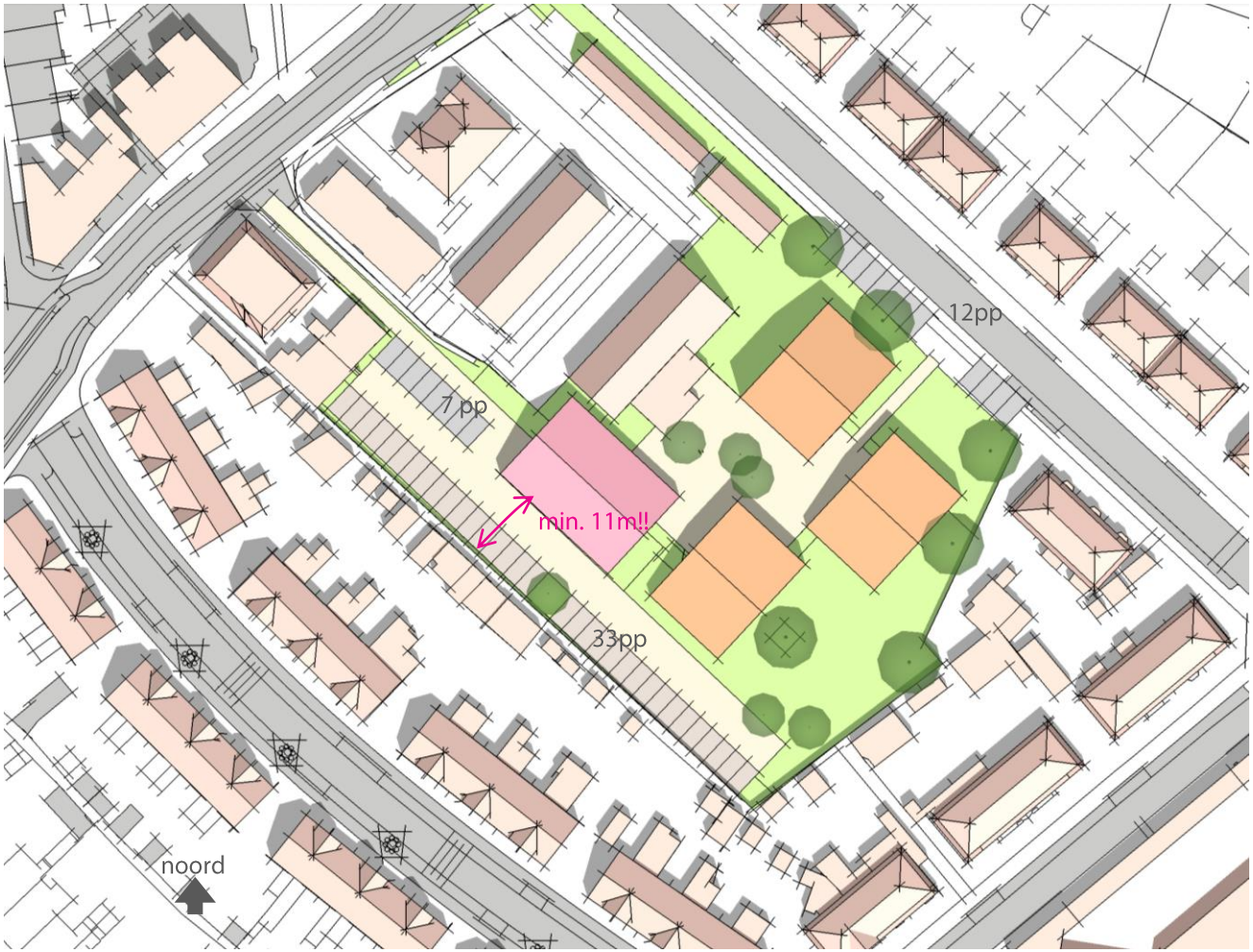
C grondgebonden wonen - hofje







D appartementen - pleintje



20 appartementen 1x 3L 2x 2L

- H=9m/6m
- 9 app + 6app + 5app
- 2 units gemeenschappelijk en begeleiding
- appartementen kijken naar pleintje/straat

KDV

- 1,5 lagen 2 lagen max 750m2
- 375m2 BVO BG
- 170m2 BVO 1e (kap)
- Ong 23x16x9m

Parkeren

- KDV op achter terrein
- Wonen aan straat
- Langsparkeren vervalt?

D parkeer telling maximaal / minimaal



Minimaal: **19pp**

- Woningen 12pp
- KDV 545m2 7pp

Wonen als zorg/verplegen (0,6)
KDV minimaal opp. (1,4)

In plangebied grijs:12+7 = 19pp

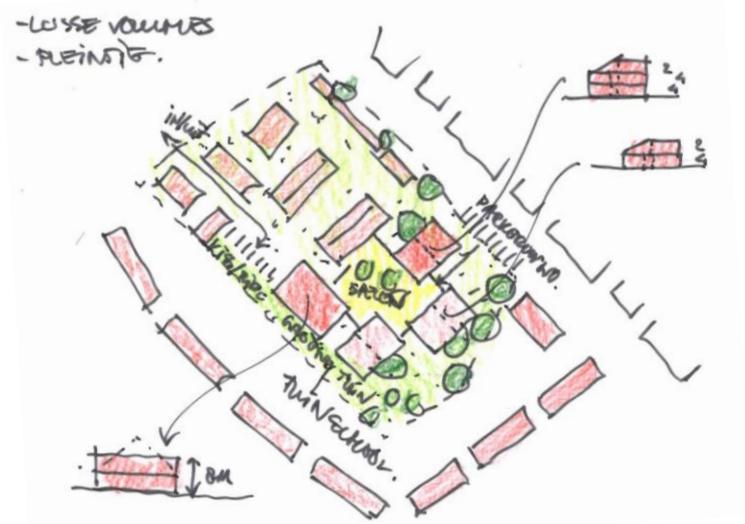
Maximaal: **45pp**

- Woningen 34pp
- KDV 750m2 11pp

Wonen als huur/goedk (1,7)
KDV minimaal opp. (1,4)

In plangebied grijs en grijsbruin:
12 + 33pp = 45pp
7pp wordt groen/plein

D appartementen - pleintje







Matrix






Model	A Appartementen blok	B Rug woningen	C Hofje	D Appartementen plein
Woningen	3x7	20	20	1x9-1x6-1x5
GBO wo eenh	56m2	50m2	50m2	56m2
KDV m2 BVO	900 – 1200m2	900 - 1200m2	825 - 1075m2	545 - 750m2
Ontsluiting woningen	Orchideestraat	Neuweg	Orchideestraat	Orchideestraat
Ontsluiting KDV	Orchideestraat	Orchideestraat	Orchideestraat	Neuweg
Parkeren maximaal	+/- orchideestr. is erg vol	+/- parkeren dicht op wo	- Parkeren bepaalt gezicht	+ overzichtelijk
Parkeren minimaal	+ logische plek	+ logische plek	+ parkeren buiten leefwereld	+ groen park
Kwaliteit 'rest' ruimte	Minder duidelijke afbakening privé/publiek -	Parkeren diep in terrein -/+	Heldere afbakening privé/publiek ++	Heldere afbakening privé/publiek +
Straatprofiel orchideestraat	evt 1 laag te hoog. Wonen aan de straat +/-	Lucht in straat : groen? +	KDV prominent in straat, profiel helder (zicht?) +	Villa aan de overkant: sfeer +
Beschermen bomen	+	-	-	++
Groen karakter	+	+/-	-	+
Veilig wonen	-	++	++	+

Architectuur





details – goten laag en met diep overstek – oranje – kozijnen – metselpatronen – gemeenschappelijkheid van buitenruimte









bureau bos

samen creëer je meer

Planvorming Orchideestraat Hilversum

14 april 2021



situatie in context



locatie

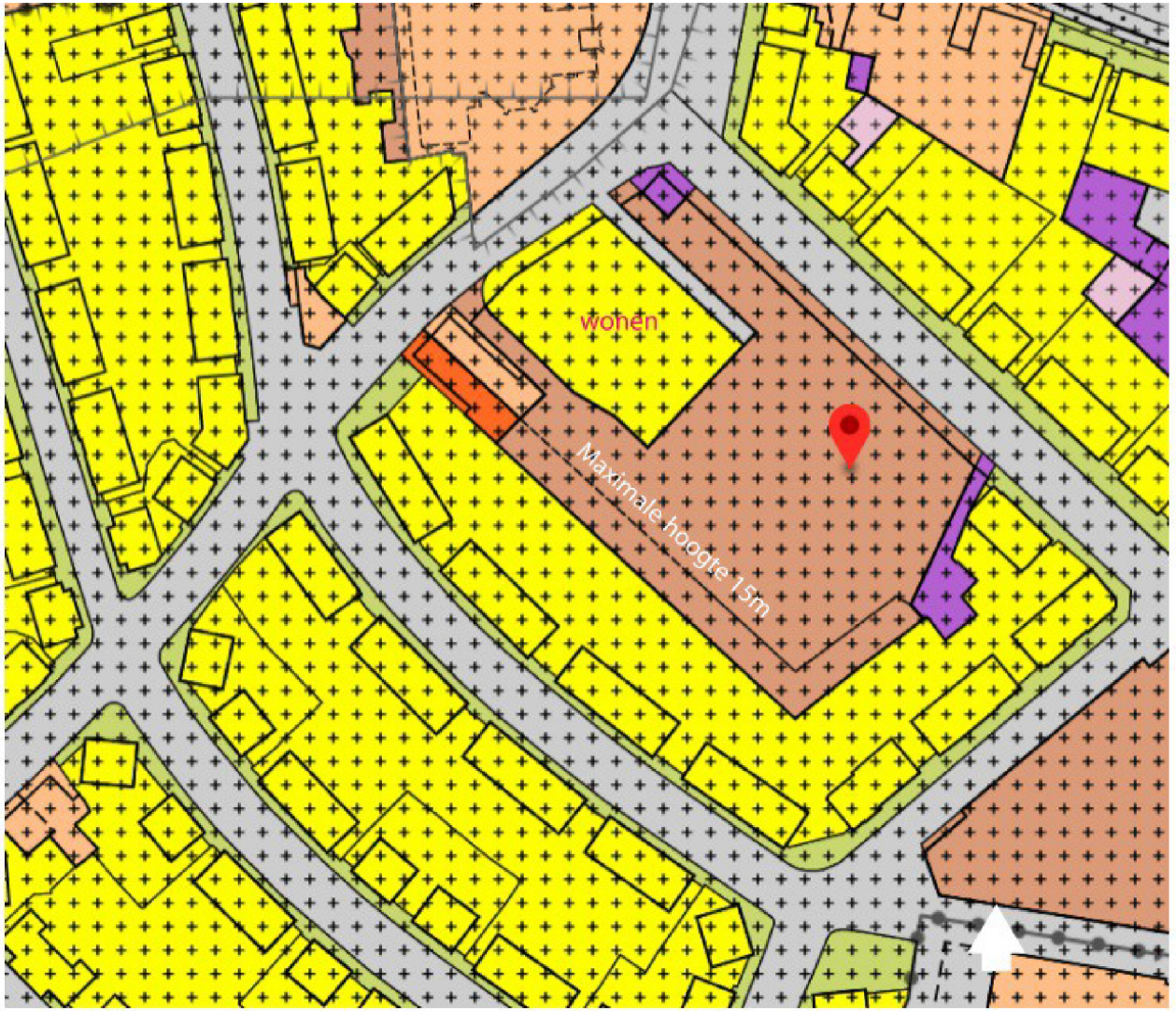


kavel



- Neuweg 247A tm Z
- HVSOO-L-4123
- 5801m2
- 594m2 bebouwing

bestemmingsplan



- Gebied valt onder beschermd gezicht (bestemmingsplan beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost d.d. 2015-05-13)
- Gebied valt onder bestemmingsplan Bosdrift (2013-05-15)
- Maatschappelijk
  - Archeologische waarde: na 1850 hoog/middelhoog
  - Cultuurhistorische waarde
  - Bouwvlak
  - Max. bouwhoogte 15m
  - Max. bebouwingspercentage 50%
- Wonen-2
  - Archeologische waarde : na 1850 hoog/middelhoog
  - Cultuurhistorische waarde
  - Bouwvlak
  - Max. bouwhoogte 15m
  - Max. bebouwingspercentage 45%

oppervlaktegegevens



- Kavel – te bebouwen: 2900m2 (=50%) (lichtroze, inclusief bestaand volume)
- Bestaand - te slopen
  - KDV 687m2 (inschatting)
  - Opstallen 430m2 (inschatting)

situatie



stedenbouwkundige randvoorwaarden/uitgangspunten:

- rooilijnen bestaande bebouwing
- Gemiddelde nokhoogte 9 a 10m
- Aandacht voor inkijk/privacy
- Ontsluiting vindt plaats via Orchideestraat of Neuweg

= Bijzondere boom

= bestaand

= bestaand eigen terrein

= parkeerzone bestaande woningen

Architectuur omgeving





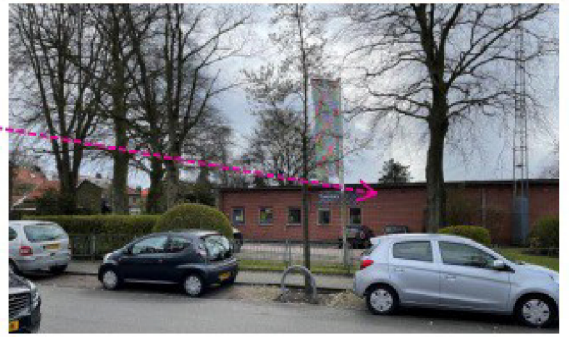




Bijzondere bomen







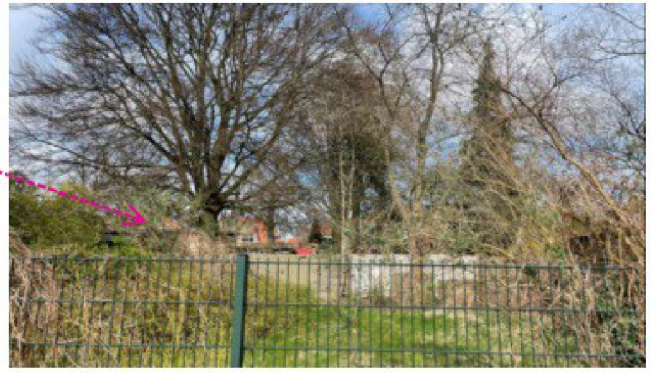


zone achter bestaande woningen









Welstandsnota : gebied 4F

Plan Zuid

Criteria deelgebied Tuindorp Bloemenbuurt Zuid
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning maakt deel uit van een compositie
- gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- voorgevellijnen zijn in hoofdzaak recht en per rij of blok in samenhang
- verspringingen in de voorgevellijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen met (voorheen) een bijzondere functie kunnen binnen het ensemble een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen maken deel uit van rijen of blokken en hebben per rij of blok een sterke onderlinge samenhang
- woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met nadrukkelijke kap
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de voorgevellijn, een haakse richting komt voor als accent
- ontwerpaandacht voor symmetrie per rij of blok met verbijzonderde hoeken
- uitbreidingen als aanbouwen en dakkapellen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per rij of blok gelijk uitvoeren in samenhang met de compositie van het bouwblok
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en in lijn met de rij of het cluster
- ontwerpaandacht voor alle details
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- hellende daken hebben overstekken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume of ensemble, met behoud van de karakteristieke detaillering
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- traditioneel Hollands houten kozijn en profilering zijn het uitgangspunt

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn per rij of blok in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen in Hilversums formaat met metselwerkpatronen en pleisterwerk als accent
- hellende daken van woningen voorzien van oranje of gesmoorde keramische pannen
- kozijnen en deuren bij voorkeur uitvoeren in hout
- kleuren zijn traditioneel of oorspronkelijk en terughoudend
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen aanpassen aan hoofdgebouw

Gebied 4F


Begrenzing deelgebied op kaart


Haakse nokrichting als accent zorgt voor geleding van de rij


Woningen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n), hier hoek en weg


Mee ontworpen dakkapellen zijn per ensemble van hetzelfde model



Plan Zuid

Criteria deelgebied lintbebouwing Hilvertsweg
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg, zijn in principe aaneengesloten en zijn per rij in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n) en eventueel meerdere voorgevels geven
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevellijn

Massa
- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en sluit aan op omringende bebouwing (ritme, oriëntatie, ontsluiting)
- woningen zijn individueel en afwisselend of maken deel uit van rijen
- woningen hebben in beginsel een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met kap en een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en in het zicht bij voorkeur per rij of blok gelijk uitvoeren
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en variëren van sober tot rijk
- herhaling in een blok of rij is leidraad voor het woningontwerp
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur
- materialen en kleuren zijn traditioneel en per blok of rij in samenhang
- hellende daken dekken met keramische pannen
- gevels en daken in beginsel uitvoeren in aardkleuren en bij uitzondering in een lichte tint
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen aanpassen aan hoofdgebouw

Gebied 4F


Begrenzing deelgebied op kaart


Kleinschaligheid en herhaling in rijen als te behouden karakteristiek


Woningen maken deel uit van rijen en voegen zich daar naar


Gebouwen met individueel karakter door pandsgewijze aanpassingen


Fijne detaillering in de gevel, materialen en kleuren zijn in samenhang

Parkeernormen Hilversum

- In de gemeente Hilversum moet de bestaande parkeerdruk percentueel worden verdisconteerd.
- Huur < 710,68 = goedkoop

	Parkeerkencijfers CROW	NIEUW = Parkeernorm Hilversum 2017					
			Centrum	Schil	Rest		
			nieuw	nieuw	nieuw	eenheid	aandeel bezoekers
Wonen							
		koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2	woning	0,3 per eenheid
		koop, 2-onder-1-kap	1,7	1,8	2,1	woning	0,3 per eenheid
		koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, duur	1,6	1,9	2,1	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, midden	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, goedkoop	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
		huurhuis, vrije sector	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
		huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
		huur, etage, duur	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
		huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,2	1,4	woning	0,3 per eenheid
		kamerbewoning (geen studenten)	0,55	0,65	0,7	kamer	0,2 per eenheid
		kamerbewoning, studenten	0,25	0,25	0,25	kamer	0,2 per eenheid
		aanleunwoning en serviceflat	1,05	1,1	1,1	woning	0,3 per eenheid
	zorg	huisartsenpraktijk (-centrum)	2,05	2,45	2,95	behandelkamer	57%
		apotheek	2,25	2,75	3,15	apotheek	45%
		fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,25	1,45	1,75	behandelkamer	57%
		consultatiebureau	1,35	1,55	1,85	behandelkamer	50%
		consultatiebureau voor ouderen	1,3	1,6	1,9	behandelkamer	38%
		tandartsenpraktijk (-centrum)	1,55	1,95	2,35	behandelkamer	47%
		gezondheidscentrum	1,55	1,85	2,15	behandelkamer	55%
		ziekenhuis	1,4	1,6	1,7	100 m² bvo	29%
		verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	wooneenheid	60%
	onderwijs	kinderdagverblijf*	1	1,2	1,4	100 m² bvo	0%
		basisonderwijs*	0,75	0,75	0,75	leslokaal	0%
		middelbare school	3,7	4,5	4,9	100 leerlingen	11%
		ROC	4,7	5,4	5,8	100 leerlingen	7%
		hogeschool	9,3	10	10,7	100 studenten	72%
		universiteit	13,2	15,2	16,5	100 studenten	48%
		avondonderwijs	4,5	5,6	6,8	10 studenten	95%
	overig	crematorium	n.v.t.	n.v.t.	30,1	plechtigheid	99%
		begraafplaats	n.v.t.	n.v.t.	31,6	plechtigheid	97%
		penitentiare inrichting	1,65	2,15	3,25	10 cellen	37%
		religiegebouw	0,15	0,15	0,15	zitplaats	99%
		buurthuis	2,00	2,00	2,00	100 m² bvo	95%

Parkeernormen Hilversum 2017, deel 2

PvE: 20 zorgwoningen

Optie 1 Huur goedkoop:

Schil: 1,2/wo + 0,3/wo = 30pp

Rest: 1,4/wo + 0,3/wo = 34pp

Optie 2 aanleunwoning/serviceflat:

Schil: 1,1/wo + 0,3/wo = 28pp

Rest: idem

Optie 3 verpleeg- en verzorgingstehuis:

Schil/ Rest: 0,6pp/wo = 12pp

KDV:

1,2 tot 1,4/100m2 BVO

Nu ong. 700m2: 8 tot10pp

Afspraak parkeernorm

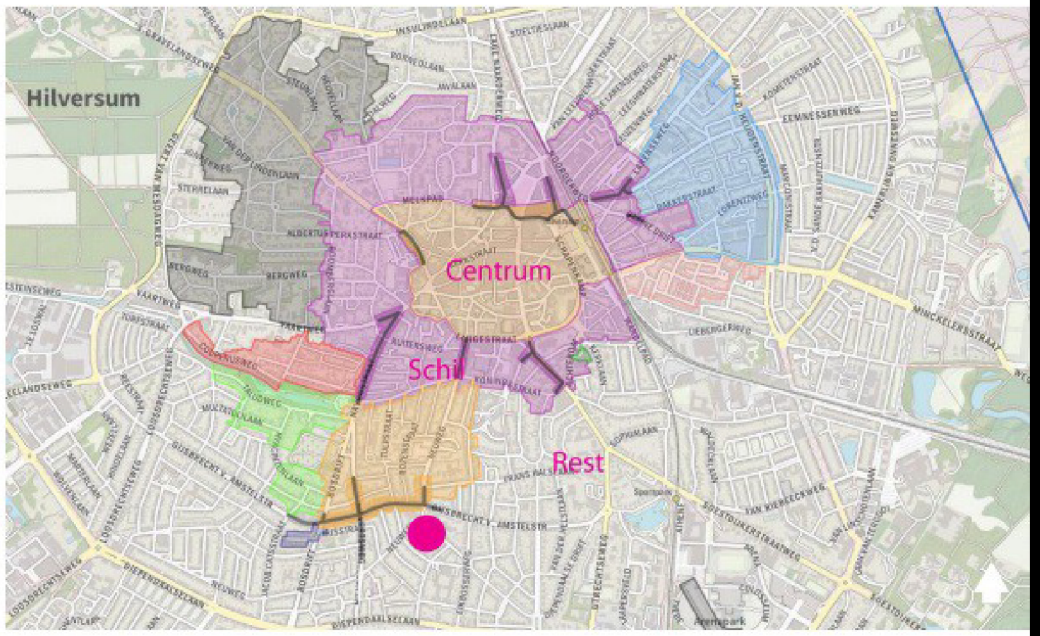
• woningen	25 pp
• kinderdagverblijf	12 pp
• school (3 lokalen)	3 pp
Totaal max.	**40 pp**

Piekmomenten:

• Weekend:	25pp: alleen wonen
• Werksituatie:	15pp: alleen werken

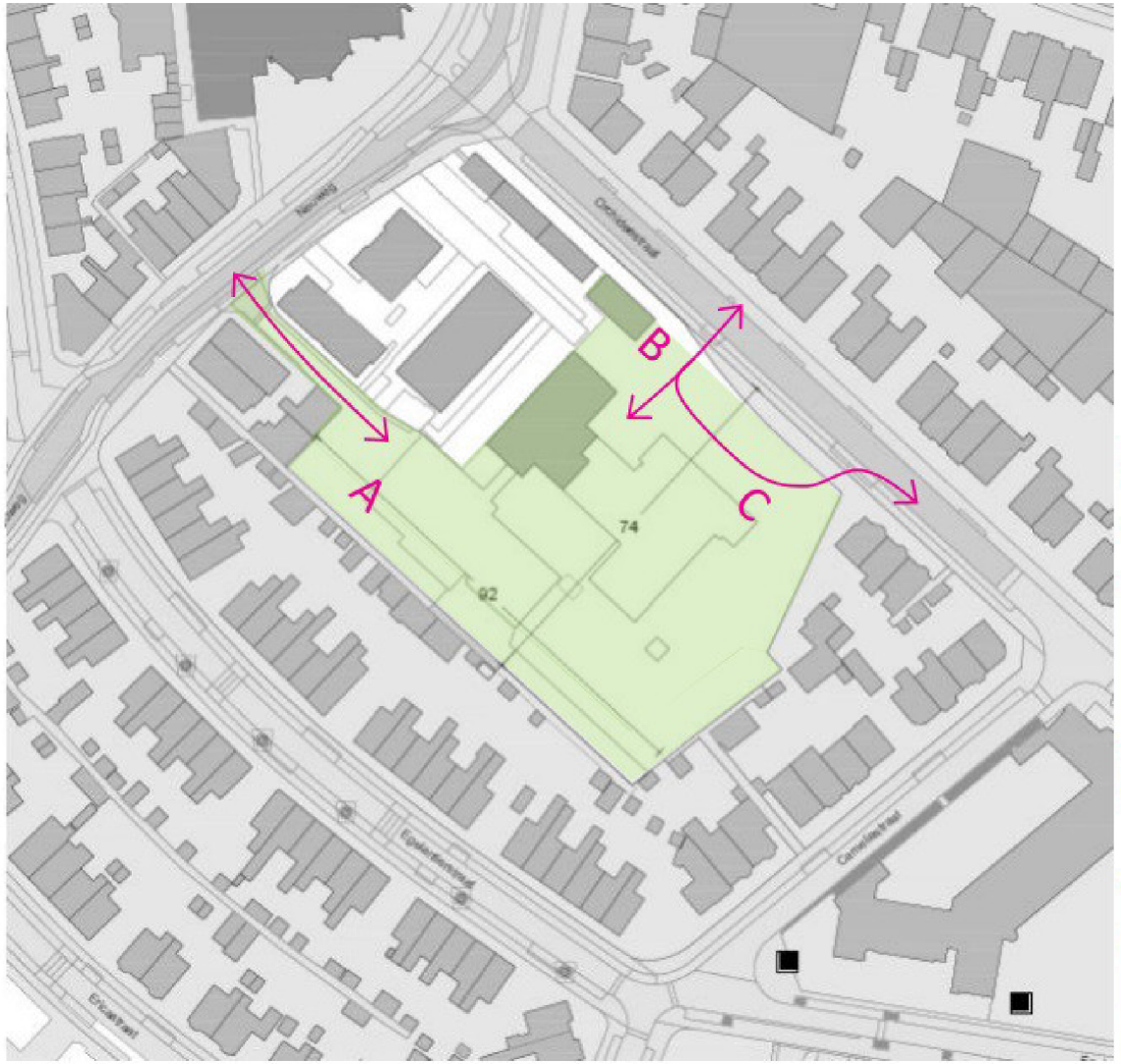
Gelijktijdigheid is sporadisch het geval.
Het is daarom reëel op eigen terrein 25pp te realiseren.

Gemiddeld ruimtebeslag: 25x25m2: 625m2



locatie valt buiten betaald parkeren zones

Parkeeropties: waar is de oprit naar het terrein?





A
Zichtbaar?



B
Kwaliteit ruimte?



C
Bomen?

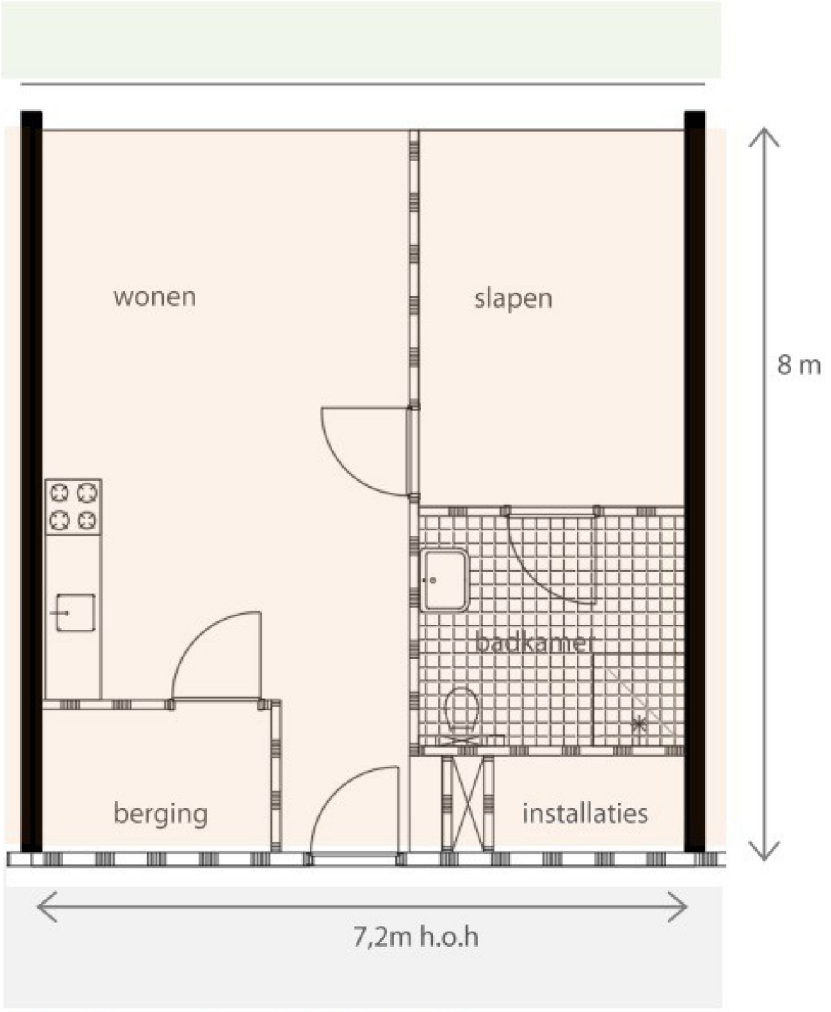
Programma van eisen

Samen en toch zo zelfstandig mogelijk wonen, werken en genieten

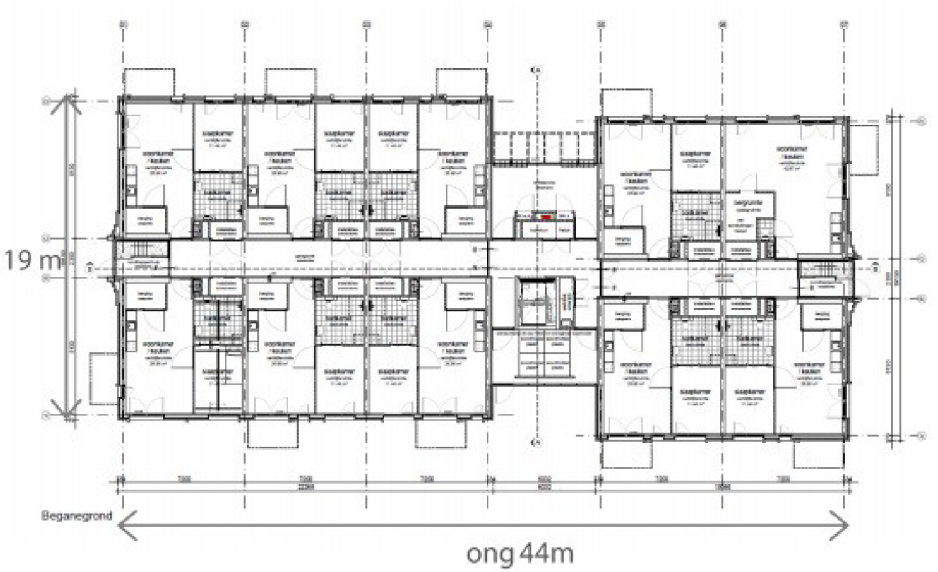
Stichting
Woongroep Kanjerhof

Locatie en pand
De gewenste locatie ligt in Hilversum of nabije omgeving. Het, nog te ontwerpen, pand ligt, bij voorkeur, in een woonwijk, op korte afstand van winkels, openbaar vervoer en andere voorzieningen. Het pand krijgt een centrale entree, is niet vrij toegankelijk en krijgt een lift. Het pand heeft voldoende gezamenlijke binnenruimtes voor een groep van 16 bewoners, begeleiding, berging, etc. De woon-, eetkamers met open keuken bieden ruimte aan twee groepen van acht bewoners, welke met elkaar verbonden kunnen worden. Hier wordt samen gekookt, gegeten en kan de vrije tijd ingevuld worden. Buiten is er voldoende ruimte voor een aantal fitness-/sportatributen en zitjes. De bewoners hebben daarnaast een eigen appartement, met eigen sleutel, van ca. 45-50 m2. Een appartement heeft een woonkamer met keukenblok, slaapkamer, badkamer met toilet en een eigen buitenruimte.

Principeplattegrond appartement

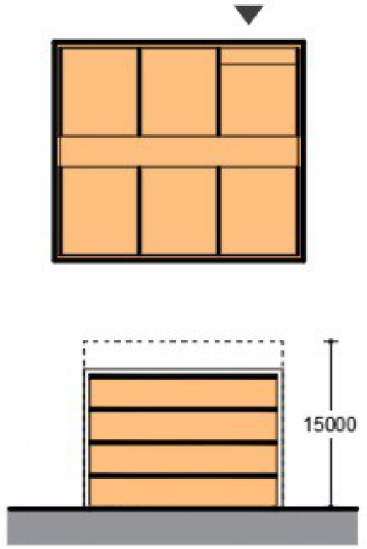


Basisplattegrond woning GBO 56m2



Principeplattegrond 10 units (referentieproject derden)

Principe bouwvolume met 20 woningen

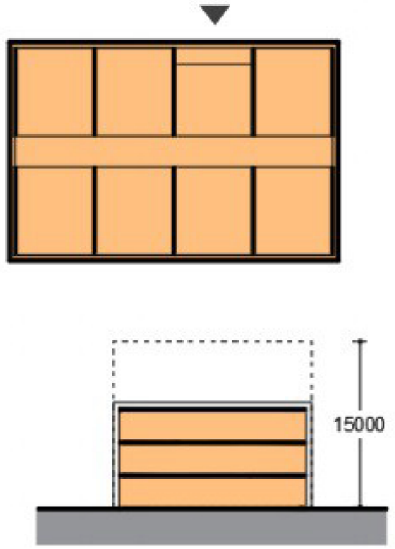


4L

6 woningen per laag

BG entree, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen

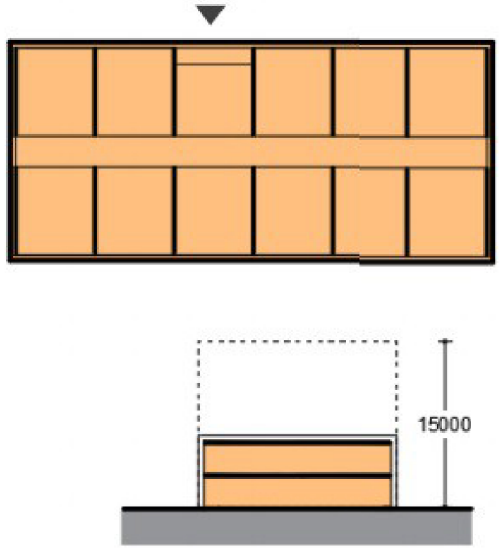
(ong. 200m2)



3L

8 woningen per laag

BG entree, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen (ong. 200m2)



2L

12 woningen per laag

BG entree, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen

(ong. 200m2)

Uitgangspunten KDV / onderwijs

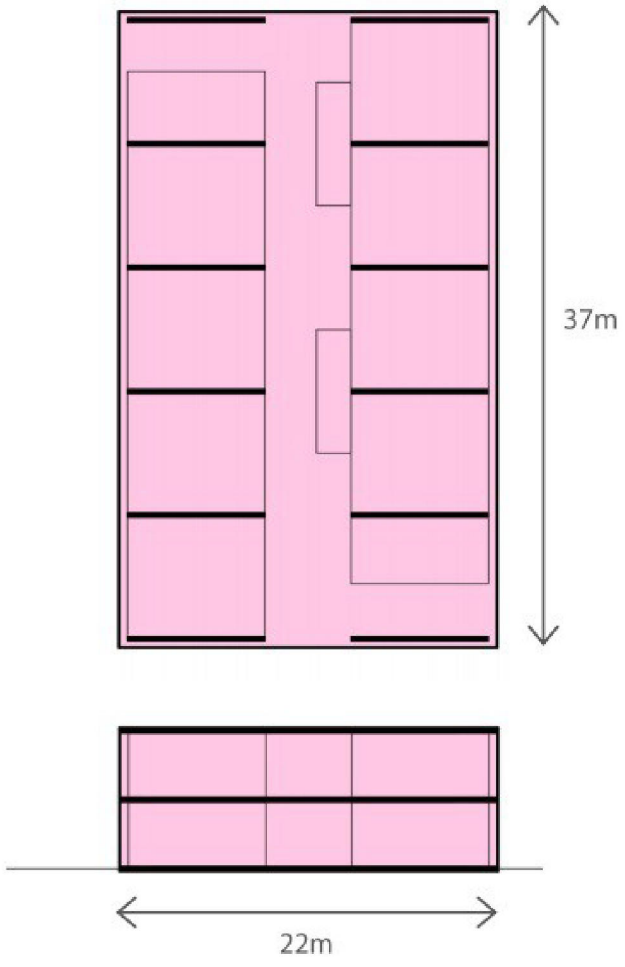
KDV

- 3,5m2 BVO/kind
- 3m2 buitenruimte/kind

School

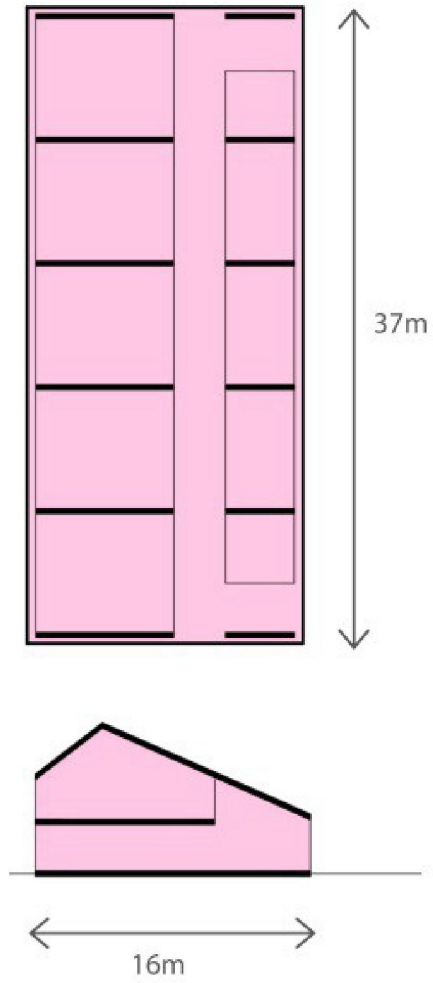
- 2 lokalen min 350m2, per lokaal extra 115m2 BVO (80m2 bij tijdelijke aard)
- 5.1.2.e 1,3m2/kind

Bestaande voorziening is ong. 700m2



Basisplattegrond KDV

814m2 BVO per bouwlaag



Basisplattegrond KDV

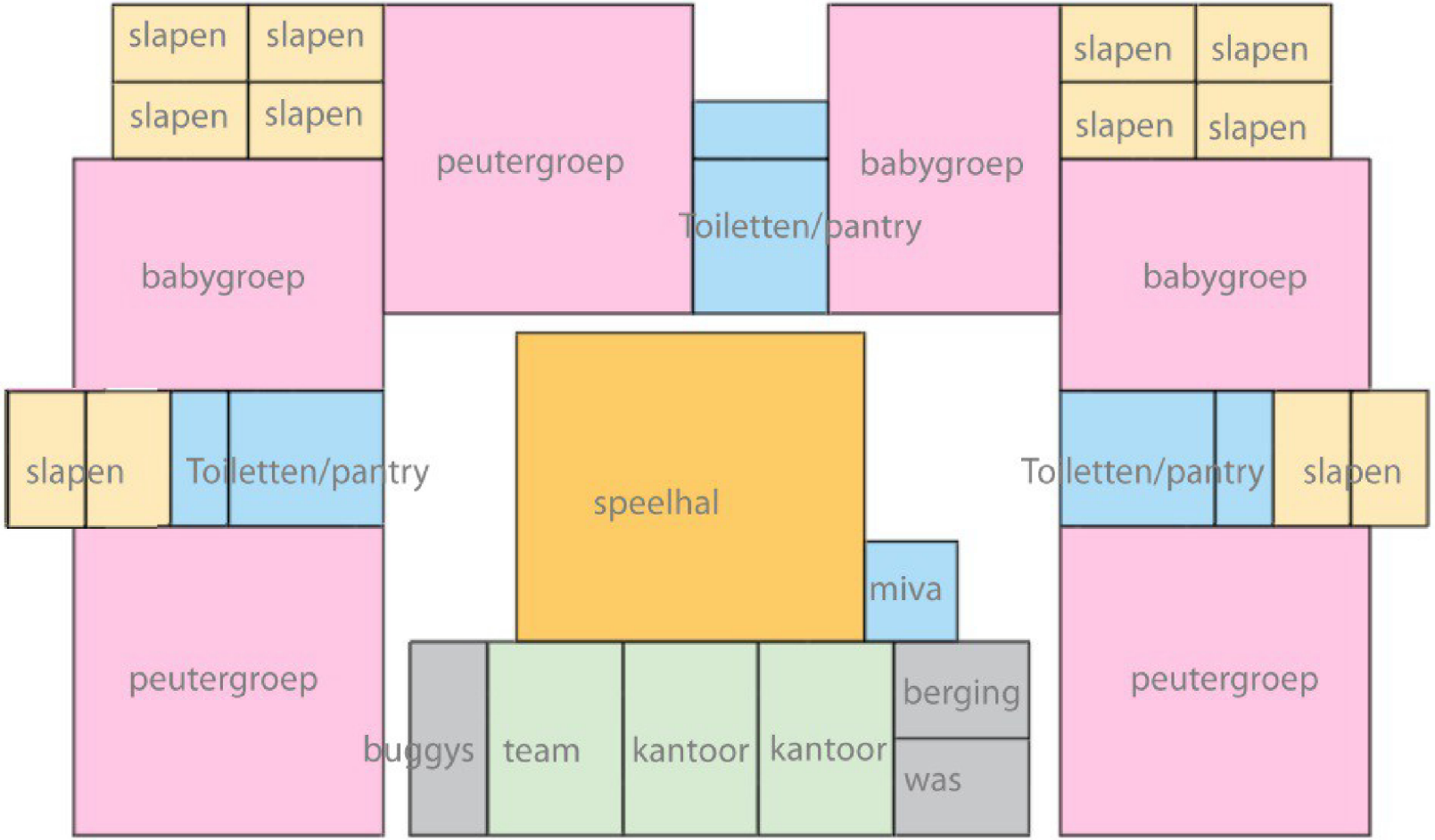
592m2 BVO BG ong. de helft voor 1e verd.

Uitgangspunten KDV De Tovertuin

- 3 babygroepen
- 3 peutergroepen
- 12 slaapruimten
- toilet- en pantrygroep per 2 groepen
- Speelhal
- Personeelsruimten
- Berging
- **NVO** **634m2**
- **BVO (x1,4)** **887m2**
- **Buitenspeelruimte: 3,5m2/kind:**
- **Uitgaande van 6x15 kinderen: 90x3,5 = 315m2 (nu meer dan 1000m2)**
  - 2 bergingen van 12m2

3 onderwijsruimten: ong. 380m2 (75ll x5,03m2)

Programma van eisen KDV De Tovertuin



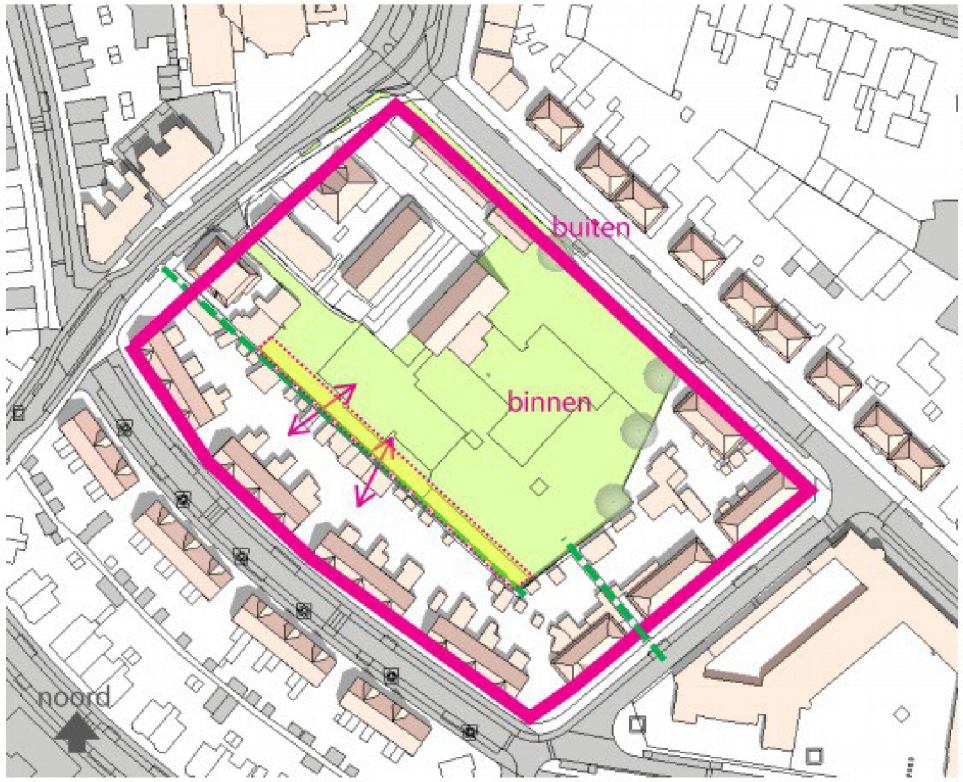
Footprint KDV 870m2 – onderwijs (360m2) op 1e verd.



Footprint KDV 615m2 – KDV +onderwijs (360m2) 1e verd.



Inpassing in context

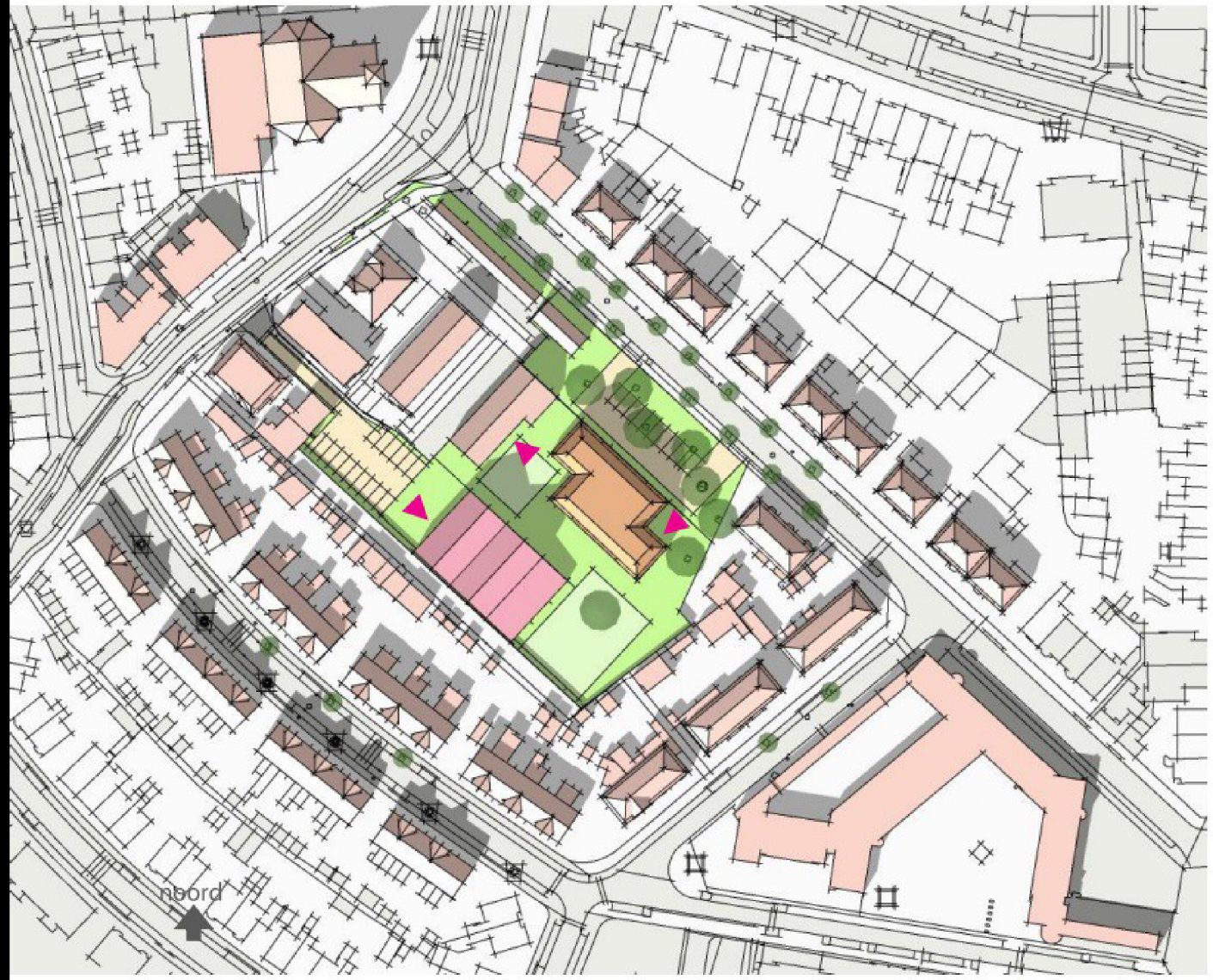


- Afmaken bouwblok
  - Relatie met tuinen/inkijk?
  - Hoe de bestaande blok implementeren?
  - Toegang terrein = 'poort'



- Groen is de drager
  - relatie met tuinen/inkijk?
  - Hoe de bestaande blok implementeren?
  - Toegang = 'zichtlijn'

A wonen aan de straat



20 appartementen (3x4)

- Wonen aan de straat,
- 3 lagen ong. 590m2 BVO
- H=10m, goot op 1 bouwlaag
- 1 unit begeleiding, 1 unit entree, 2 gemeenschappelijke ruimte in rest

KDV / school

- Plint 630m2
- Verdieping 450m2: tekort!!

Parkeren

- 2 plekken

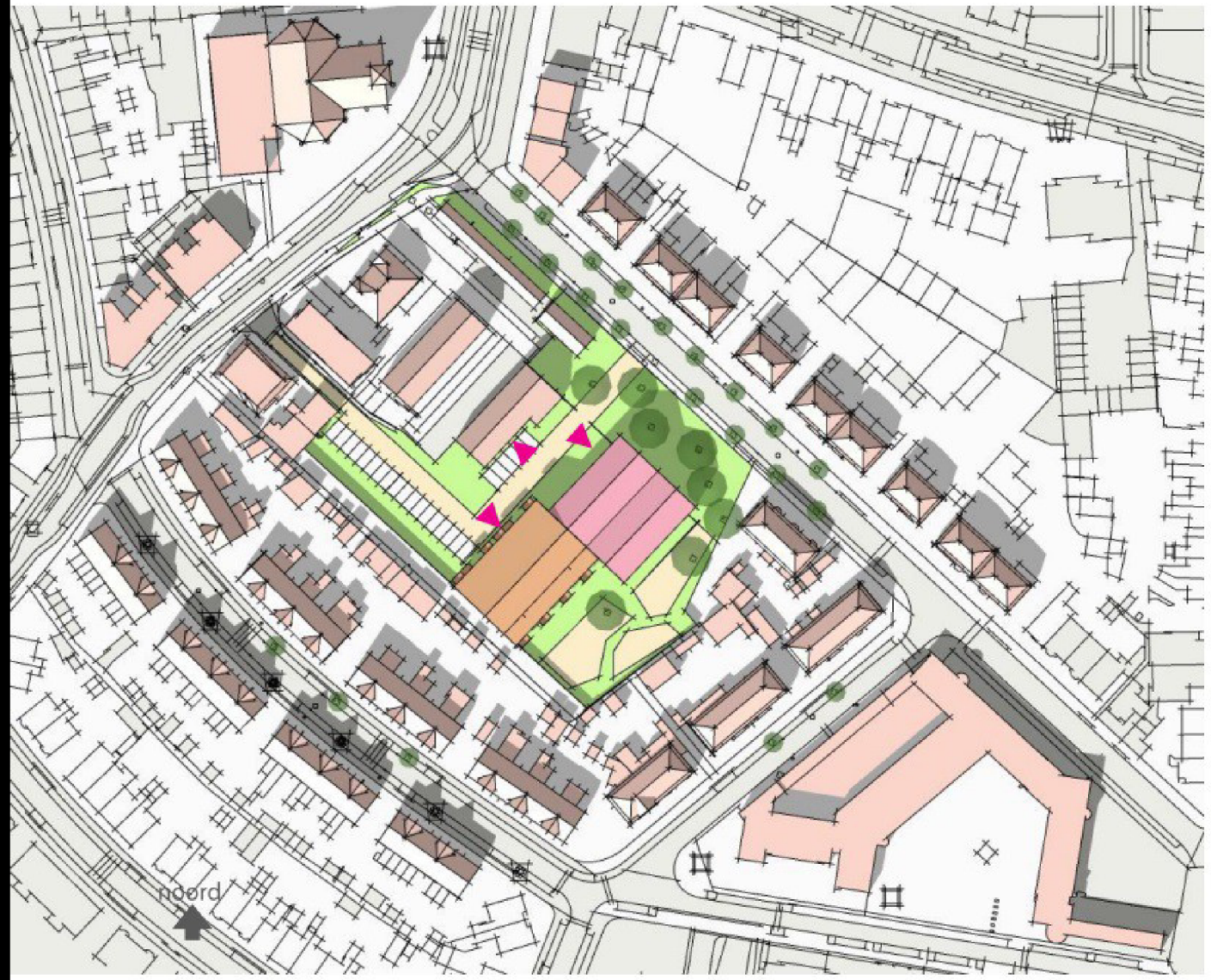
A wonen aan de straat



A wonen aan de straat



B wonen en KDV aaneen



20 appartementen (3x4)

- Wonen op binnenterrein
- Voorkant en achterkant
- 3 lagen ong. 590m2 BVO
- H=11m, goot op 2e bouwlaag
- 1 unit begeleiding, 1 unit entree, 2 gemeenschappelijke ruimte in rest

KDV / school

- Plint 630m2
- Verdieping 630m2

Parkeren

- 24 plekken langs straat op eigen terrein

NOOT: KDV EN APPARTEMENTEN KUNNEN RUILEN!

B appartementen en KDV aaneen



B wonen en KDV aaneen



C wonen en KDV om een pleintje



20 appartementen (2x5)

- Wonen op binnenterrein
- 2 bouwlagen
- H=10m, goot op 2e bouwlaag
- 1 unit begeleiding, 1 unit entree, 2 gemeenschappelijke ruimte in rest

KDV / school

- Plint 630m2
- Verdieping 630m2

Parkeren

- 12 plekken tbv KDV
- 12 op eigen terrein

Pleintjes nader uitwerken: priveruimte woningen?

C wonen en KDV om een pleintje



C wonen en KDV om een pleintje

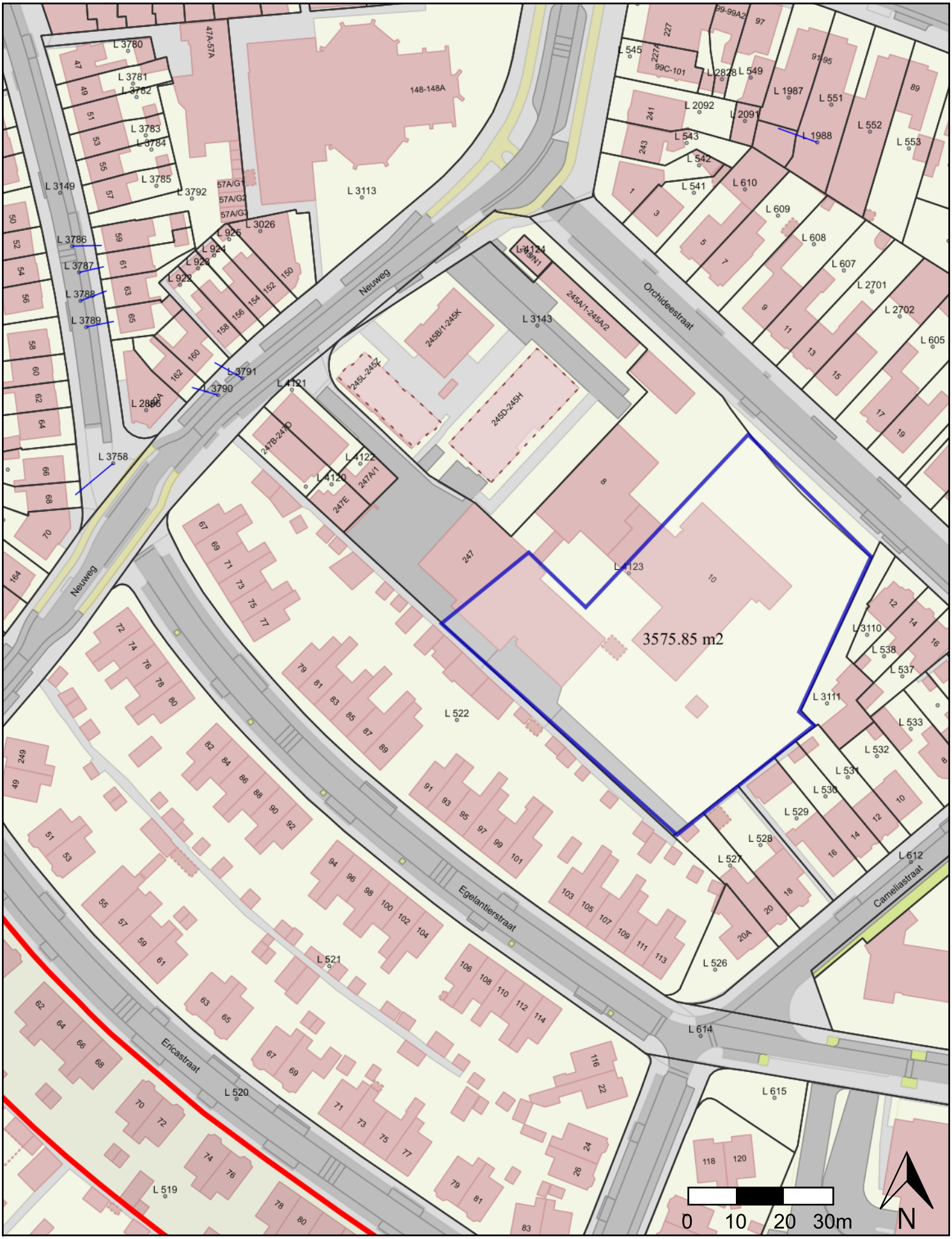


C wonen en KDV om een pleintje

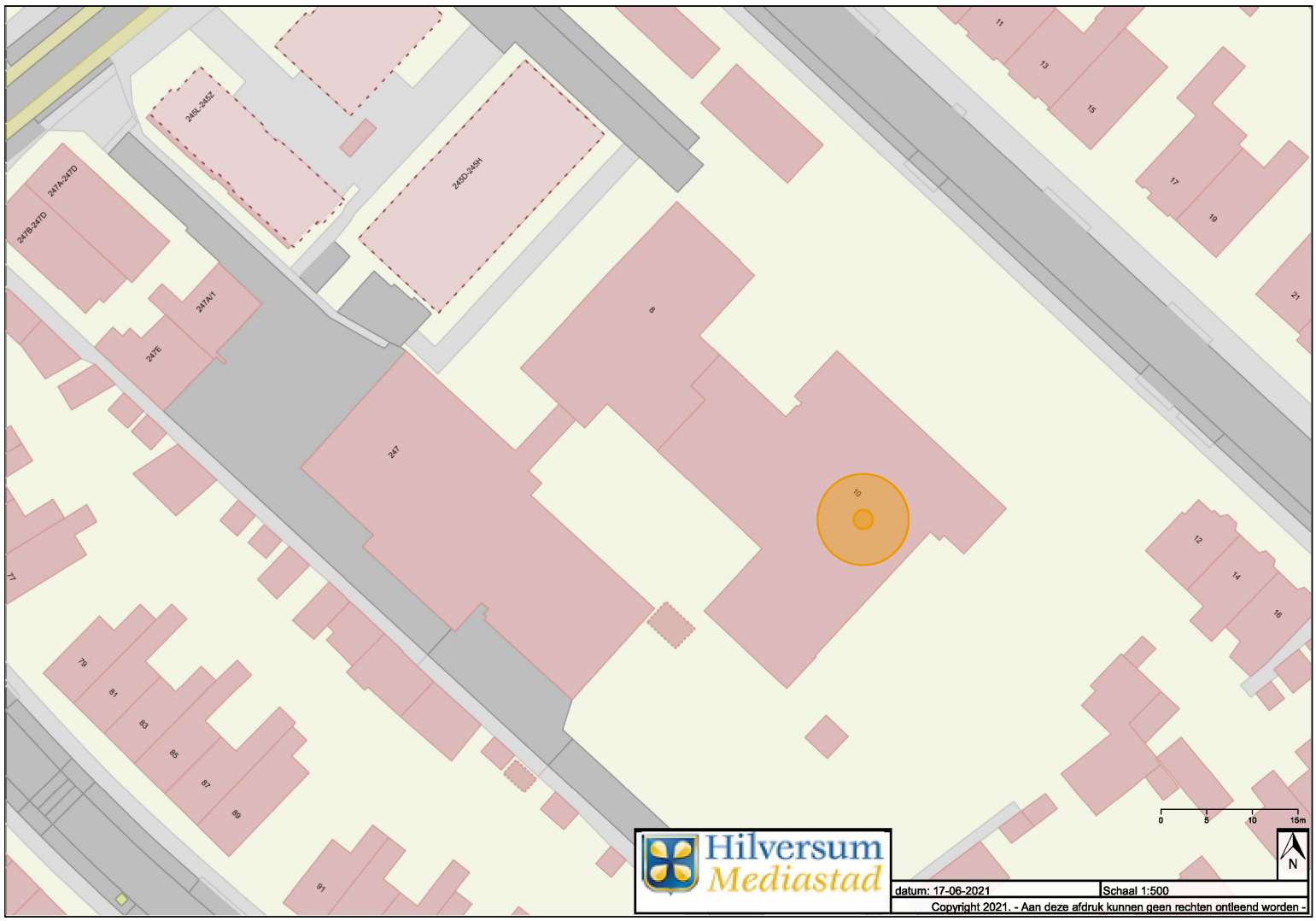




KaartViewer print



Copyright 2024 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend - Afdrukdatum: 17-06-2024 Schaal: 1:1000



Copyright 2021. - Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -



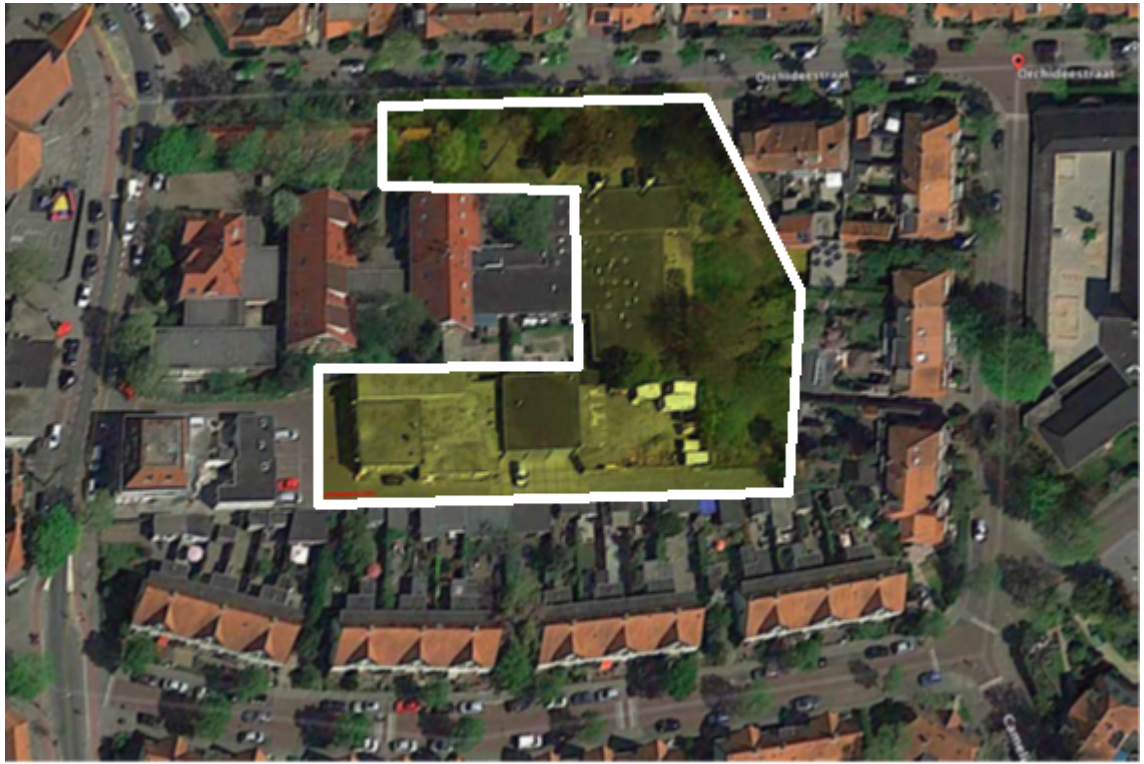
Hilversum Mediastad

Herontwikkeling Orchideegebied

Situatie september 2020

- **Huidig gebruik**
- **- Maatschappelijke organisaties (Maatjesproject en Vluchtelingenwerk, in de monumentale panden)**
  - Schildersbedrijf
  - Kinderdagverblijf (wijkgebonden voorziening)
  - Opslagruimte HilverZorg (Stg. HilverTours)
- **± 6.000 m², 100% eigendom van de gemeente**
- **Deels monumentaal bebouwd**
- **Locatie omringd met historisch groen**
- **Eén van de laatste maatschappelijk bestemde locaties in Hilversum van deze omvang**
- **Ruimtelijke, maatschappelijke en economische winst te behalen:**
  - Dubbelbestemming: maatschappelijk en (beperkt) wonen
  - Commerciële activiteiten aanwezig: (tijdelijke) huurders
  - Ruimtelijke indeling is inefficiënt: veel maatschappelijke meters, weinig maatschappelijke toevoeging
  - Huuropbrengsten dekken de onderhoudskosten niet
  - Het terrein is verpauperd
  - Investeringsbereidheid van externe partijen is groot
  - Regie op ontwikkeling in eigen hand

Luchtfoto plangebied



Integrale analyse

Een interne, integrale analyse is gemaakt (zie s.v.p. de bijgesloten memo voor een uitgebreide versie).
Beschouwde interne belangen:

- Planologie
- Sociaal Domein
- Wonen
- Economie
- Onderwijshuisvesting
- Vastgoed
- Cultureel Erfgoed
- Groen/ecologie
- Milieu
- Buurtwerk



Spelers en plannen

- Plan Dura Vermeer: jongerenwoningen en zorgwoningen
- Plan Knarrenhof: koopwoningen voor zelfredzame ouderen
- Plan Kanjerhof (i.s.m. Gooi & Omstreken): woningen voor jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking (incl. 24/7 zorg)
- Behoefte kinderdagverblijf: vernieuwing/uitbreiding van huisvesting
- Gemeente:
    - Maatschappelijk werk
    - Onderwijshuisvesting (IHP 2020-2036)
    - Ruimtelijke ordening: bestemmingsplan in lijn met de realiteit
    - Efficiënt benutten van de (aanzienlijke) restruimte

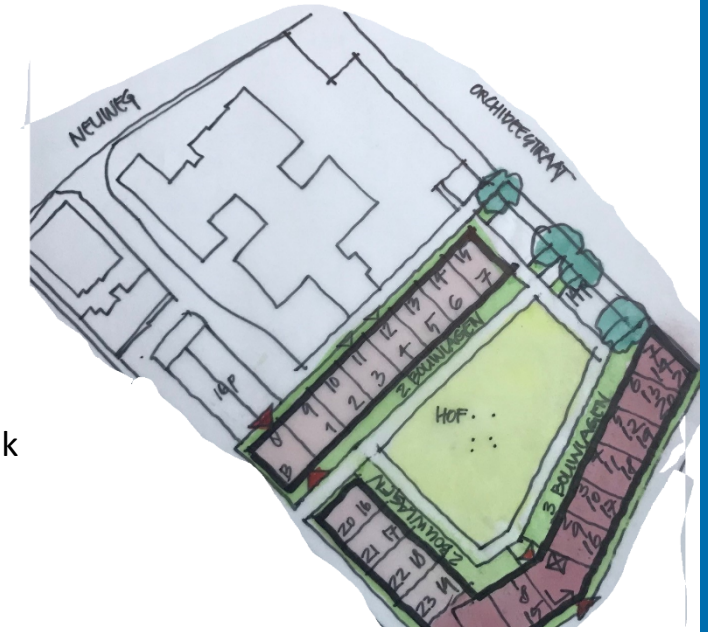
Plan Dura Vermeer

- Vooronderzoek reeds gedaan (2019; advisering aangehouden)
- Commerciële ontwikkeling
- jongerenwoningen en zorgwoningen
- Volledige sloop van de huidige bebouwing (incl. monumenten)
- Volledige woningbouw
- 59 woningen en 48 parkeerplaatsen
- Een mate van hoogbouw (3 tot 4 lagen)





Plan Knarrenhof



- Commerciële ontwikkeling
- Reguliere koopwoningen (doelgroep: zelfredzame ouderen)
- Hofjesconcept met 2 tot 3 bouwlagen
- Uitgangspunt: volledig terrein! (sloop huidige bebouwing)
- Bereidheid tot samenwerking met Kanjerhof maar niet afhankelijk
  - intentieovereenkomst reeds aangegaan
- Minimaal 20 > bij voorkeur 45 woningen

- De maatschappelijke profilering komt (nog) niet overeen met het feitelijk karakter (commercieel)

Plan Kanjerhof

- Sociale woningbouw, mogelijk een maatschappelijke woonvorm
- Doelgroep: jongeren met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen
- Permanente aanwezigheid van zorgverlening (24/7-zorg)
- Minimaal 16 wooneenheden
- Overeenkomst met Gooi & Omstreken: belegger en ontwikkelaar
- Bereidheid tot samenwerking met Knarrenhof, maar niet afhankelijk
    - intentieovereenkomst reeds aangegaan
- Bereidheid tot samenwerking met aanwezige kinderdagverblijf en Onderwijshuisvesting
- Voorstander van een integrale ontwikkeling
- Geen volledige ontwikkeling van het terrein: kan in harmonie met monumenten en groen

Kanjerhof vs. Knarrenhof

- Combinatie van sociale (Kanjerhof) en commerciële (Knarrenhof) woningbouw
- Discrepantie in gewenste bouwvolumes
- Ontbrekende overeenstemming over de rol van de ontwikkelaar:
  - Kanjerhof:
    - overeenkomst met Gooi & Omstreken > belegger en ontwikkelaar
    - bereidheid tot marktconform handelen
  - Knarrenhof:
    - wil zelf de rol van ontwikkelaar invullen
    - vooralsnog geen bereidheid tot marktconform handelen (m.n. grondprijzen)

- Verhouding tot gemeente:
  - Beperkt ruimte (bruto ± 6.000 m^2): noodzaak tot keuzes
  - Vooralsnog passen beide plannen niet samen op de beschikbare ruimte

Gemeente

- Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP 2020-2036): inpassing dependance basisschool
- Behouden van Vluchtelingenwerk en Maatjesproject
- Inpassing huisvesting Stg. Jeugd & Gezin
- Beëindiging van onrendabele huurovereenkomsten (Team Vastgoed)
- Sanering van onrendabel vastgoed (Team Vastgoed)
- Sanering van strijdigheden met het bestemmingsplan (verwijdering of aanpassing)
- Vernieuwing huisvesting kinderdagverblijf (wijkgebonden voorziening):
  - gezamenlijk of zelfstandig als verhuurder
  - Gemeente als facilitator (publieksrecht) en/of mede-investeerder
- Restruimte: inpassing van zoveel mogelijk nieuwe invulling die van toegevoegde waarde is aan de bestaande situatie (op basis van de integrale analyse)

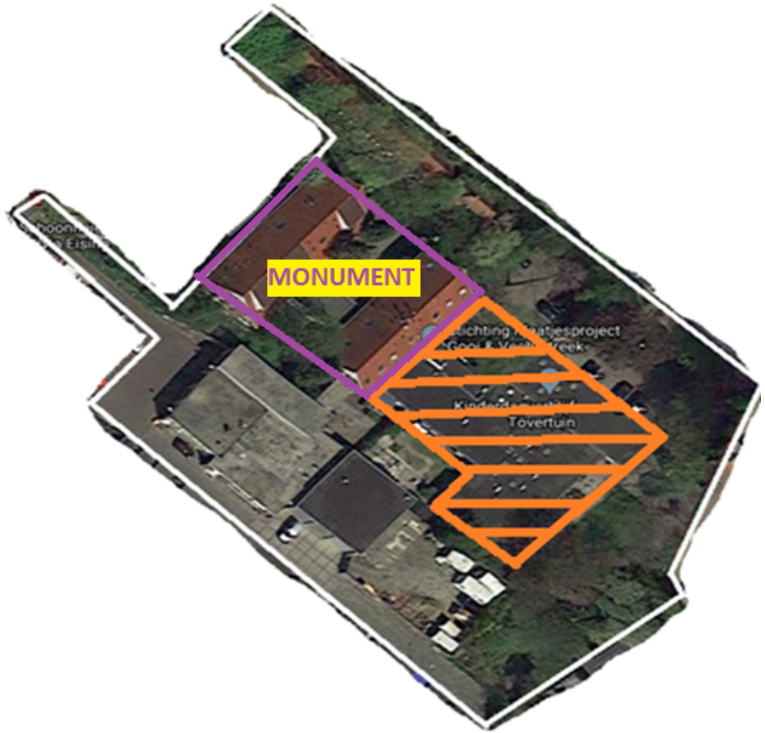
Vastgoed (1)

- Onrendabele huurovereenkomsten worden beëindigd
- Opzegtermijn: 12 maanden
- Onrendabel vastgoed zal worden gesaneerd (sloop)
- Besparing n.a.v. sloop: onevenredig onderhoud
- Vrij te maken grond voorlopig bouwrijp achterlaten
- Opzegtermijn biedt gelegenheid voor verdere planvorming
- Zelfstandige besluitvorming op voorstel Vastgoed
- Huidige huurders in onderdeel (1):
  - Schildersbedrijf
  - Opslag Stg. HilverTours



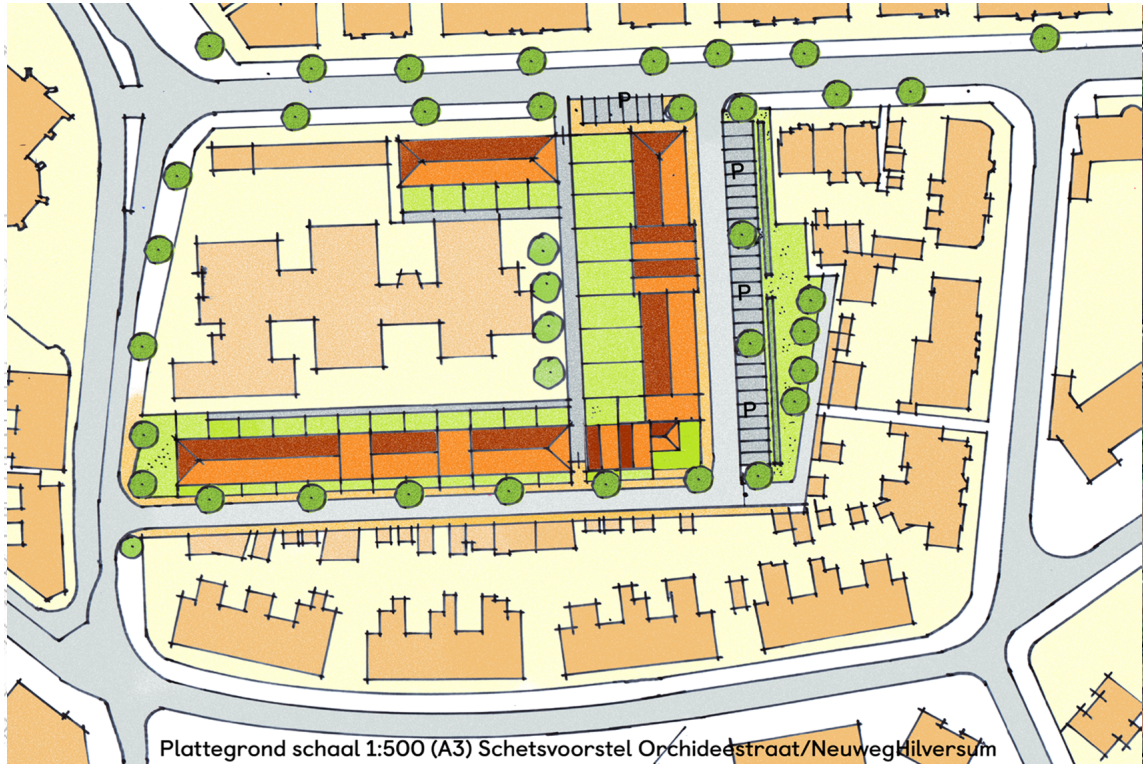
Vastgoed (2)

- Huurder: kinderdagverblijf
- Functie van belang voor de wijk (schaarste)
- Gebouw is oud, duur en voldoet niet meer
- Huurders monument:
  - Stg. Maatjesproject Gooi- & Vechtstreek
  - Vluchtelingenwerk Nederland



- Voorstel:
  - Sloop huidig gebouw kinderdagverblijf (niet-monumentaal)
  - Nieuwbouw: Bink, gemeente of gezamenlijk? Nader te onderzoeken
    - Bij voorkeur, Bink met een eigendomspositie laten investeren
  - Integraal met totaalontwikkeling
  - In alle gevallen: huidig pand belemmert totaalontwikkeling en efficiëntie in ruimtelijke inrichting

Schetsvoorstel stedenbouwkundige indeling



Impressie stedenbouw voor Neuweg



Impressie stedenbouw hoek Neuweg/Orchideestraat



Impressie stedenbouw Orchideesstraat



Integrale advisering

- Prioritering van de opgave
- Uitwerking van een projectopdracht met eerste uitgangspunten:
  - Behoud van monumenten (incl. het huidig gebruik)
  - Behoud van vitale onderdelen van historisch groen
  - Eerste onderzoeken en planvorming
    - Inpassing van huisvesting van kinderdagverblijf
    - Inpassing van onderwijshuisvesting
    - Inpassing van huisvesting voor Stg. Jeugd & Gezin
    - Uitwerking van een samenwerking en ontwikkelstrategie met Kanjerhof en Gooi & Omstreken
  - Uitwerking ruimtelijk planproces, overeenkomsten, grondverkopen, planeconomie, etc.

- Kanttekeningen:
  - Afwijzing van de plannen van Knarrenhof en Dura Vermeer: er is voldaan aan een inspanningsverplichting voor deze locatie (voor zover nog actueel). Geen bestuurlijke besluitvorming vereist.
  - Er zijn géén andere verplichtingen t.o.v. deze partijen op deze locatie.
  - Bestuurlijke toezegging aan Knarrenhof: zoektocht naar een geschikte locatie voortzetten (actie B&O/Wonen + Planologie)

Proces ontwikkeling (hoofdlijn)

Uitvoering bestuurlijke opdracht:

1. Afstemming met externe partijen: wie gaat waar zitten? Principeakkoorden opstellen
2. Formulering uitgangspunten voor externe planvorming
3. Overeenkomsten (intentie/anterieur)
4. Verkoop gronden (voorbehoud: instemming raad met evt. planwijziging)
5. Regulier ruimtelijk planproces



Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1416498
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2024 - 59
Portefeuillehouder	F.G.J. Voorink	Datum	3 oktober 2024
Informatie bij	5.1.2.e	Tel. nr.	(5.1.2.e

Onderwerp

Verkoop van perceel aan de Orchideestraat 10 voor de realisatie van woonunits voor jongeren met een beperking en een nieuw kinderdagverblijf.

Kernboodschap

De gemeente Hilversum is voornemens het perceel aan de Orchideestraat 10 te verkopen aan woningbouwvereniging Gooi en Omstreken. Het doel van de verkoop is de ontwikkeling van 20 woonunits voor jongeren met een beperking en de herbouw van een kinderdagverblijf op de begane grond. De verkoop draagt bij aan de gemeentelijke Woonvisie 2021-2030 en biedt een oplossing voor de groeiende vraag naar geschikte huisvesting voor jongeren met een beperking. De opbrengst van de verkoop wordt toegevoegd aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling en herinvesteerd in stedelijke projecten.

Aanleiding

Er is een urgente behoefte aan woonruimte voor jongeren met een beperking in Hilversum. Het perceel aan de Orchideestraat 10, momenteel in gebruik als kinderdagverblijf, biedt een unieke kans om in deze behoefte te voorzien. Woningbouwvereniging Gooi en Omstreken heeft een voorstel ingediend voor de bouw van 20 woonunits op dit perceel, gecombineerd met een nieuw kinderdagverblijf. Het voorstel sluit aan bij de Woonvisie 2021-2030 en de prestatieafspraken 2023-2027 tussen de gemeente en Gooi en Omstreken. Na onderhandelingen is de verkoopprijs van het perceel vastgesteld op € 815.100. De verkoopprijs ligt onder de marktwaarde vanwege de bestemming voor sociale woningbouw, wat aansluit bij de gemeentelijke doelen voor inclusieve en betaalbare huisvesting.

Consequenties

De verkoop van het perceel aan de Orchideestraat 10 voor € 815.100 leidt tot een netto-opbrengst die wordt toegevoegd aan de reserve Stedelijke Ontwikkeling. Tegelijkertijd verplicht de gemeente zich tot een investering voor herstelwerkzaamheden en de inrichting van de openbare ruimte, die uit deze reserve wordt gedekt. Dit project versterkt de sociale inclusie door de bouw van 20 woonunits voor jongeren met een beperking en zorgt voor een modern kinderdagverblijf dat bijdraagt aan de leefbaarheid in de wijk.

Vervolgtraject

Na goedkeuring van de verkoopovereenkomst zal de eigendomsoverdracht van het perceel aan de Orchideestraat 10 plaatsvinden bij de notaris. Vervolgens zal het huidige kinderdagverblijf tijdelijk worden gesloten om de bouw van de woonunits en het nieuwe kinderdagverblijf mogelijk te maken, waarna het kinderdagverblijf terugkeert in de nieuwbouw. De raad dient formeel te besluiten om de

kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte en herstelwerkzaamheden ten laste van de reserve Stedelijke Ontwikkeling te brengen. De formalisering van de dekking voor deze kosten worden meegenomen in de Voorjaarsnota 2025 en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n): nvt

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op internet onder “Vergaderstukken”, B en W-vergadering van 1 oktober 2024.

Planvorming Orchideestraat Hilversum

20 oktober 2022



bureau bos

bink KINDEROPVANG

Stichting woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
gewoon goed wonen

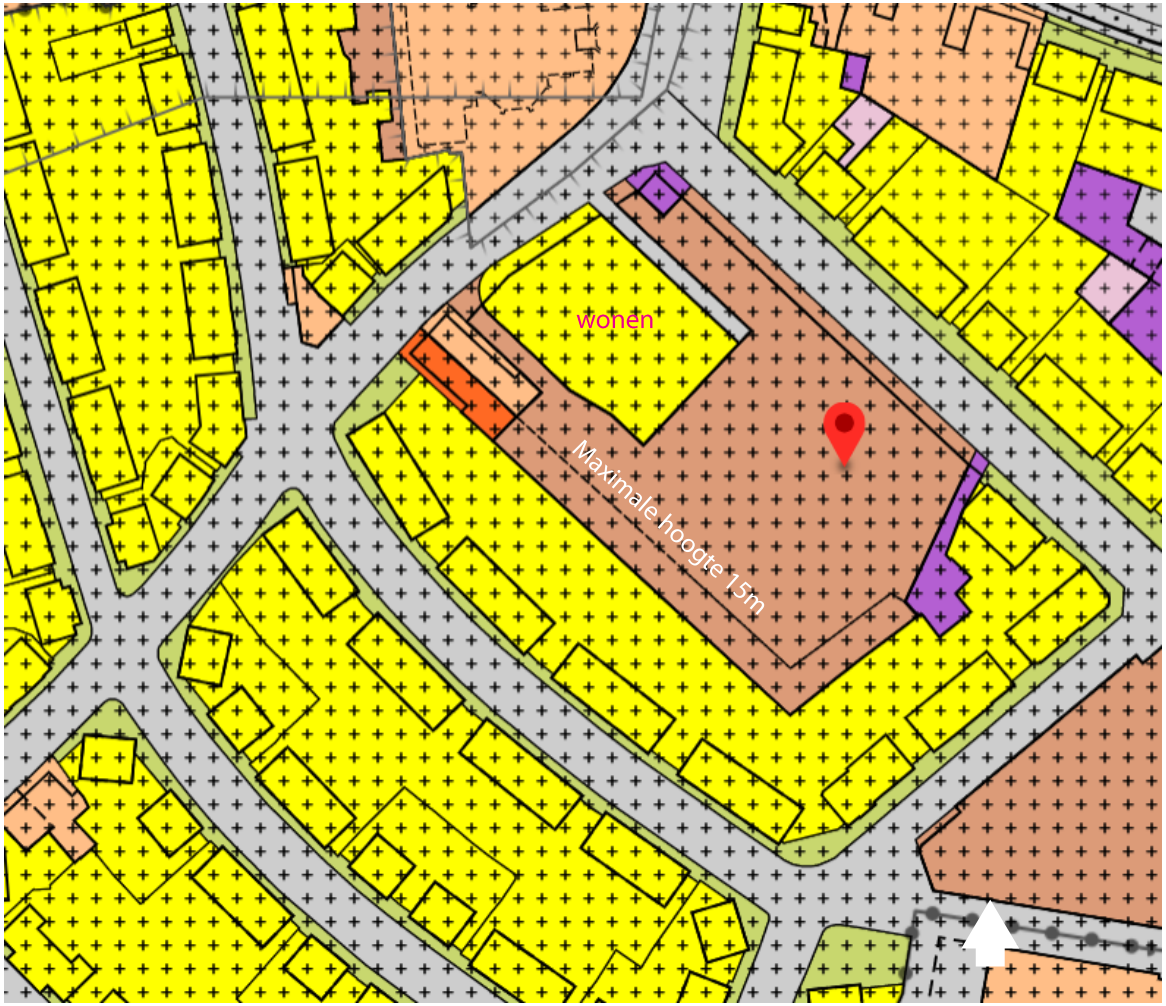
locatie in context



locatie



bestemmingsplan



- Gebied valt onder beschermd gezicht (bestemmingsplan beschermde gezichten Hilversum Zuid en Oost d.d. 2015-05-13)
- Gebied valt onder bestemmingsplan Bosdrift (2013-05-15)
- Maatschappelijk
  - Archeologische waarde: na 1850 hoog/middelhoog
  - Cultuurhistorische waarde
  - Bouwvlak
  - Max. bouwhoogte 15m
  - Max. bebouwingspercentage 50%
- Wonen-2
  - Archeologische waarde : na 1850 hoog/middelhoog
  - Cultuurhistorische waarde
  - Bouwvlak
  - Max. bouwhoogte 15m
  - Max. bebouwingspercentage 45%

oppervlaktegegevens



- Kavel – te bebouwen: 2900m2 (=50%) (lichtroze, inclusief bestaand volume)
- Bestaand - te slopen
  - KDV 687m2 (inschatting)
  - Opstallen 430m2 (inschatting)
- Zone van ong. 6 meter vrijhouden op het kavel tbv toegang schuren

Parkeernormen Hilversum

- In de gemeente Hilversum moet de bestaande parkeerdruk percentueel worden verdisconteerd.
- Huur < 710,68 = goedkoop

	Parkeerkencijfers CROW	NIEUW = Parkeernorm Hilversum 2017					
			Centrum	Schil	Rest		
			nieuw	nieuw	nieuw	eenheid	aandeel bezoekers
Wonen							
		koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2	woning	0,3 per eenheid
		koop, 2-onder-1-kap	1,7	1,8	2,1	woning	0,3 per eenheid
		koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, duur	1,6	1,9	2,1	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, midden	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
		koop, etage, goedkoop	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
		huurhuis, vrije sector	1,5	1,7	1,9	woning	0,3 per eenheid
		huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6	woning	0,3 per eenheid
		huur, etage, duur	1,4	1,6	1,8	woning	0,3 per eenheid
		huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,2	1,4	woning	0,3 per eenheid
		kamerbewoning (geen studenten)	0,55	0,65	0,7	kamer	0,2 per eenheid
		kamerbewoning, studenten	0,25	0,25	0,25	kamer	0,2 per eenheid
		aanleunwoning en serviceflat	1,05	1,1	1,1	woning	0,3 per eenheid
	zorg	huisartsenpraktijk (-centrum)	2,05	2,45	2,95	behandelkamer	57%
		apotheek	2,25	2,75	3,15	apotheek	45%
		fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,25	1,45	1,75	behandelkamer	57%
		consultatiebureau	1,35	1,55	1,85	behandelkamer	50%
		consultatiebureau voor ouderen	1,3	1,6	1,9	behandelkamer	38%
		tandartsenpraktijk (-centrum)	1,55	1,95	2,35	behandelkamer	47%
		gezondheidscentrum	1,55	1,85	2,15	behandelkamer	55%
		ziekenhuis	1,4	1,6	1,7	100 m² bvo	29%
		verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	wooneenheid	60%
	onderwijs	kinderdagverblijf*	1	1,2	1,4	100 m² bvo	0%
		basisonderwijs*	0,75	0,75	0,75	leslokaal	0%
		middelbare school	3,7	4,5	4,9	100 leerlingen	11%
		ROC	4,7	5,4	5,8	100 leerlingen	7%
		hogeschool	9,3	10	10,7	100 studenten	72%
		universiteit	13,2	15,2	16,5	100 studenten	48%
		avondonderwijs	4,5	5,6	6,8	10 studenten	95%
	overig	crematorium	n.v.t.	n.v.t.	30,1	plechtigheid	99%
		begraafplaats	n.v.t.	n.v.t.	31,6	plechtigheid	97%
		penitentiaire inrichting	1,65	2,15	3,25	10 cellen	37%
		religiegebouw	0,15	0,15	0,15	zitplaats	99%
		buurthuis	2,00	2,00	2,00	100 m² bvo	95%

Parkeernormen Hilversum 2017, deel 2

PvE: 18 zorgwoningen

Optie 1 Huur goedkoop:

Schil: 1,2/wo + 0,3/wo = 27pp

Rest: 1,4/wo + 0,3/wo = 31pp

Optie 2 aanleunwoning/serviceflat:

Schil: 1,1/wo + 0,3/wo = 25pp

Rest: idem

Optie 3 verpleeg- en verzorgingstehuis:

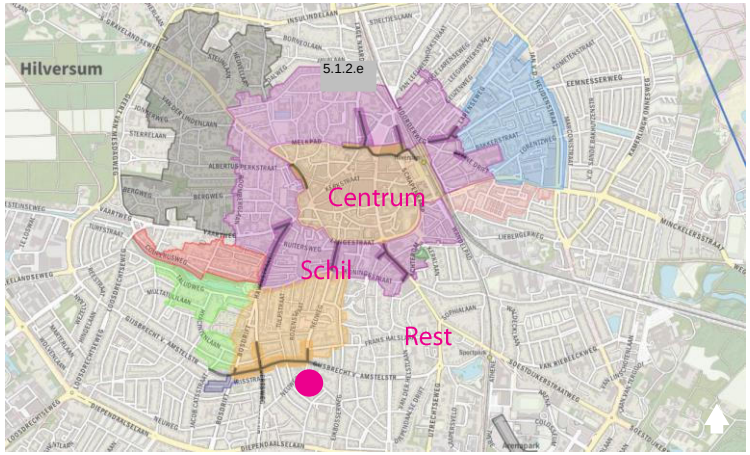
Schil/ Rest: 0,6pp/wo = 11pp

KDV:

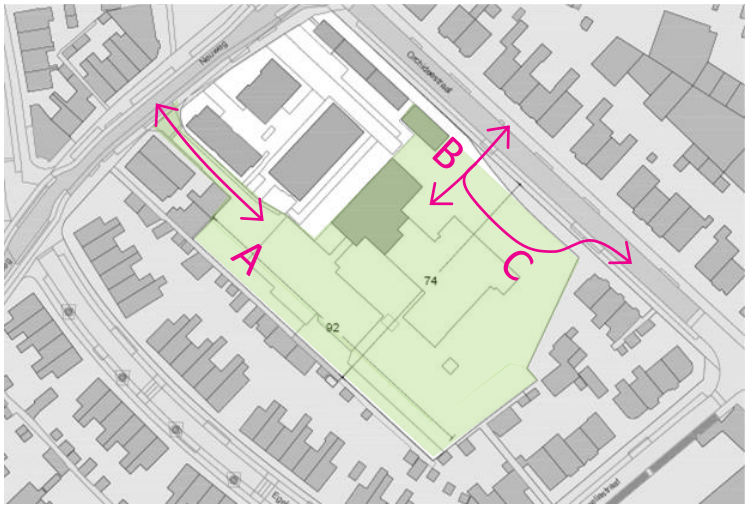
1,2 tot 1,4/100m2 BVO

Nu ong. 850m2: 9 tot 12pp

Afspraak parkeernorm



locatie valt buiten betaald parkeren zones



Mogelijke ontsluiting parkeren op het terrein

- woningen 18 pp
- kinderdagverblijf 12 pp
- school (3 lokalen) 3 pp

Totaal max. 33 pp

Piekmomenten:
- Weekend: wonen 25pp: alleen
- Werksituatie: werken 15pp: alleen

Gelijktijdigheid is sporadisch het geval. Het is daarom reëel op eigen terrein 25pp te realiseren.

Gemiddeld ruimtebeslag: 25x25m2: 625m2

Programma van eisen Kanjerhof

Stichting
Woongroep Kanjerhof

kanjerhof

Doelgroep
De doelgroep van de Kanjerhof zijn 16 tot 20 jongeren vanaf 20 jaar met een verstandelijke beperking, met een Wlz indicatie. Zij kunnen, onder begeleiding, een appartement bewonen, hebben een redelijk niveau van persoonlijke verzorging en kunnen omgaan met een dagritme van werk, huishoudelijke activiteiten en vrije tijd.

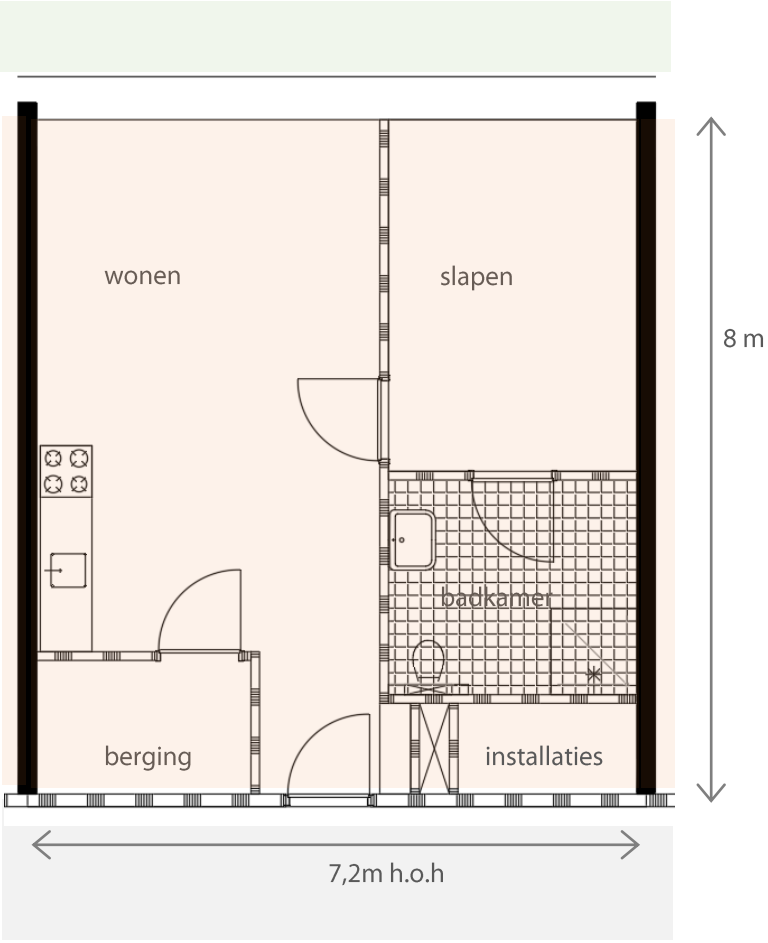
Overdag gaan zij gemiddeld 4 dagen per week naar werk of dagbesteding. De (kandidaat) bewoners hebben een curator of mentor/bewindvoerder.
Onder begeleiding van een orthopedagoog zal gekeken worden naar een harmonieuze samenstelling van de totale groep.
Samen en toch zo zelfstandig mogelijk wonen, werken en genieten.

Huisvesting
De gewenste locatie ligt in Hilversum of nabije omgeving. Het, nog te ontwerpen pand ligt, bij voorkeur, in een woonwijk, op korte afstand van winkels, openbaar vervoer en andere voorzieningen. Het pand krijgt een centrale entree, is niet vrij toegankelijk en krijgt een lift.

Het pand heeft voldoende gezamenlijke binnenruimtes voor een groep van 18 bewoners, begeleiding, berging, etc.
De woon-, eetkamers met open keuken bieden ruimte aan twee groepen van acht bewoners, welke met elkaar verbonden kunnen worden. Hier wordt samen gekookt, gegeten en kan de vrije tijd ingevuld worden. Buiten is er voldoende ruimte voor een aantal fitness-/sportatributen en zitjes.

De bewoners hebben daarnaast een eigen appartement, met eigen sleutel, van ca. 45-50 m2. Een appartement heeft een woonkamer met keukenblok, slaapkamer, badkamer met toilet en een eigen buitenruimte.

Principeplattegrond appartement



Basisplattegrond woning GBO 56m2



Principeplattegrond 10 units (referentieproject derden)

PvE De Tovertuin

6 groepen kinderdagverblijf 0-4 jaar
m2 NO (nuttig oppervlak) = exclusief verkeersruimtes etc

soort ruimte	aantal ruimtes	afmeting in m^2 per ruimte	totaal m^2
groepsruimte baby's- dreumesen *	3	42	126
slaapkamers baby's-dreumesen	6	7	42
groepsruimte peuters *	3	64	192
slaapkamer peuters	6	7	42
pantry's (1 gedeeltde pantry tussen 2 groepsruimtes)	3	6	18
sanitaire/commode ruimte(1 ruimte tussen 2 groepen) (dubbele commode en 4 kindertoiletten)	3	12	36
volwassentoiletten (kan in combi met miva)	1	4	4
volwassene toilet	1	3	3
speelhal	1	70	70
keuken met vaatwasmachineaansluiting met krachtstroom	1	15	15
personeelsruimte/spreekkamer	1	15	15
kantoor	1	15	15
berging	2	10	20
wasmachineruimte voor 2 wasmachines en 2 drogers met krachtstroom	1	6	6
werkkast	1	2	2
buggieruimte	1	10	10
totaal NVO			**616**

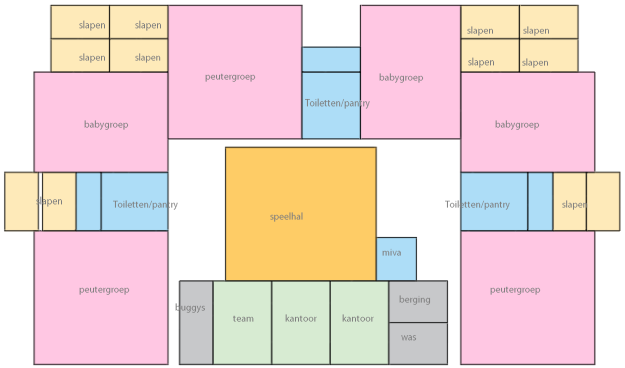
totaal BVO (x1,4)	**862,4**	m^2

buitenruimte	aantal kinderen/ruimt	aantal	totaal m2	
Huidige tuin Tovertuin m2			1085	m^2
Parkeerplaatsen huidig 12		12		p-pl
schuur peuters	1		10	m^2
schuur babydreumes	1		10	m^2

*minimale wettelijke ondergrens 3,5 m^2 per kind. Beter 4 m^2 per kind

Het programma van eisen voor De Tovertuin is hieronder in oppervlakte aangegeven. Het ideaal is alle ruimten op de begane grond te realiseren, rondom een speelhal.

Alle ruimten hebben een relatie met buiten.



Model 1: sloop na bouw, tuin voor de buurt



2 bouwlagen

18 appartementen

- Wonen grotendeels op de eerste verdieping)
- Gemeenschappelijke ruimten op de kop -BG
- Woning GBO 56m2
- Midden corridor

KDV

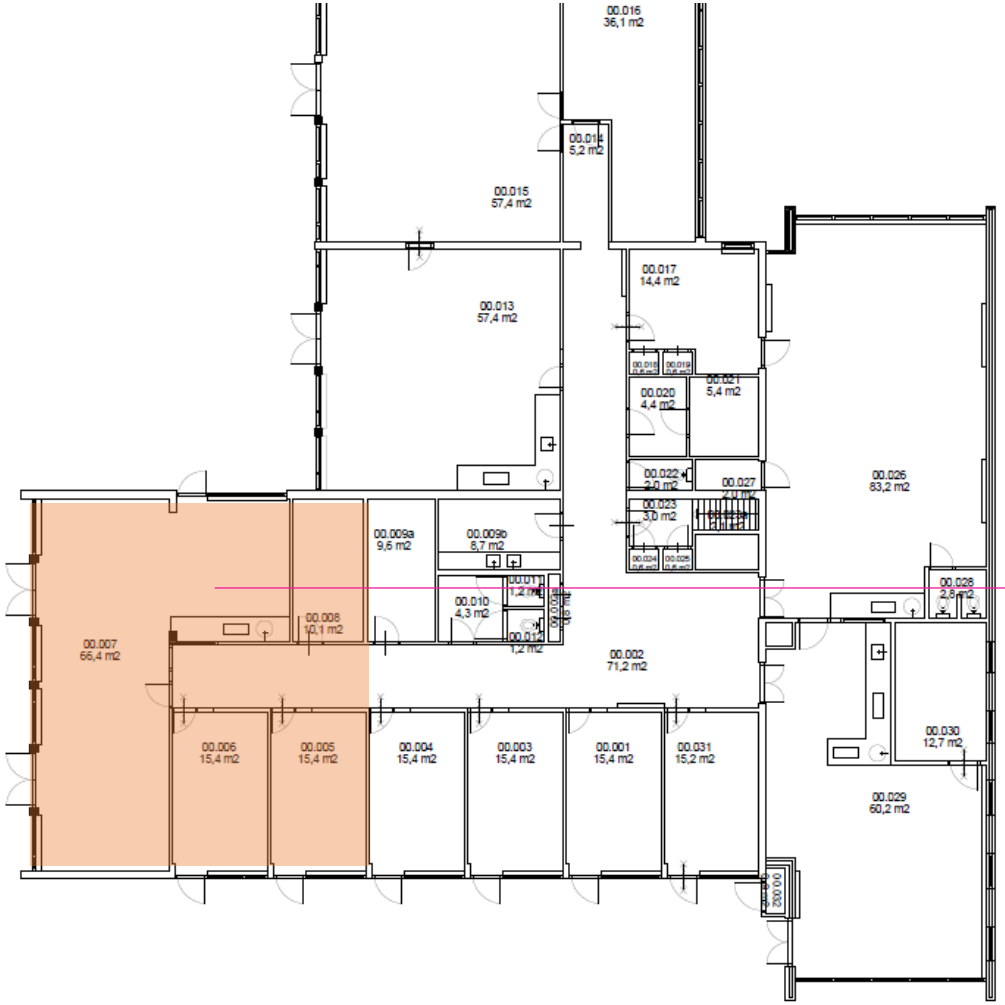
- In de gehele plint m.u.v. de kop naar het parkeerpleintje
- speelruimte naar wijk gekeerd, kleine tuintjes aan de achterzijde

Parkeren

- Aantal plekken voor personeel en wonen naast gebouw, overig ontsloten via Orchideestraat

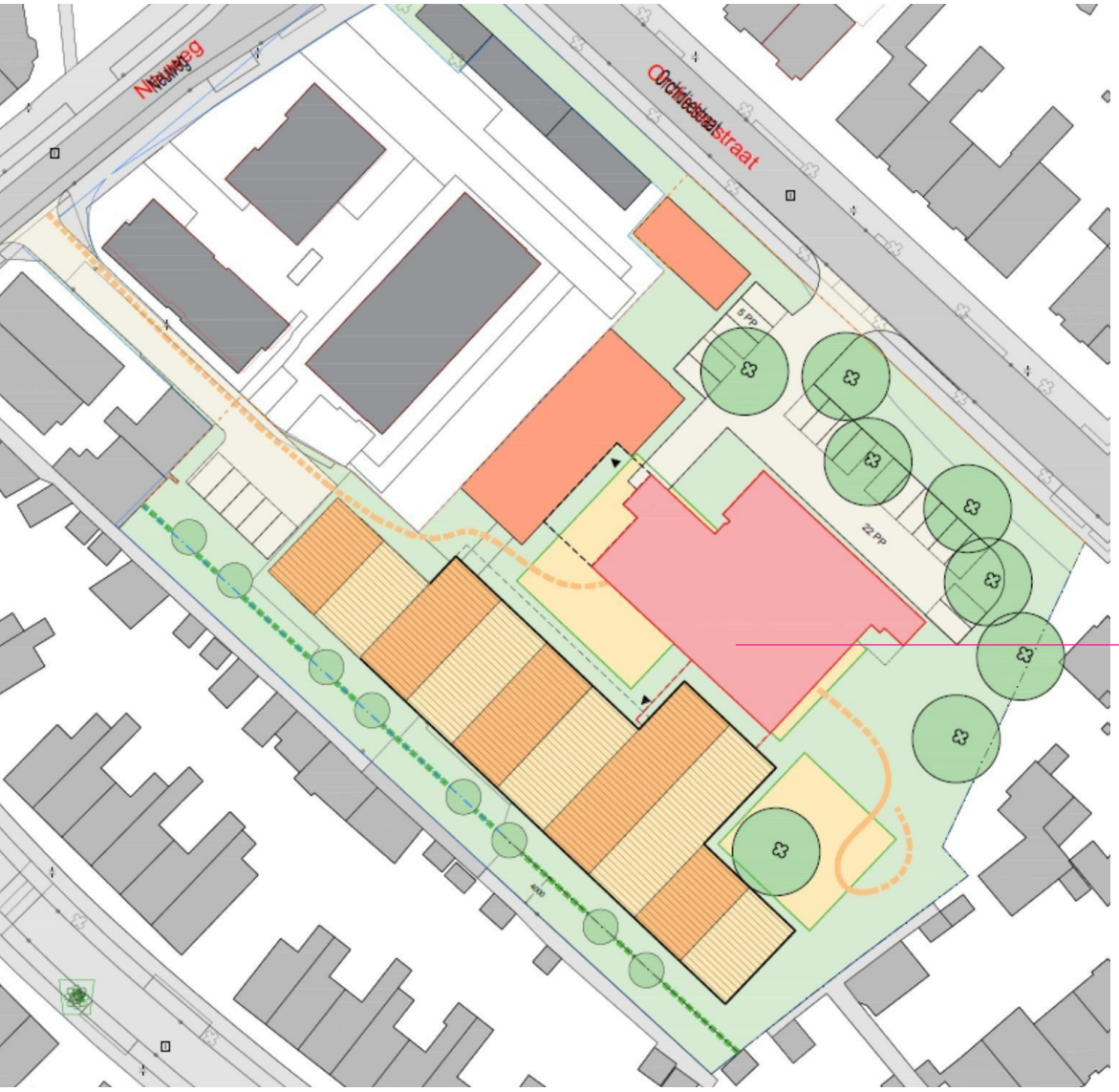
Aanpassing Tovertuin t.b.v. nieuwbouw

- Begane grond De Tovertuin



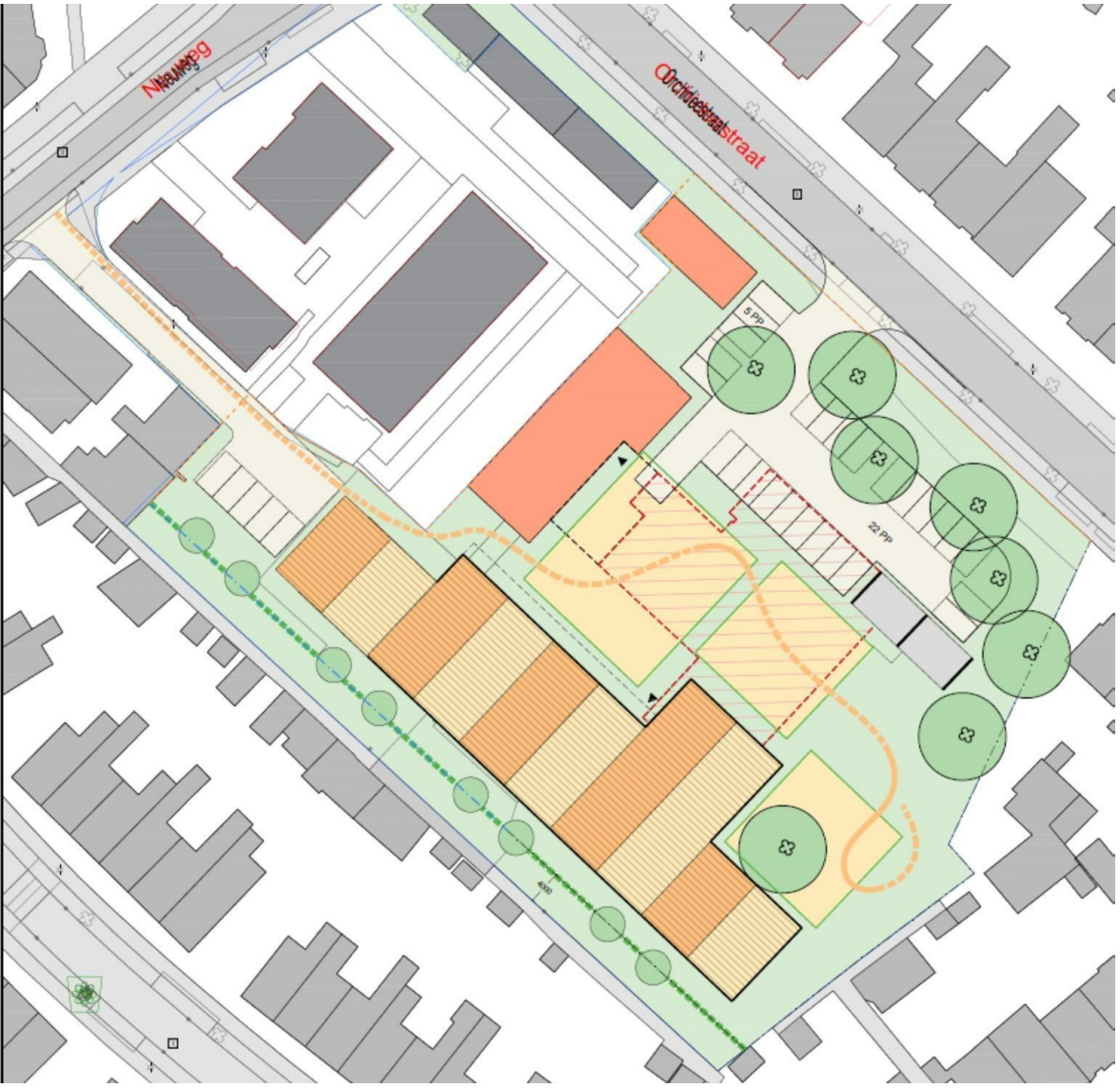
Te slopen/te compenseren voorafgaand aan realisatie nieuwbouw
Ong. 10x12m = 120m2

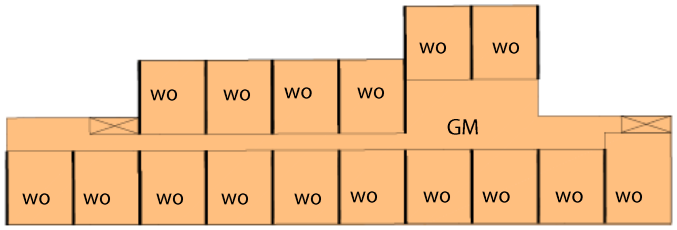
Fase 1



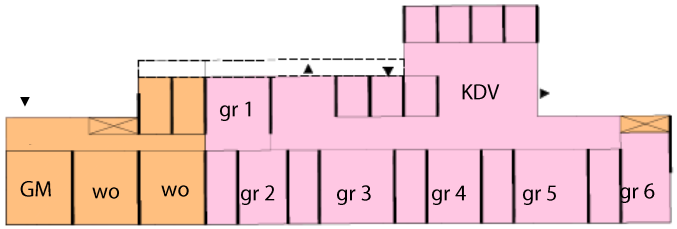
Bouwdeel dat in gebruik blijft tijdens uitvoering

Model 1 | situatie en principe plattegronden





1e verdieping



Begane grond

Model 2: alzijdig gebouw



2 bouwlagen

18 appartementen

- Wonen 1e en 2e bouwlaag, 3x6
- Dakterrassen als buitenruimte
- Woning GBO 56m2
- Centrale hal met patio

KDV

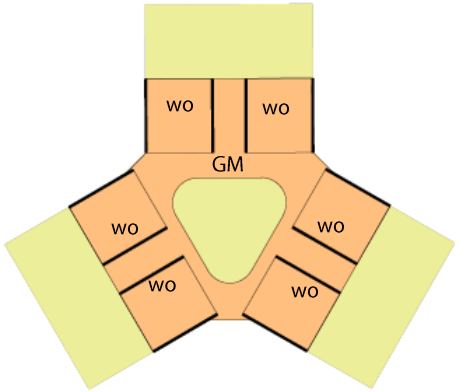
- Groepen keren zich steeds naar eigen buitenruimte, centrale ruimte v.v. daglicht
- Maximale relatie met omgeving

Parkeren

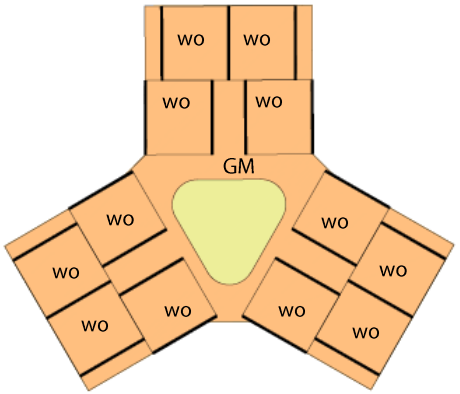
- Parkeren verdelen over twee posities

Model 2 | situatie en principe plattegronden

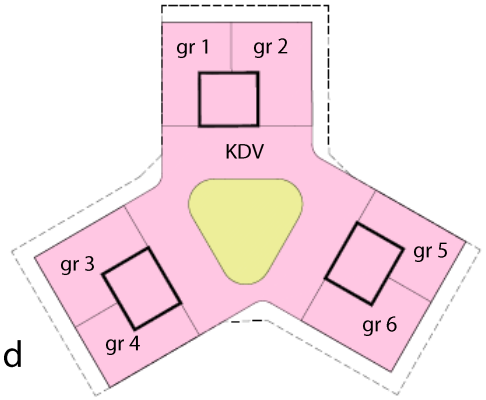




2e verdieping



1e verdieping



Begane grond

Model 3: lineaire opzet , wonen kijkt niet in tuinen



2 bouwlagen

18 appartementen

- Wonen 1e en 2e bouwlaag, 9+9
- Dakterrassen als buitenruimte
- Woning GBO 56m2

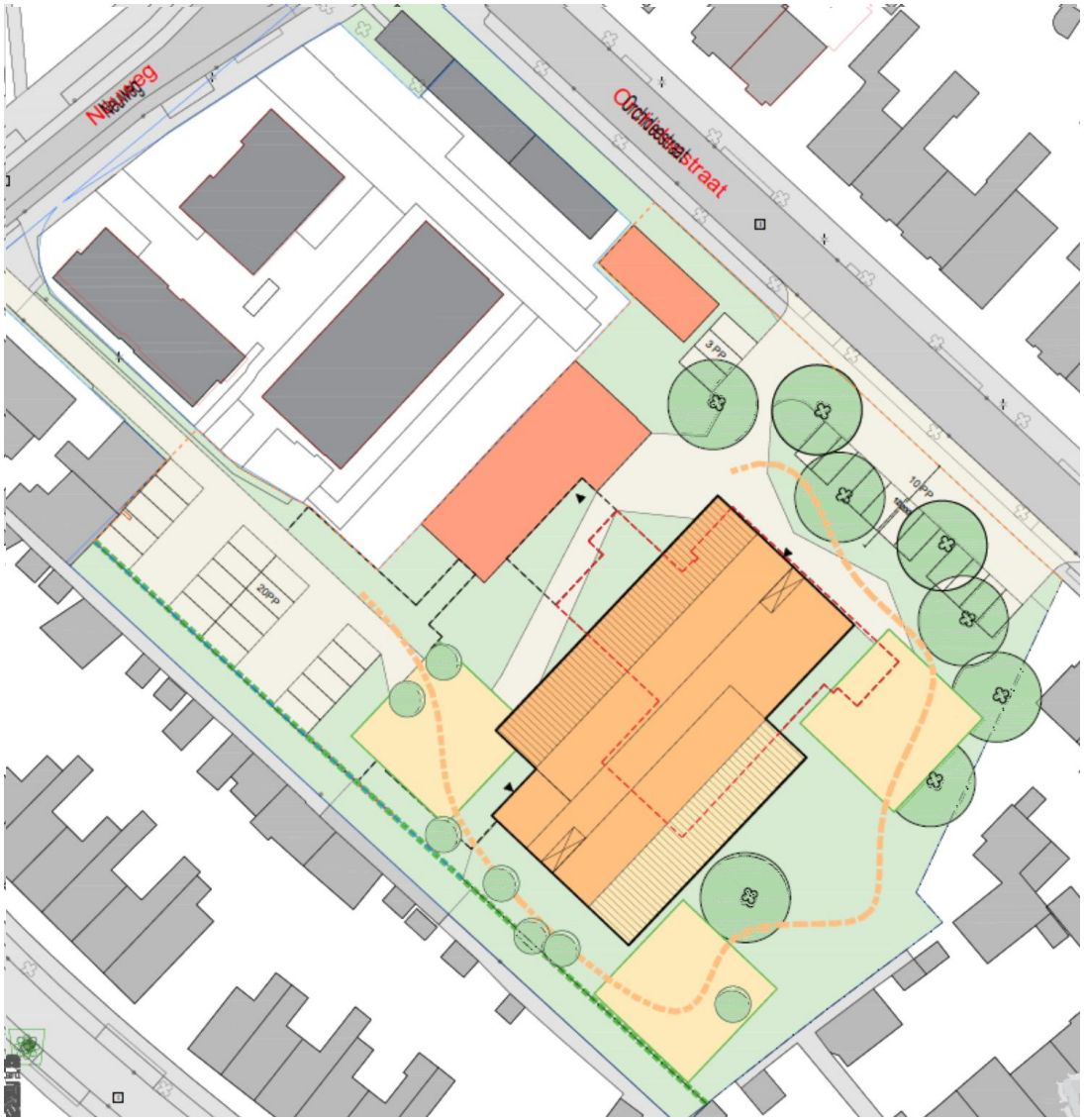
KDV

- Groepen keren zich steeds naar eigen buitenruimte
- Maximale relatie met omgeving

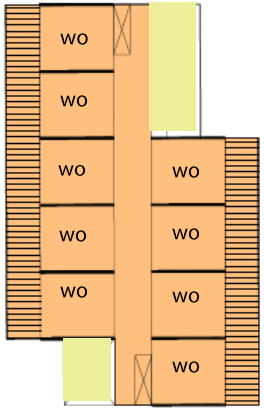
Parkeren

- Parkeren uit verdelen over twee posities

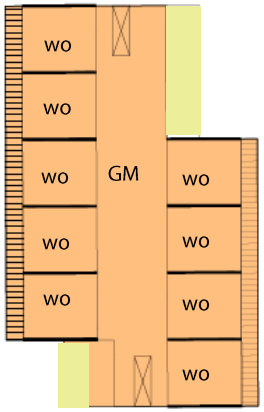
Model 3 | situatie en principe plattegronden



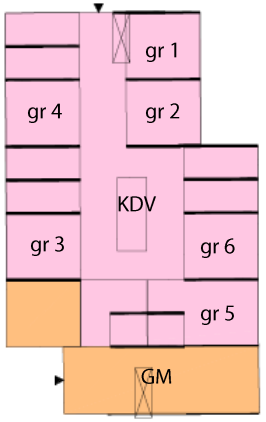
2e verdieping



1e verdieping



Begane grond



2 varianten, niet uitgewerkt





Architectuur





details – goten laag en met diep overstek – oranje – kozijnen – metselpatronen – gemeenschappelijkheid van buitenruimte





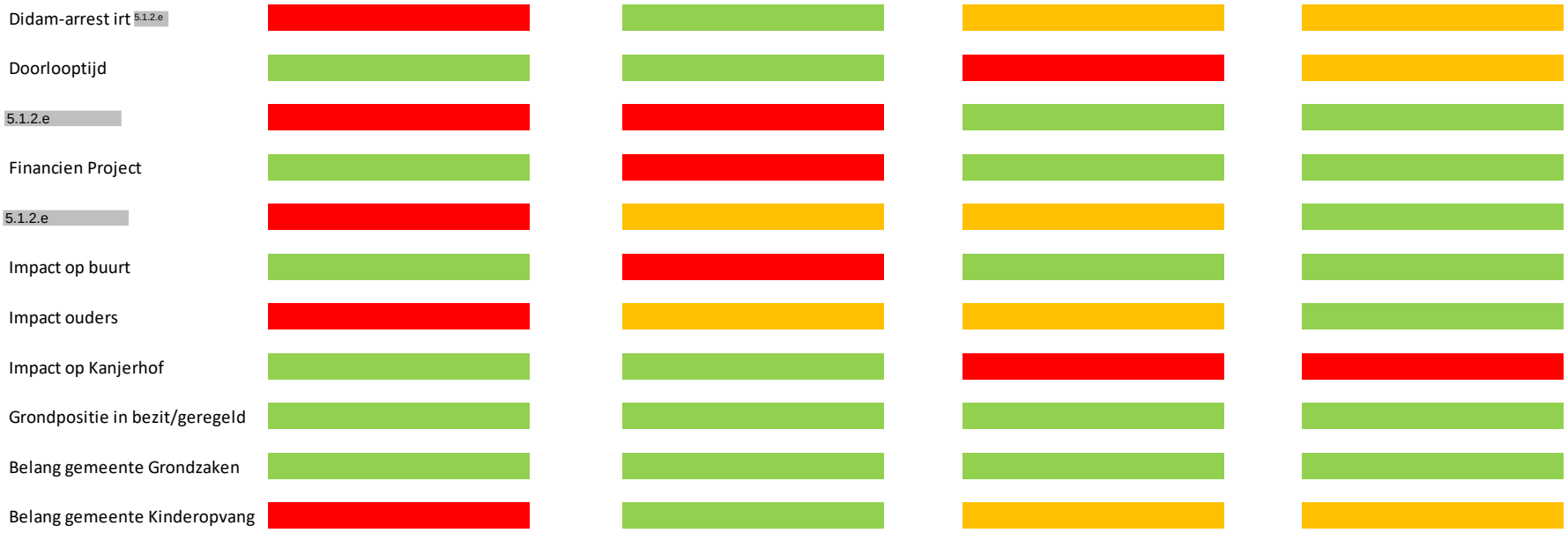




Vergelijkingsmatrix planning en uitvoering

bureau bos
architecten + ingenieurs + adviseurs

project: Orchideestraat
onderwerp: matrix
datum: 20-10-2022
projectnr: 48901100



negatief
neutraal
positief

Matrix

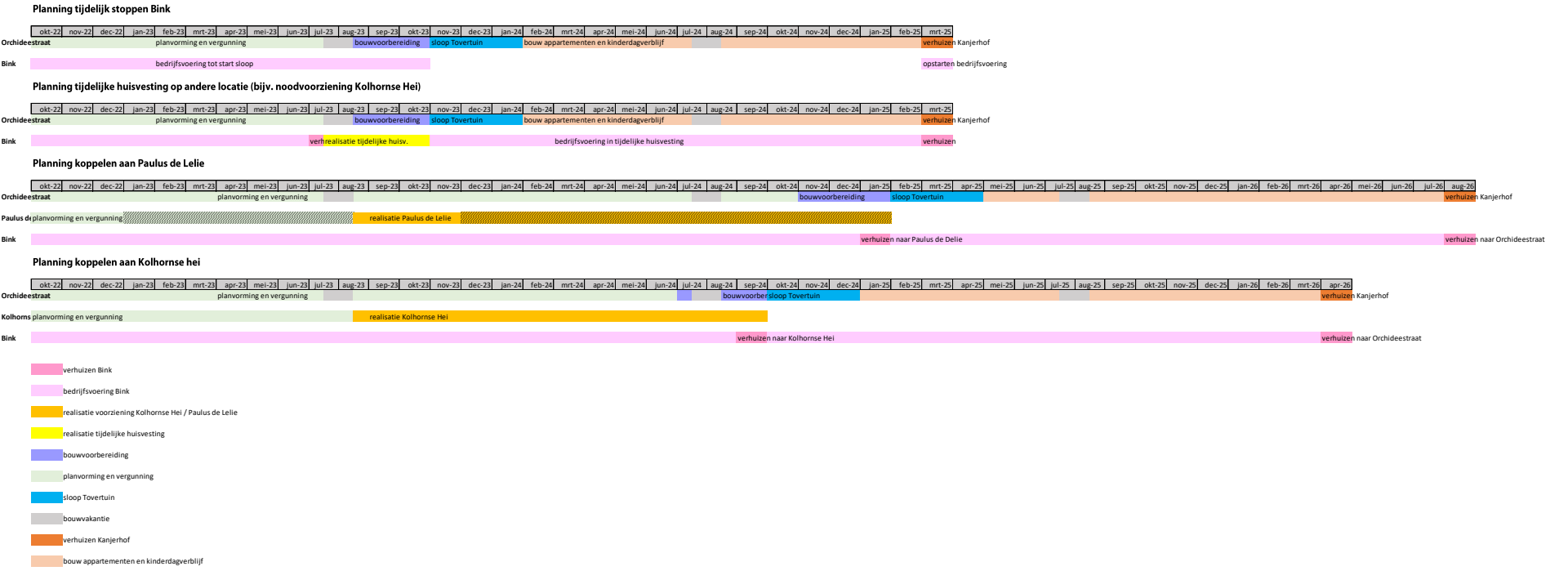






Model	**Model 1**	**Model 2**	**Model 3**
Woningen	18	18	18
GBO wo eenh	56m2	56m2	56m2
KDV m2 BVO	Ong 850m2 BVO	Ong 850m2 BVO	Ong 850m2 BVO
Ontsluiting woningen	Neuweg	Neuweg/Orchideestraat	Orchideestraat
Ontsluiting KDV	Orchideestraat	Orchideestraat	Orchideestraat
Parkeren halen en brengen	Vanaf Neuweg	Vanaf Orchideestraat	Vanaf Orchideestraat
	+ logische plek	+ logische plek	+ logische plek
Kwaliteit omwonenden	Belasting achterliggende woningen -	Maximale afstand -/+	Minimaal inkijk ++
Volume inpassing	Knelt naar woningen -	Object, los van omgeving +/-	In systeem bestaande volumes +
Beschermen bomen	+ / -	+	+/ -
Groen karakter	+	+/-	+
bouwuitvoering	Bouwen met Tovertuin	Oplossing huisvesting noodzakelijk	Oplossing huisvesting noodzakelijk

Planning


Planning tijdelijk stoppen Bink
okt-22 nov-22 dec-22 jan-23 feb-23 mrt-23 apr-23 mei-23 jun-23 jul-23 aug-23 sep-23 okt-23 nov-23 dec-23 jan-24 feb-24 mrt-24 apr-24 mei-24 jun-24 jul-24 aug-24 sep-24 okt-24 nov-24 dec-24 jan-25 feb-25 mrt-25
Orchideestraat
planvorming en vergunning
bouwvoorbereiding
sloop Tovertuin
bouw appartementen en kinderdagverblijf
verhuizen Kanjerhof
Bink
bedrijfsvoering tot start sloop
opstarten bedrijfsvoering
Planning tijdelijke huisvesting op andere locatie (bijv. noodvoorziening Kolhornse Hei)
okt-22 nov-22 dec-22 jan-23 feb-23 mrt-23 apr-23 mei-23 jun-23 jul-23 aug-23 sep-23 okt-23 nov-23 dec-23 jan-24 feb-24 mrt-24 apr-24 mei-24 jun-24 jul-24 aug-24 sep-24 okt-24 nov-24 dec-24 jan-25 feb-25 mrt-25
Orchideestraat
planvorming en vergunning
bouwvoorbereiding
sloop Tovertuin
bouw appartementen en kinderdagverblijf
verhuizen Kanjerhof
Bink
verhrealisatie tijdelijke huisv.
bedrijfsvoering in tijdelijke huisvesting
verhuizen
Planning koppelen aan Paulus de Lelie
okt-22 nov-22 dec-22 jan-23 feb-23 mrt-23 apr-23 mei-23 jun-23 jul-23 aug-23 sep-23 okt-23 nov-23 dec-23 jan-24 feb-24 mrt-24 apr-24 mei-24 jun-24 jul-24 aug-24 sep-24 okt-24 nov-24 dec-24 jan-25 feb-25 mrt-25 apr-25 mei-25 jun-25 jul-25 aug-25 sep-25 okt-25 nov-25 dec-25 jan-26 feb-26 mrt-26 apr-26 mei-26 jun-26 jul-26 aug-26
Orchideestraat
planvorming en vergunning
bouwvoorbereiding
sloop Tovertuin
verhuizen Kanjerhof
Paulus de
planvorming en vergunning
realisatie Paulus de Lelie
Bink
verhuizen naar Paulus de Delie
verhuizen naar Orchideestraat
Planning koppelen aan Kolhornse hei
okt-22 nov-22 dec-22 jan-23 feb-23 mrt-23 apr-23 mei-23 jun-23 jul-23 aug-23 sep-23 okt-23 nov-23 dec-23 jan-24 feb-24 mrt-24 apr-24 mei-24 jun-24 jul-24 aug-24 sep-24 okt-24 nov-24 dec-24 jan-25 feb-25 mrt-25 apr-25 mei-25 jun-25 jul-25 aug-25 sep-25 okt-25 nov-25 dec-25 jan-26 feb-26 mrt-26 apr-26
Orchideestraat
planvorming en vergunning
bouwvoorber
sloop Tovertuin
verhuizen Kanjerhof
Kolhorns
planvorming en vergunning
realisatie Kolhornse Hei
Bink
verhuizen naar Kolhornse Hei
verhuizen naar Orchideestraat
verhuizen Bink
bedrijfsvoering Bink
realisatie voorziening Kolhornse Hei / Paulus de Lelie
realisatie tijdelijke huisvesting
bouwvoorbereiding
planvorming en vergunning
sloop Tovertuin
bouwvakantie
verhuizen Kanjerhof
bouw appartementen en kinderdagverblijf



Stichting woongroep Kanjerhof

Gijsbrecht van Amstelstraat 334A

1215 CW Hilversum

College Hilversum

Via email: 5.1.2.e @hilversum.nl

Hilversum, 27 februari 2023

Geacht college,

Namens de stichting woongroep Kanjerhof willen we graag uw aandacht vragen voor de voortgang in het traject om op de Orchideestraat een woongroep voor jongeren met een beperking te realiseren.

Het idee om een woongroep te ontwikkelen voor 16-18 jongeren met een beperking in Hilversum is ruim 4 jaar geleden voor het eerst informeel met gemeente besproken en met enthousiaste reacties ontvangen. Het past bij de doelstelling van de gemeente en de gemeente heeft aangegeven graag aan het project te willen meewerken. De gemeente wees de Orchideestraat aan als geschikte en beschikbare locatie voor het realiseren van het woonproject. Iets waar we als stichting heel blij mee zijn.

Op basis hiervan heeft de stichting woongroep Kanjerhof een intentieverklaring getekend met Amerpoort en is in zee gegaan met stichting woningcoöperatie het Gooi en Omstreken. Er is tevens meerdere malen contact geweest met diverse ambtenaren van de gemeente Hilversum. Omdat er naast een woongroep ook een kinderopvang in het ontwikkeltraject diende te worden meegenomen heeft de stichting contact gezocht met Bink. Bink huurt immers op dit moment een pand voor kinderopvang op de Orchideestraat van de gemeente. Daarnaast biedt Bink wellicht mogelijkheden voor bewoners van de Kanjerhof als gaat om werk cq dagbesteding.

Het Gooi en Omstreken heeft ondertussen bureau Bos een concept ontwerp laten ontwikkelen voor de gecombineerde kinderopvang/woongroep op de locatie aan de Orchideestraat.

Tot nu allemaal positief. Echter, we zijn inmiddels bijna 4 jaar bezig en de gemeente heeft nog steeds geen concreet uitzicht gegeven of het project ook echt doorgang kan vinden, laat staan wanneer het is gerealiseerd.

We realiseren ons dat procedures rond bouwprojecten lang kunnen duren. En we zijn de gemeente zeer erkentelijk voor de medewerking en het enthousiasme voor het project.

Echter, veel jongeren van de beoogde doelgroep zijn inmiddels 4 jaar ouder en kunnen niet al te lang meer thuis blijven wonen. We hebben echt concrete stappen nodig om ouders binnen boord te houden en daarmee het project levensvatbaar.

Graag zouden we zien dat het college op korte termijn concrete stappen zet om het project vlot te trekken. Daarnaast stellen wij voor om snel met alle stakeholders (Gemeente Hilversum, G&O, Kinderopvang Bink en Stichting woongroep Kanjerhof) een afspraak te maken waarna we kunnen overgaan op de uitvoering van een prachtig project voor kwetsbare jongeren en voor de gemeente Hilversum.

Alvast bedankt,

Hoogachtend,

5.1.2.e
5.1.2.e

Voorzitter stichting woongroep Kanjerhof

Ontwikkeling Orchideestraat

Kanjerhof en kinderdagverblijf in Hilversum

bureau bos

Situatie - Orchideestraat



Orchideestraat – impressies rondom kavel


Huidige buitenruimte KDV


KDV de Tovertuin vanaf Orchideestraat

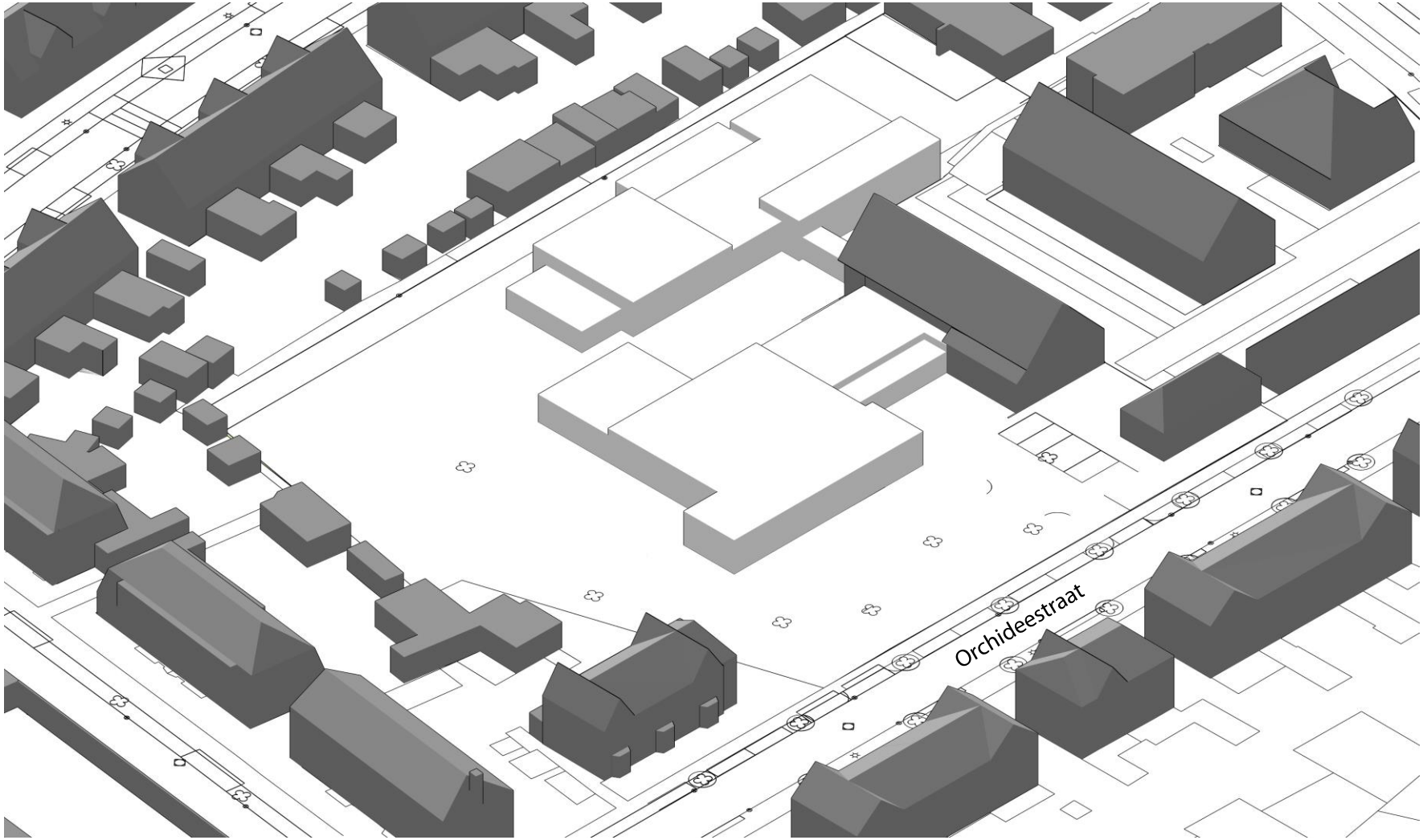

Ontsmettingshuisje Orchideestraat


Zuid-west zijde terrein

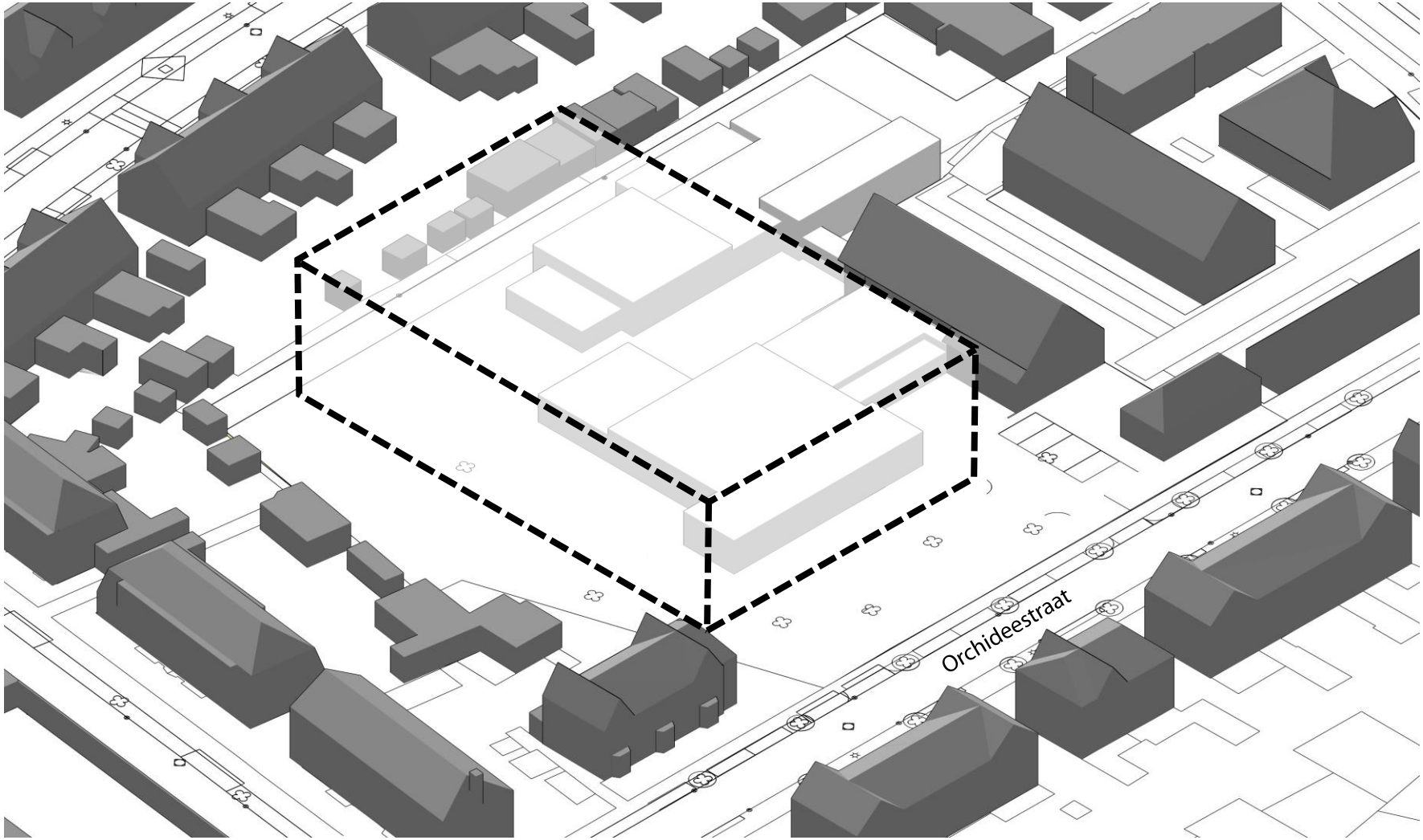

Parkeerterrein Tovertuin


Naastgelegen bebouwing Tovertuin

Orchideestraat 10 - huidige massa

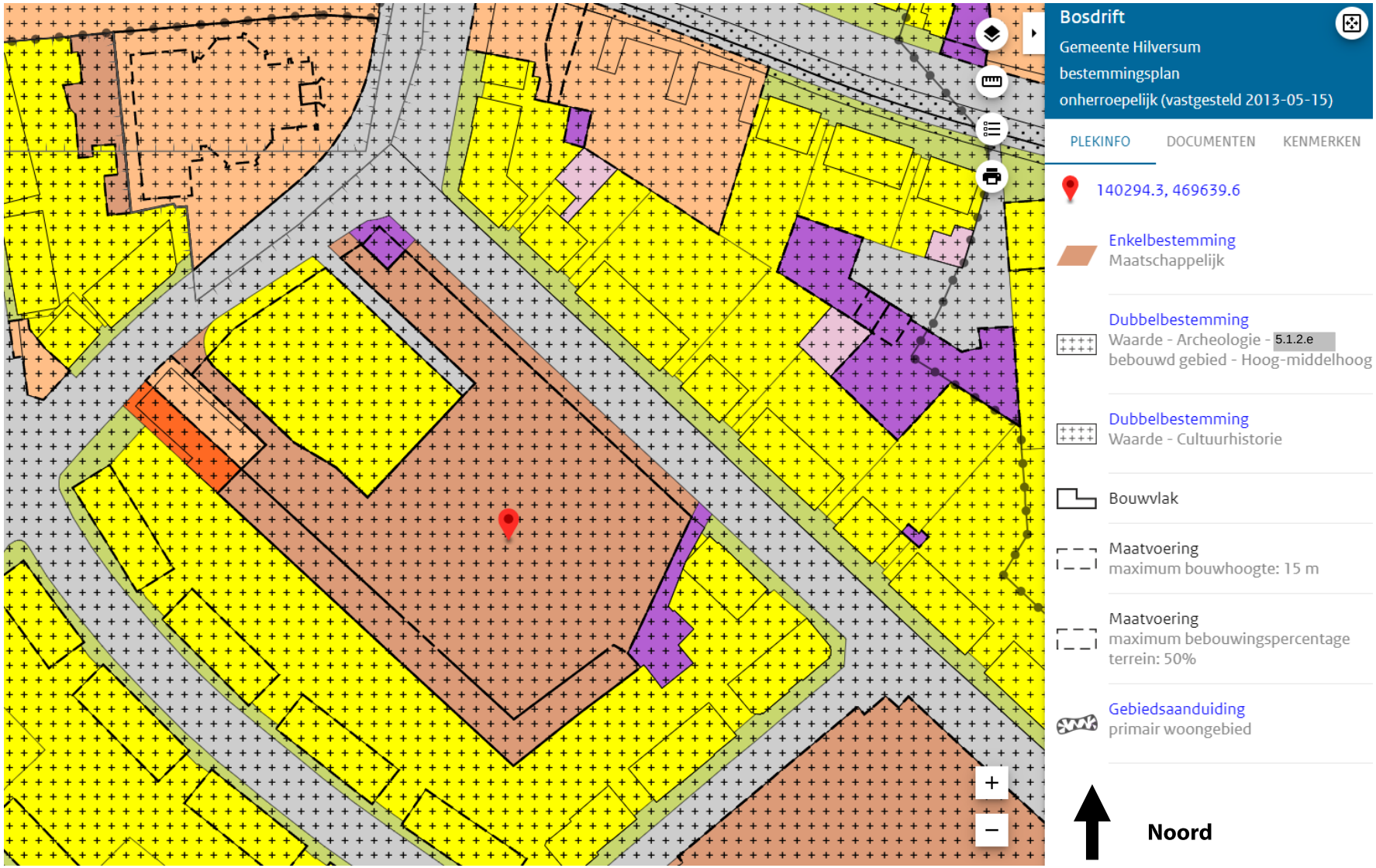


Orchideestraat – Maximaal bouwvolume bestemmingsplan



Bouwvolume a.d.h.v. bestemmingsplan: Bouwhoogte maximaal 15 meter met 50% bebouwd oppervlakte

Bestemmingsplan



Historie locatie Orchideestraat





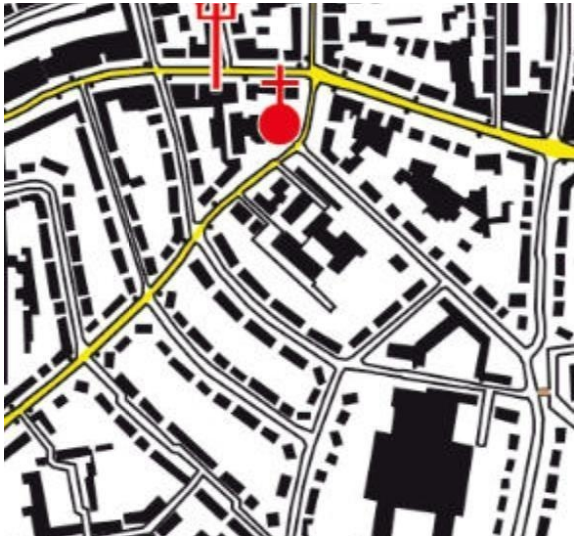




5.1.2.e



5.1.2.e

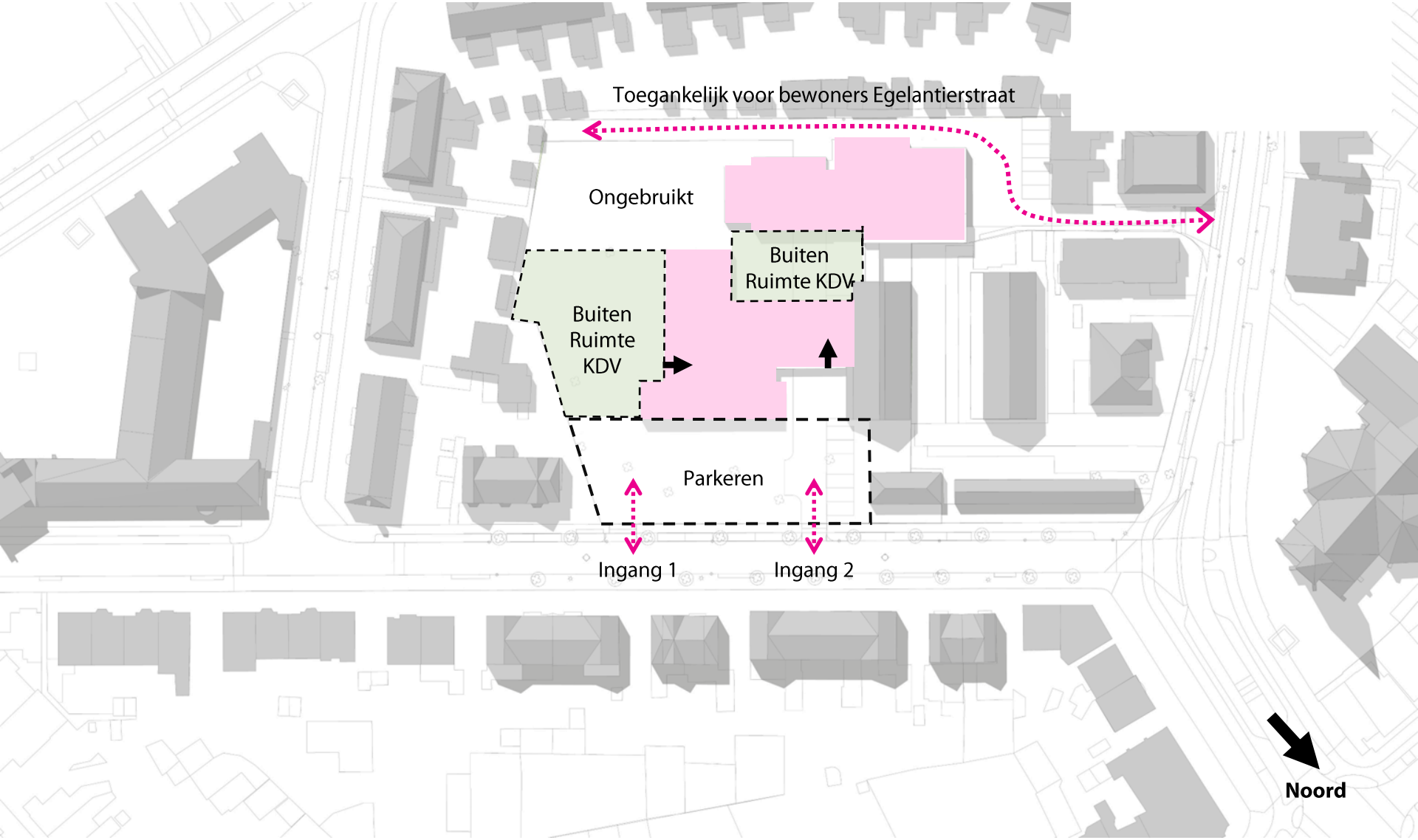


Situatie orchideestraat 2022

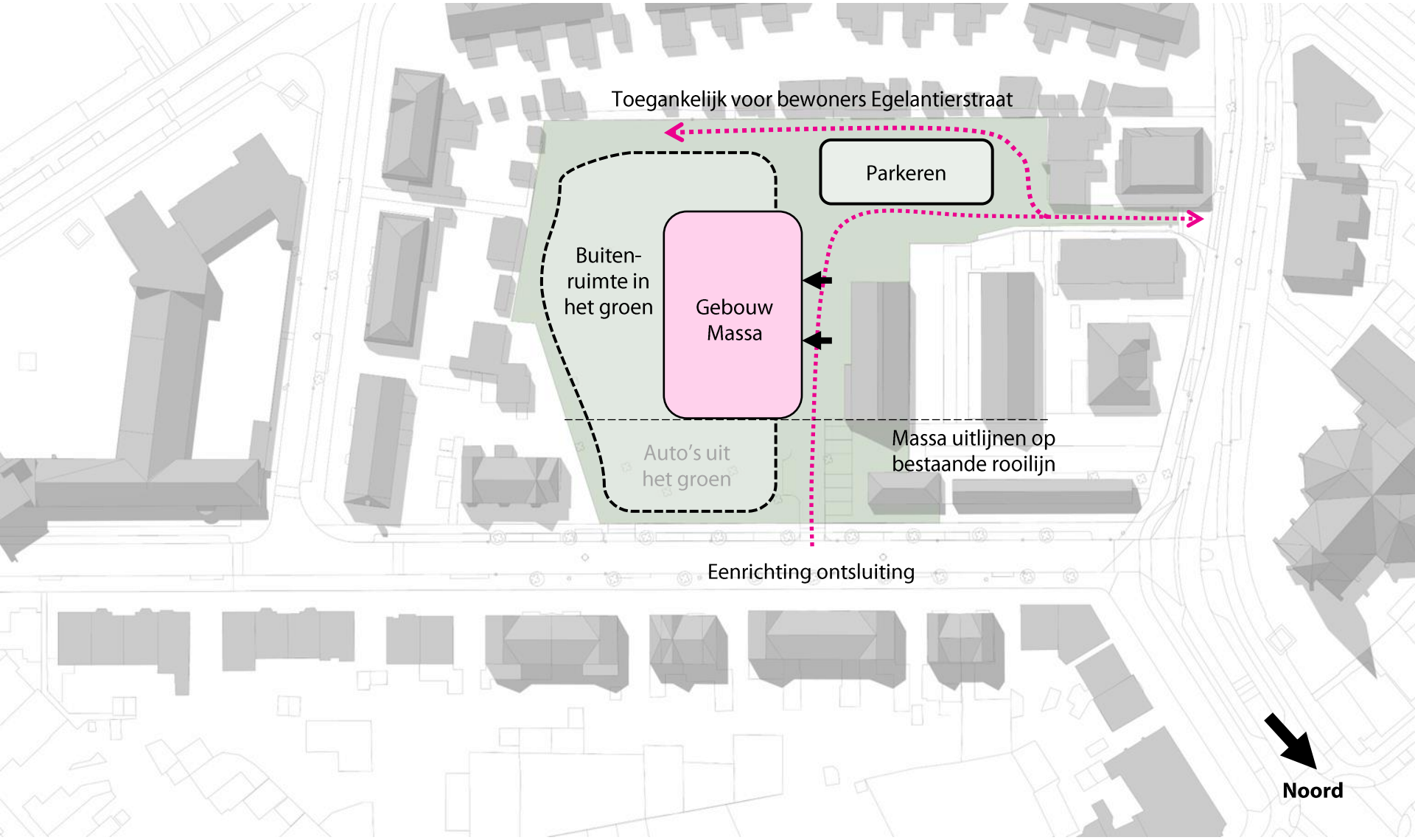
Huidige situatie



Ontsluiting – Huidige situatie



Voorstel vlekkenplan locatie



Parkeren & ontsluiting

Benodigd:

- 34 tot 38 parkeerplaatsen
  Inclusief halen en brengen

Totaal voorstel: 36 parkeerplaatsen

- 28 parkeerplaatsen
- 3 taxiparkeerplaatsen
- 5 langsparkeerplaatsen

35 fietsparkeerplekken
6 bakfiets parkeerplekken



Parkeermodel A

parkeerbehoefte parkeernota gemeente Hilversum (2017)						A
NORM	*parkeergebied: rest*					
		type	*norm*	*aantal*	*totaal*	
	18 appartementen Kanjerhof	aanleunwoning	1,1 per wo	18	19,8	
		0,3 aandeel bezoekers				
	kinderdagverblijf De Tovertuin	KDV	1,4 per 100m2	800	11,2	
	bestaande behoefte gemeente				5	
						36
	halen en brengen	taxibusjes Kanjerhof	-		3	
	cf. CROW regelgeving	kinderdagverblijf			11	
						14
						50

GELIJKTIJDIGHEID

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
appartementen Kanjerhof	*50*	*50*	*90*	*80*	*100*	*60*	*80*	*70*	%
14	**7**	**7**	**12,6**	**5,6**	**14**	**8,4**	**11,2**	**9,8**	
bezoekers	*10*	*20*	*80*	*70*	*0*	*60*	*100*	*70*	%
6	**0,6**	**1,2**	**4,8**	**0,42**	**0**	**3,6**	**6**	**4,2**	
kinderdagverblijf De Tovertuin	*100*	*100*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	%
11	**11**	**11**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
halen en brengen	*100*	*100*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	%
14	**14**	**14**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
bestaande behoefte (kantoor)	*100*	*100*	*5*	*5*	*0*	*0*	*0*	*0*	%
5	**5**	**5**	**0,25**	**0,25**	**0**	**0**	**0**	**0**	
	37,6	**38,2**	17,65	6,27	14	12	17,2	14	pp

CROW rekenmethode halen en brengen: kpp x %opvangkinderen met auto x 0,25 x 0,75

uitgaande van het maximum, 60% van de ouders met de auto en 96 kinderen

11 kpp

Parkeermodel B

parkeerbehoefte parkeernota gemeente Hilversum (2017)						B
NORM	*parkeergebied: rest*					
		type	*norm*	*aantal*	*totaal*	
	appartementen Kanjerhof	verzorgingshuis	0,6 per wo	18	10,8	
	bezoekers	60 % bezoekers				
	kinderdagverblijf De Tovertuin (96kinderen)	KDV	1,4 per 100m2	800	11,2	
	bestaande behoefte gemeente				5	
						27
	halen en brengen	taxibusjes Kanjerhof	-		3	
	cf. CROW regelgeving	kinderdagverblijf			11	
						14
						41

GELIJKTIJDIGHEID

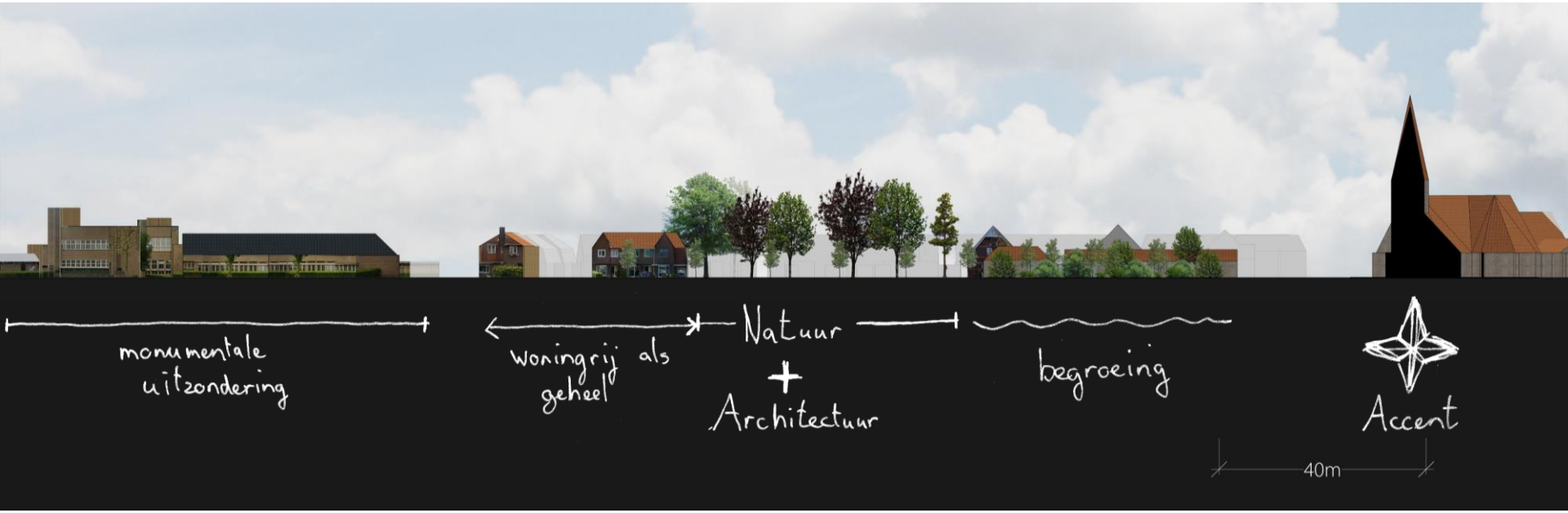
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
appartementen Kanjerhof	*50*	*50*	*90*	*80*	*100*	*60*	*80*	*70*	%
8	**4**	**4**	**7,2**	**3,2**	**8**	**4,8**	**6,4**	**5,6**	
bezoekers	*10*	*20*	*80*	*70*	*0*	*60*	*100*	*70*	%
3	**0,3**	**0,6**	**2,4**	**0,21**	**0**	**1,8**	**3**	**2,1**	
kinderdagverblijf De Tovertuin	*100*	*100*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	%
11	**11**	**11**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
halen en brengen	*100*	*100*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	%
14	**14**	**14**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
bestaande behoefte (kantoor)	*100*	*100*	*5*	*5*	*0*	*0*	*0*	*0*	%
5	**5**	**5**	**0,25**	**0,25**	**0**	**0**	**0**	**0**	
	34,3	34,6	9,85	3,66	8	6,6	9,4	7,7	pp

CROW rekenmethode halen en brengen: kpp x %opvangkinderen met auto x 0,25 x 0,75

uitgaande van het maximum, 60% van de ouders met de auto en 96 kinderen

11 kpp

Analyse karakteristieke elementen omgeving



Doorsnede over de Orchideestraat, kijkrichting zuiden

Analyse karakteristieke elementen omgeving

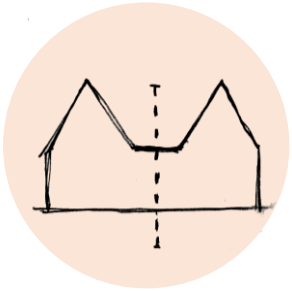
Plan Zuid is aangewezen als beschermd gezicht en bestaat overwegend uit volkswoningbouwcomplexen en middenstandswoningen en is een in 1912-1935 tot stand gekomen planmatige stadsuitbreiding met architectonische samenhangende bebouwing (Welstandsnota Hilversum).

In de Orchideestraat is deze architectonisch samenhang in verschillende aspecten terug te zien, hieronder samengevat. Bijzonder aan de straat zijn de verschillende aspecten die er bij elkaar komen: De monumentale gebouwen (Zuiderkerk en de Fabritiusschool), monumentale bomen en typische detailleringen uit de wijk.

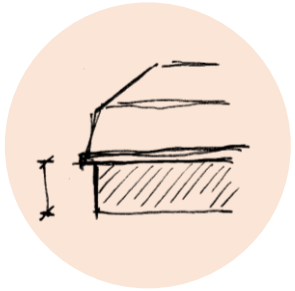




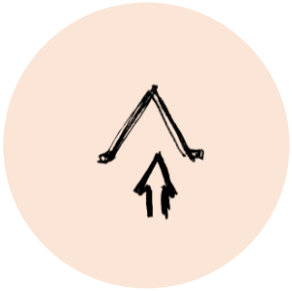




Symmetrie per rij of blok



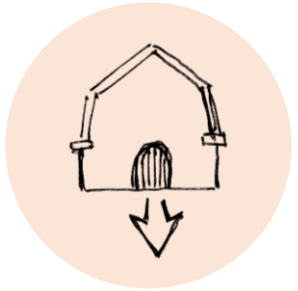
Lage dakgoten



Horizontale geleding met verticale accenten

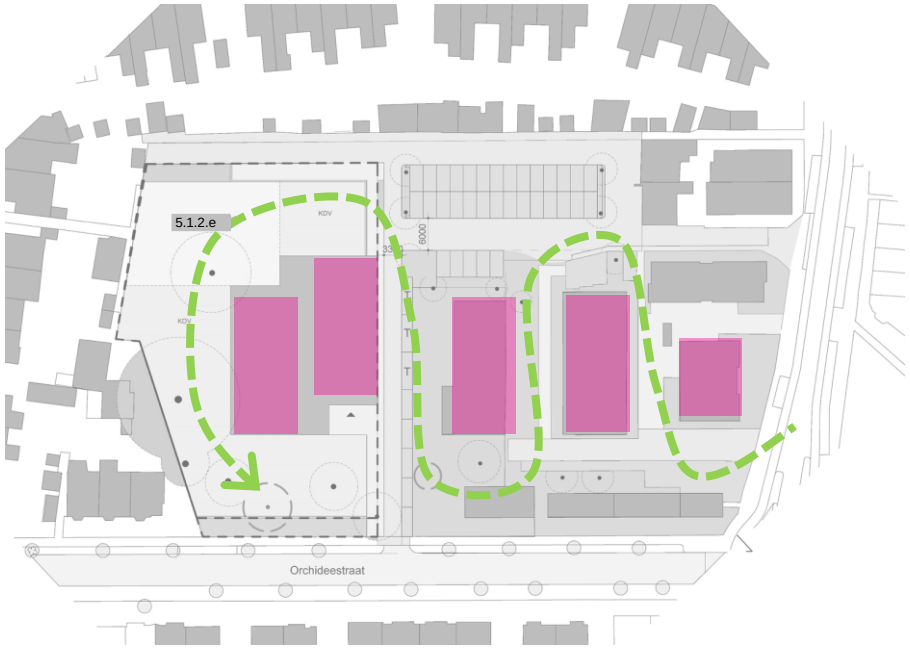


Monumentaal groen



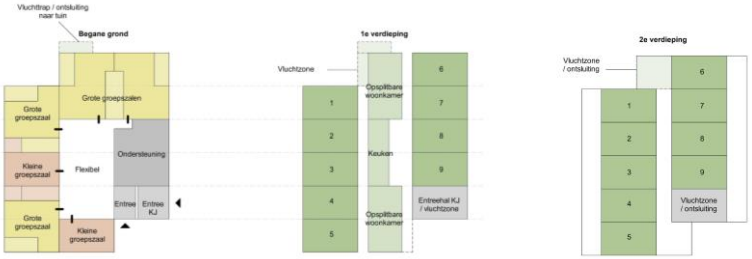
Entree richting de openbare ruimte

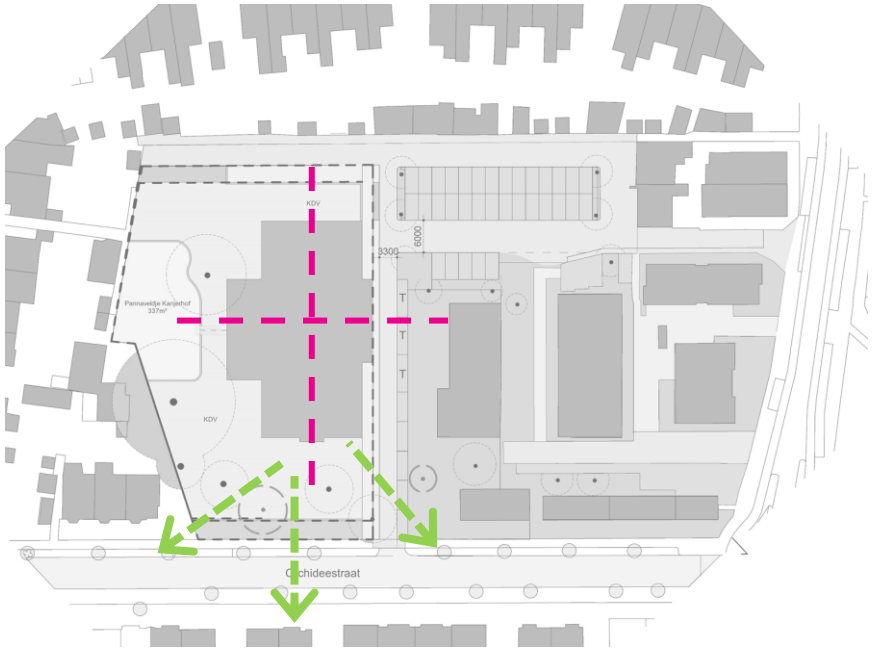
Studie stedelijke inpassing



verzameling

Onderdeel ziekenhuiscomplex, massa in delen
Geen oplossing voor bomen



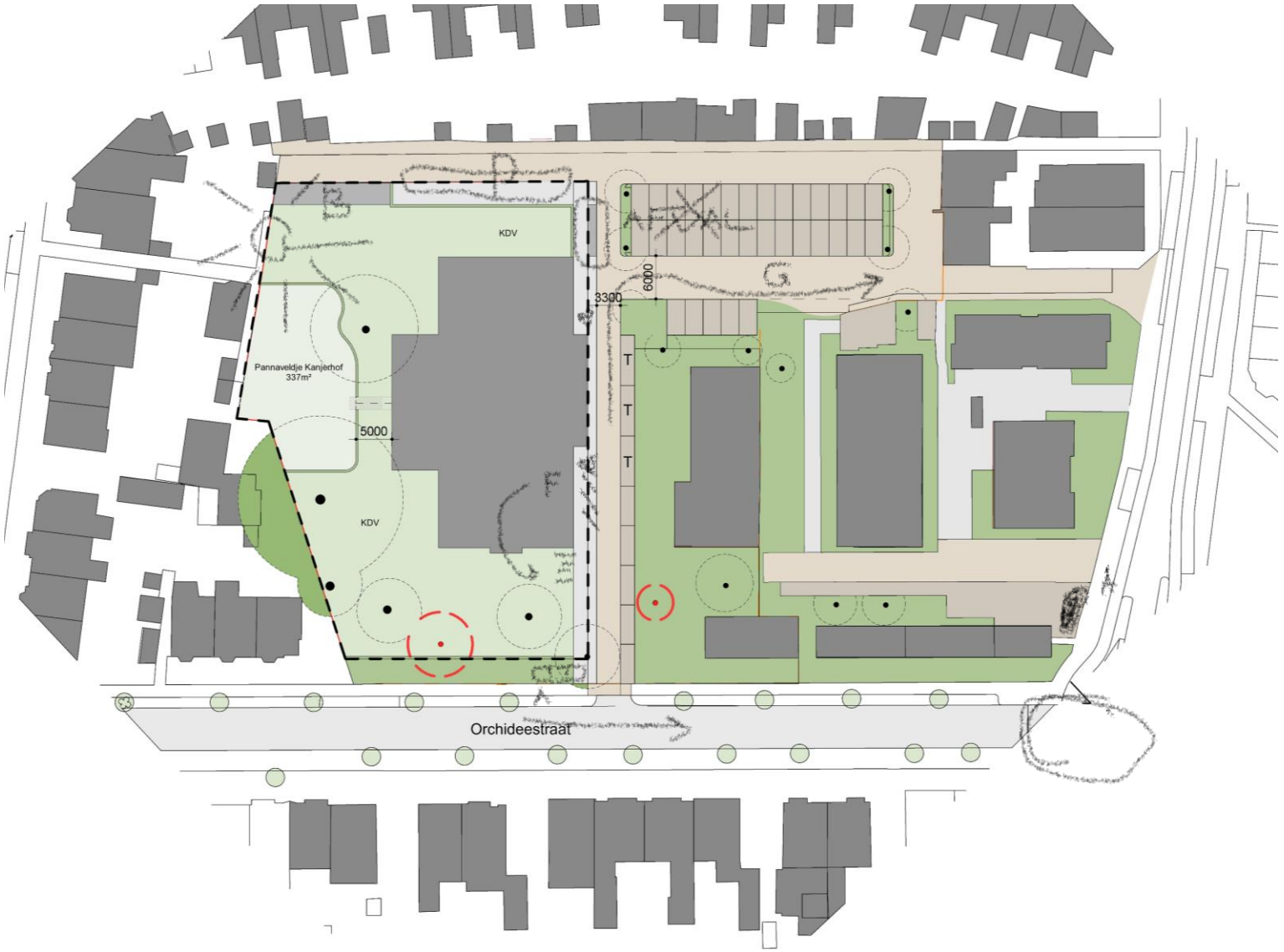


in het park

Alzijdig object
Maatschappelijk karakter



Situatie


KDV
6000
3300
Pannaveldje Kanjerhof
337m²
5000
T
T
T
KDV
Orchideestraat
Noord

Begane grond | Kinderdagverblijf



48901100
begane grond KDV
09-04-2024
schaal: 1:200
formaat: A4

Ruimtestaat KDV

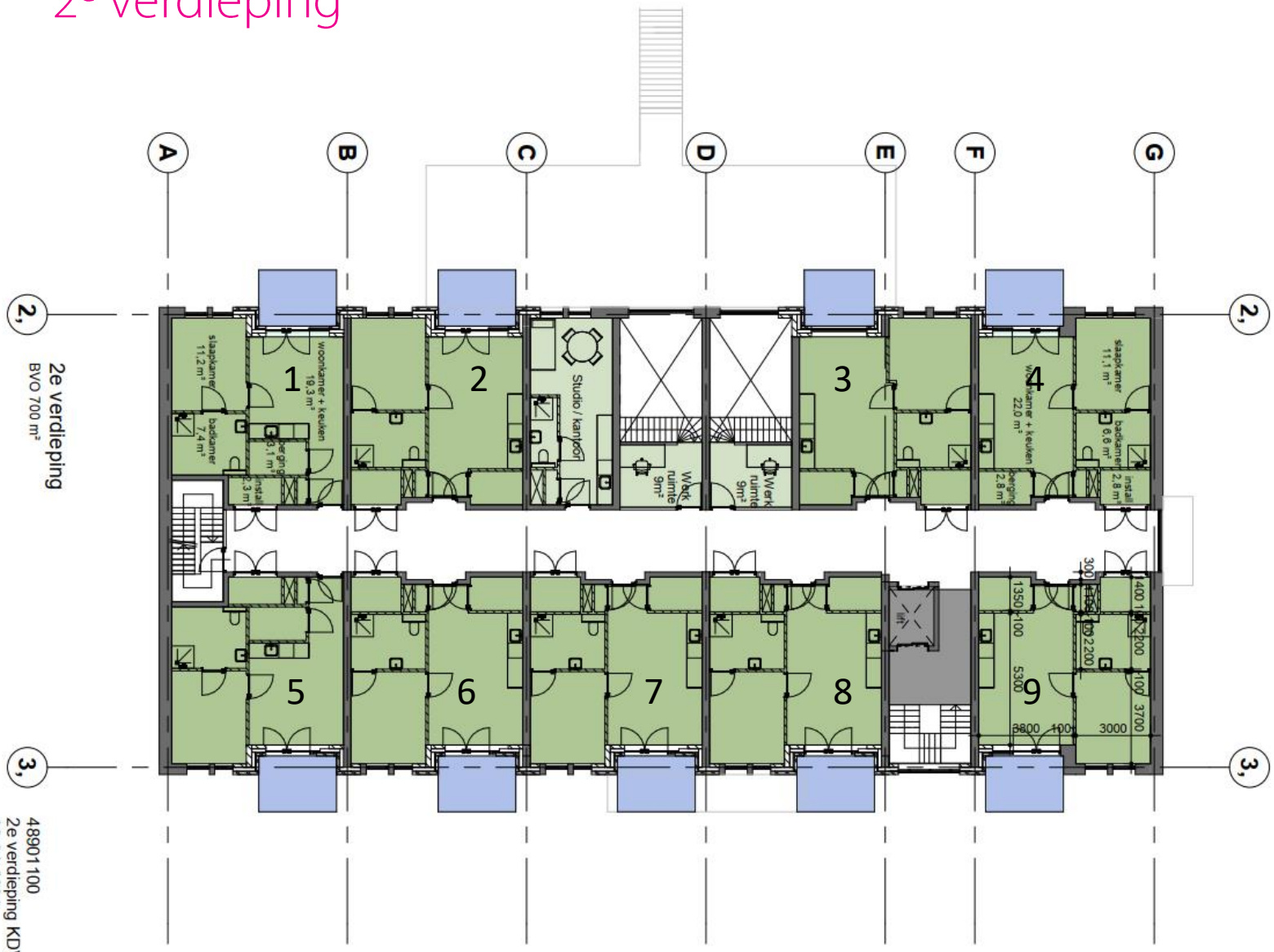
Ruimtestaat KDV Orchideestraat

Functies	PVE	19-4-2023	10-4-2024
groepsruimte groot	64	64	67
groepsruimte groot	64	70	67
groepsruimte groot	64	71	64
groepsruimte groot	64	68	64
groepsruimte klein	49	53	53
groepsruimte klein	49	56	52
pantry x3	18	19	7
			7
			7
verschoonruimte x3	36	37	9
			9
			9
slaapruimte x12	90	108	90
activiteitenruimte incl garderobe	94	87	132
miva + wc	7	6	6
			1
Kantine / spreekruimte personeel	16	23	18
Kantoor	9	9	12
bergingen	20	6	9
			3
			3
			9
Buggyruimte	5	0	12
werkkast incl wasmachine	4	4	7
wasmachineruimte	6	3	
NVO	649	685	717
Verhouding BVO / netto	1,3		**1,17**
BVO	843,7		840

1e verdieping | Kanjerhof



2e verdieping



48901100
2e verdieping KDV
09-04-2024
schaal: 1:200
formaat: A4

Architectuur





details – goten laag en met diep overstek – oranje – kozijnen – metselpatronen









Gevel aan orchideestraat













Westgevel - entreezijde













Gevel entreezijde













Gevel orchideestraat



Gevel pleinzijde













Plein













overview



bureau **bos**

Ontwikkeling Orchideestraat

Kanjerhof en kinderdagverblijf in Hilversum

bureau bos

48901100 | 10 april 2024

Situatie - Orchideestraat



Plein













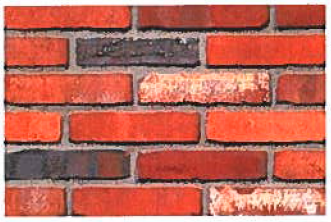
Gevel pleinzijde













Gevel orchideestraat



Gevel entreezijde













Westgevel - entreezijde













Gevel aan orchideestraat





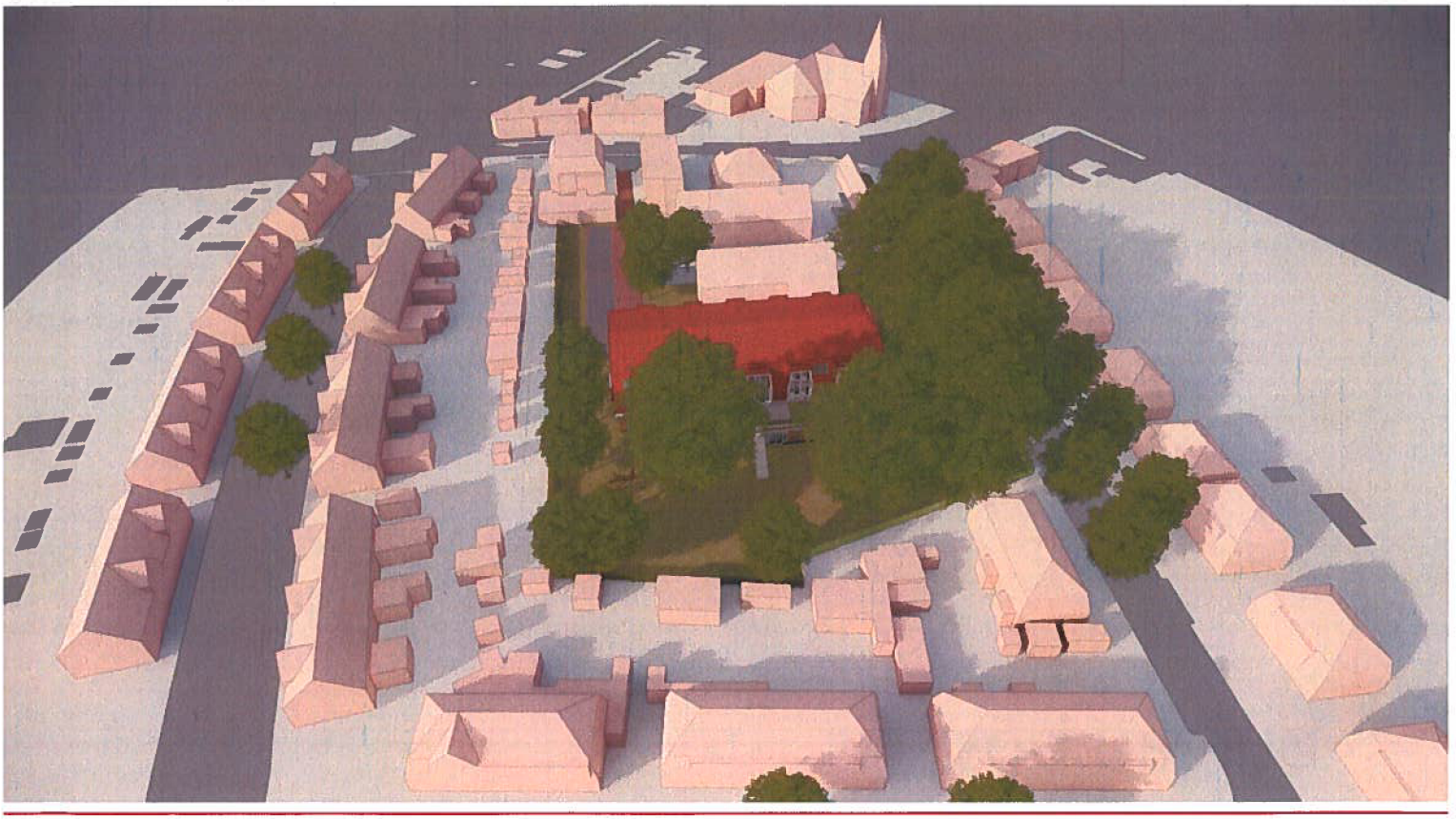


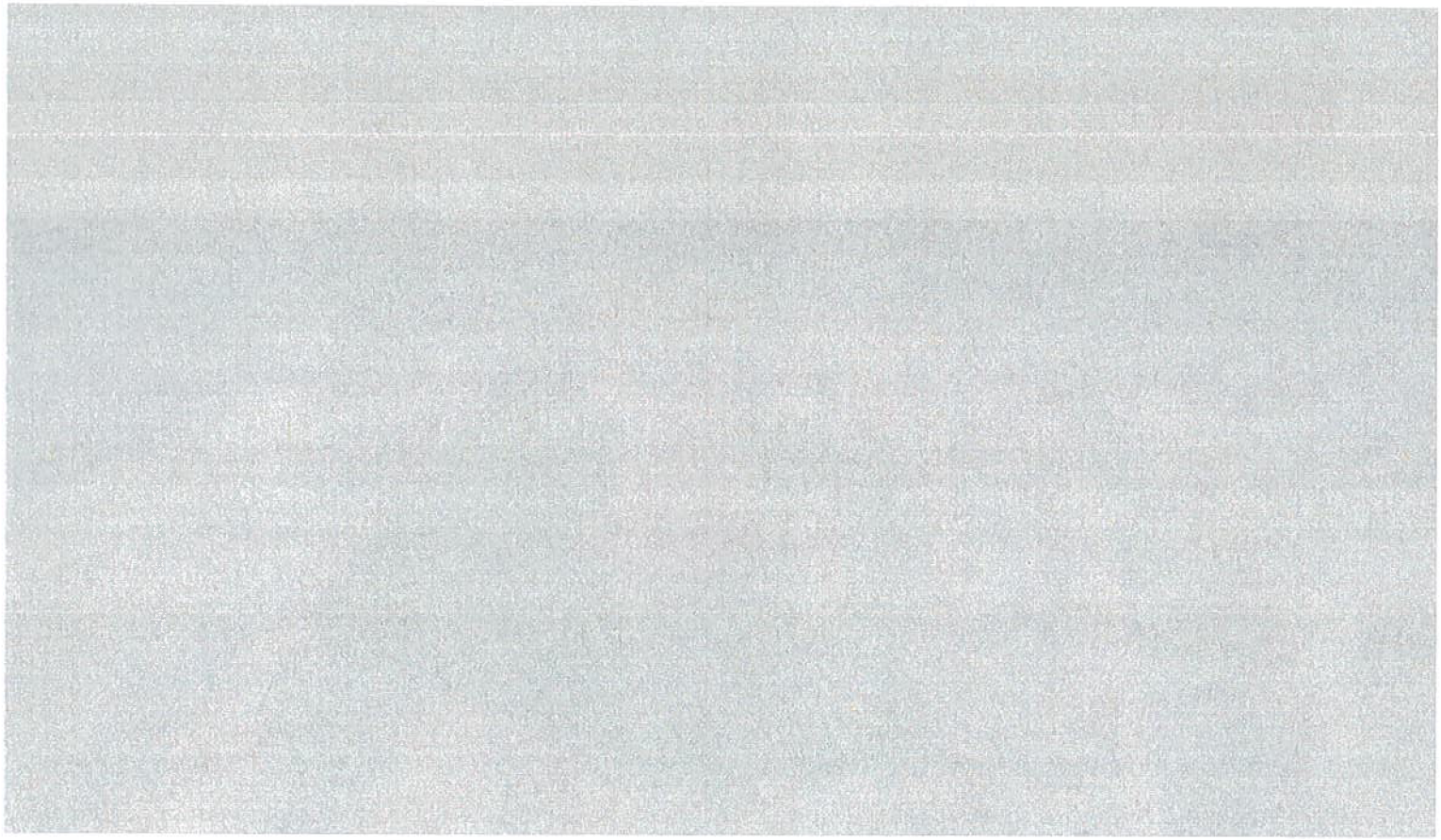






overview





bureau bos