



toelichting

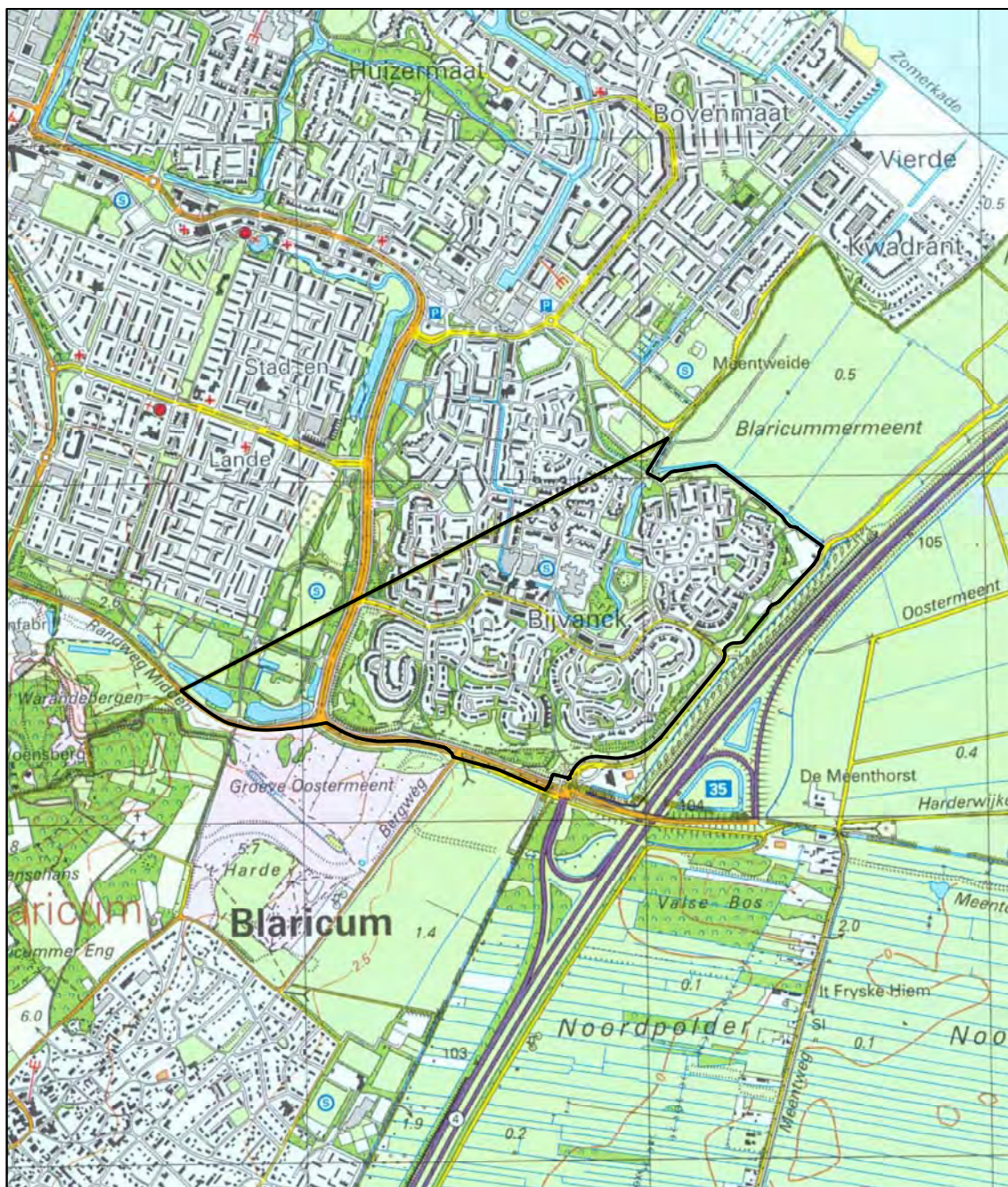
Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Algemene Nota van Uitgangspunten	5
1.3. Nota van Uitgangspunten Bijvanck	6
1.4. Ligging en begrenzing plangebied	6
1.5. Vigerende plannen	6
1.6. Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Rijksbeleid	7
2.3. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.4. Gemeentelijk beleid	10
2.5. Uitgangspunten	11
3. Ruimtelijke analyse	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Historie	13
3.3. Archeologie en cultuurhistorie	13
3.4. Ruimtelijke opbouw	15
3.5. Groen- en waterstructuur	21
3.6. Ontwikkelingen	23
3.7. Ruimtelijke uitgangspunten	24
4. Functionele analyse	25
4.1. Inleiding	25
4.2. Wonen	25
4.3. Detailhandel	27
4.4. Kantoren en bedrijven	27
4.5. Horeca	28
4.6. Maatschappelijke voorzieningen/cultuur en ontspanning	28
4.7. Sportvoorzieningen	29
5. (Milieu)onderzoek	31
5.1. Inleiding	31
5.2. Verkeer en parkeren	31
5.3. Milieu	33
5.3.1. Luchtkwaliteit	33
5.3.2. Milieuhinder bedrijven en horeca	35
5.3.3. Externe veiligheid	35
5.3.4. Wegverkeerslawaaï	37
5.3.5. Bodemkwaliteit	39
5.3.6. Leidingen	39
5.3.7. Waterhuishouding	39
5.3.8. Ecologie	41

6. Juridische planbeschrijving	47
6.1. Inleiding	47
6.2. Wijze van bestemmen	47
6.3. Planregels	47
6.3.1. Inleidende regels	47
6.3.2. Bestemmingsregels	48
6.3.3. Algemene regels	52
6.3.4. Overgangs- en slotregels	54
7. Uitvoerbaarheid	55
7.1. Economische uitvoerbaarheid	55
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.
2. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
3. SRM I-uitvoer.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

— ligging bestemmingsplan



1.1. Aanleiding en doel

Doel van het bestemmingsplan is om tot een actuele bestemmingsregeling te komen ter vervanging van het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan is ouder dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar en is uit dat oogpunt aan herziening toe. Dit geldt temeer nu per 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. Hierdoor wordt de noodzaak om te beschikken over actuele bestemmingsplannen alleen maar groter.

In 2004 is gestart met het actualiseren van alle bestemmingsplannen van Blaricum. In 2005 is daarvoor een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarin uitgangspunten zijn geformuleerd die voor alle op te stellen bestemmingsplannen gelden. Vervolgens zijn voor het plangebied specifieke uitgangspunten vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten Bijvanck (24 maart 2009).

1.2. Algemene Nota van Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Bijvanck maakt onderdeel uit van het traject, waarbij alle bestemmingsplannen van Blaricum geactualiseerd worden en is daarbij het derde bestemmingsplan dat in dat kader wordt opgesteld. De algemene uitgangspunten zijn gebaseerd op het geldende beleidskader, wet- en regelgeving en de doelstellingen die geformuleerd zijn voor het actualiseringproces. In de Algemene Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat de nieuwe bestemmingsplannen hoofdzakelijk gericht zijn op het opstellen van een actuele en adequate juridische regeling, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt dient. Er is in het algemeen geen aanleiding voor een nieuwe ruimtelijke visie of vertaling van nieuwe ruimtelijke opvattingen. Dit betekent niet dat er in het geheel niets kan veranderen binnen de nieuwe bestemmingsplannen. Veranderingen in de vorm van beperkte uitbreidingen van woningen en andere panden, nieuwe bijgebouwen, het toestaan van dubbele bewoning in grotere woningen (gebiedsafhankelijk), of gewenste functieveranderingen, dienen mogelijk te blijven binnen een aantal randvoorwaarden. Daarnaast kan er sprake zijn van specifieke particuliere verzoeken of gemeentelijke projecten die vanuit enig oogpunt wenselijk zijn. Uitgangspunt is wel dat grotere, nieuwe ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de ruimtelijke en/of functionele structuur, uitsluitend mogelijk worden gemaakt indien de projecten zijn onderbouwd en er afzonderlijk besluitvorming over heeft plaatsgevonden.

1.3. Nota van Uitgangspunten Bijvanck

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is de Nota van Uitgangspunten Bijvanck opgesteld (vastgesteld 24-03-2009). Doel van de NvU was, het beleid voor het nieuwe bestemmingsplan te bepalen. In de NvU zijn op basis van een analyse van het plangebied, ruimtelijke en functionele uitgangspunten geformuleerd voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het belangrijkste uitgangspunt is behoud van het diverse planmatige karakter van de wijk en bescherming van de aanwezige groenstructuur.

1.4. Ligging en begrenzing plangebied

De Bijvanck is gelegen ten noorden van Blaricum, grenzend aan de gemeente Huizen. De gemeentegrens vormt dan ook de westelijke plangrens. In het noorden wordt de plangrens bepaald door de Blaricummermeent, in het oosten door de Stichtseweg en in het zuiden door de Randweg Oost. In figuur 1.1 is de ligging en exacte begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.5. Vigerende plannen

Het bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Bijvanck dat op 28 maart 1996 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 2 oktober 1996 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland. De Stichtseweg maakt weliswaar onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Bijvanck, maar is inmiddels opgenomen in het bestemmingsplan de Blaricummermeent Werkdorp. Tot slot maakt een klein gedeelte van het plangebied, namelijk het Blaricumse gedeelte van het sportpark Meentweide, geen onderdeel uit van het vorige bestemmingsplan Bijvanck maar van het bestemmingsplan Oostermeent dat op 18 maart 1982 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 12 juli 1983 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt allereerst het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 3 is een ruimtelijke analyse van het plangebied opgenomen. In dit hoofdstuk is achtereenvolgens aandacht besteed aan de historie van het plangebied, de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden en de ruimtelijke opbouw van het plangebied. Tot slot is in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de in het plangebied te verwachten ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 is vervolgens een functionele analyse gegeven van het plangebied. De in het plangebied voorkomende functies worden beschreven en geanalyseerd. In hoofdstuk 5 komen de onderzoeksaspecten op het gebied van verkeer en parkeren, milieu, water en ecologie aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels. Tot slot is in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De provincie Noord-Holland is overigens bezig met het opstellen van een structuurvisie.

Het Rijk werkt momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels: de AMvB Ruimte. Hiermee wordt in dit bestemmingsplan (nog) geen rekening gehouden. De AMvB Ruimte heeft in augustus 2009 ter inzage gelegen. De provincie Noord-Holland heeft de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. Die regels moeten worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Verder dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de Nota Ruimte en het streekplan, aangezien hiervoor (nog) geen structuurvisies zijn opgesteld.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het Rijk streeft naar versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de zogenaamde bundelingsstrategie. In deze strategie wordt het draagvlak voor voorzieningen in steden en dorpen ondersteund. Het uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing grotendeels in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend daarop tot stand komt. De beschikbare ruimte in het bestaande stedelijke gebied moet daarvoor optimaal worden gebruikt.

Wat betreft bedrijven en voorzieningen is het de bedoeling dat elke regio vestigingsmogelijkheden biedt voor bedrijven en voorzieningen. Op deze manier wordt een optimale bijdrage

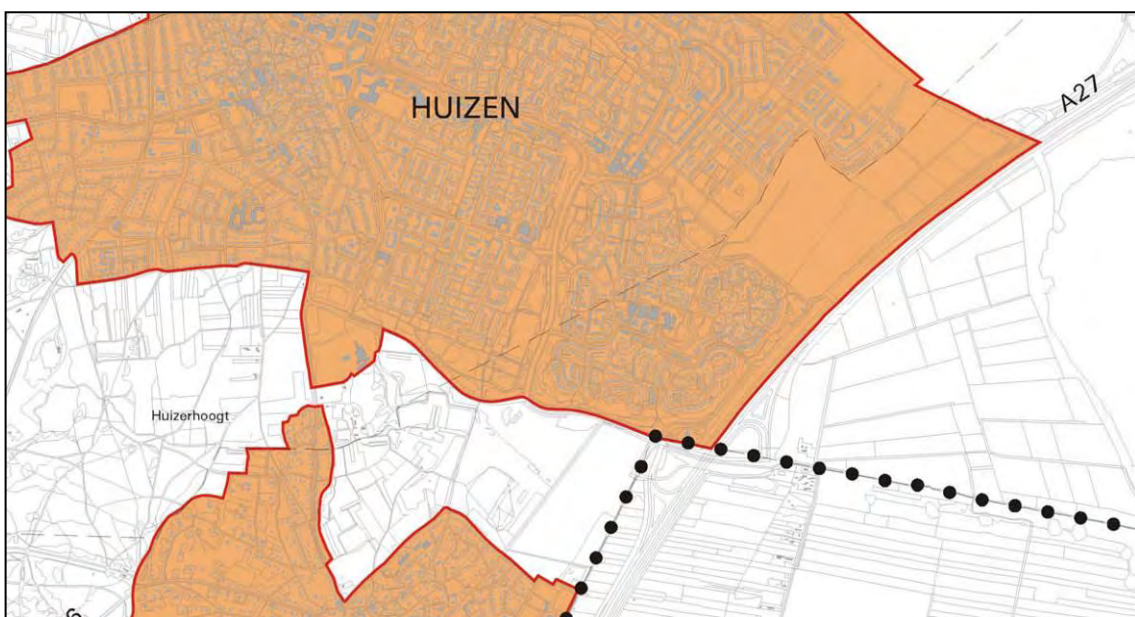
geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet voor ieder bedrijf een goede plaats worden geboden.

Het Rijk beschouwt de aanwezigheid van voldoende groen als een onderdeel van de te garanderen basiskwaliteit dat alle burgers toegang hebben tot voldoende groene en blauwe recreatiemogelijkheden. De beschikbaarheid daarvan in het buitengebied moet in balans zijn met de ontwikkeling van het bebouwde gebied. Van provincies en gemeenten wordt verwacht dat zij deze balans tussen bebouwing en groen/blauw meenemen in hun ruimtelijke plannen. Daarnaast dient er bij ruimtelijke plannen optimaal aangesloten te worden op het watersysteem. Nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater moet worden voorkomen.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Noord-Holland-Zuid (2003)

In het streekplan is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied binnen een rode contour. Verstedelijking dient plaats te vinden binnen deze rode contour. Het uitgangspunt voor de bouw voor wonen, werken en voorzieningen is dubbel grondgebruik door intensiveren, combineren en transformeren (ICT). Naast de grote vraag naar groene woonmilieus is er ook grote vraag naar stedelijke woonmilieus. Van de bestaande capaciteit van 112.000 woningen in het streekplangebied dienen 58.000 woningen gerealiseerd te worden in bestaand stedelijk gebied. Van de dan nog resterende bouwopgave van 54.000 woningen voor de periode van 2000 tot 2020, zet de provincie in op realisering van 50% door verdergaande binnenstedelijke verdichting. Voor de andere circa 50% zijn nieuwe uitleglocaties nodig. Binnenstedelijke woningbouw en verdichting dienen echter niet ten koste te gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de steden. Bij de bouw van nieuwe woningen moet ervoor worden gezorgd dat het bouwproject waar nodig bijdraagt aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Bij (her)inrichting van het stedelijk gebied wordt gestreefd naar beperking van negatieve invloeden op het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een functieverandering of herinrichting mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water. Binnen het stedelijk gebied geldt het provinciale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen gelden.



Uitsnede streekplankaart

Wonen en zorg

Vermaatschappelijking en deconcentratie van de zorg brengen, zeker in combinatie met de vergrijzing, ingrijpende veranderingen met zich mee voor de ruimtelijke inrichting en de aard en omvang van de woningbehoefte. Waar men voorheen kon volstaan met het specifiek bestemmen van (grootschalige) locaties voor zorg, moet nu vooral ruimte geboden worden voor huisvesting en zorg in centra van wijken en steden. De trend is: van grootschalig en geconcentreerd naar kleinschalig en gespreid. In principe gaat het om zelfstandig wonen, ook bij zorgafhankelijkheid. Het deconcentratiebeleid en de vermaatschappelijking genieten brede steun in de samenleving. De extramuralisering leidt tot de toetreding van nieuwe doelgroepen tot de woningmarkt. Daarvoor gaat het merendeels om huisvesting in bijzondere woonvormen in combinatie met zorg. Op basis van de regiovisies Zorg faciliteert de provincie afspraken tussen gemeenten, partijen in de zorgsector, woningcorporaties en welzijnsinstellingen.

Provinciale ruimtelijke verordening

Per 1 januari 2009 is de Provinciale ruimtelijke verordening in werking getreden. De verordening is gericht op gemeenten en geeft algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijk beleid. Er is nadrukkelijk geen nieuw beleid in de verordening opgenomen. De Bijvanck is aangewezen als stedelijk gebied. Uit de verordening vloeien geen specifieke aandachtspunten voor het in hoofdzaak consoliderende bestemmingsplan Bijvanck voort.

Provinciale structuurvisie

Per 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet verplicht de provincie, ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening, voor haar totale grondgebied een structuurvisie op te stellen. De Provinciale Structuurvisie zal de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen, alsmede de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid gaan bevatten. De nieuwe Provinciale Structuurvisie zal mede de ruimtelijke relevante onderdelen van het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Provinciaal Waterplan en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan bevatten. De structuurvisie zal zodoende vanuit diverse invalshoeken het provinciaal beleid weergeven van de ruimtelijke inrichting van de provincie. Momenteel is de provincie bezig met het opstellen van de Provinciale Structuurvisie.

Regionaal Volkshuisvestingsplan, beleid in een krappe woningmarkt (1997)

Het Regionaal Volkshuisvestingsplan gaat uit van nieuwbouw gericht op doorstroming, met het accent op ouderen. Er kan tegemoetgekomen worden aan de regionale woningbehoefte door aanpassing en betere verdeling van de bestaande voorraad en nieuwbouw waar dit ruimtelijk mogelijk is. Nieuwbouw is de motor voor maximale doorstroming.

Regionale woonvisie van de 9 gemeenten uit het gewest Gooi- en Vechtstreek 2007-2020 (2008)

Kernambities op het gebied van wonen zijn:

1. een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn;
2. meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben;
3. diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter;
4. de Gooi- en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er zijn drie strategieën onderscheiden die de regio in gaat zetten om de ambities te verwezenlijken:

1. focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren;
2. creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt;
3. inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

Er zijn regionale afspraken gemaakt op het gebied van woningvoorraad, wonen, zorg en welzijn, regionaal woningbouwprogramma, innovatie en monitoren. De woningmarkt aan de oostkant van de regio, het bosrijke gebied van Blaricum en Laren, zit vast voor mensen die niet heel veel te besteden hebben. Hier zijn de huizen duur, is er zeer weinig sociale voorraad en zijn er weinig kansen voor nieuwbouw en transformatie. Gezien de (te) kleine omvang van de sociale voorraad in Blaricum, moet deze voorraad minimaal gehandhaafd blijven.

Kleinschalige transformaties en het aanpassen van woningen aan een verouderende bevolking behoren wel tot de opties.

Masterplan wonen, zorg en welzijn voor ouderen (2002)

Deze beleidsnotitie is opgesteld in 2002 voor de gemeenten Blaricum, Eemnes en Laren (BEL-gemeenten) nadat duidelijk werd dat in deze gemeenten op het gebied van huisvesting te weinig woningen voor ouderen in de gemeenten aanwezig zijn en dat het aanwezige woningbestand niet adequaat genoeg is. In de nota wordt in grote lijnen het woon-, zorg- en welzijnsbeleid voor ouderen in het BEL-gebied voor de komende 10 tot 15 jaar uiteengezet. De hoofddoelstelling van het BEL-ouderenbeleid is dat 'senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen'. Daarom moeten er in de gemeenten voldoende woningen aanwezig zijn die (ook) voor senioren geschikt zijn. De senioren van tegenwoordig zijn, gemiddeld genomen, financieel daadkrachtiger, willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, zijn mondiger en hechten sterk aan hun privacy.

2.4. Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie Garages Bijvanck

Bij de gemeente Blaricum komen regelmatig verzoeken binnen voor verruiming van de uitbreidings- en gebruiksmogelijkheden van garages in de Bijvanck. Omdat het vigerende bestemmingsplan Bijvanck te gedetailleerd van opzet is en de gemeente conform de landelijke tendens meer vrijheid wenst te bieden ten aanzien van particuliere percelen, is er een afwegingskader opgesteld voor de beoordeling van dergelijke verzoeken.

Een deel van de woningen in de Bijvanck is gekoppeld door specifiek bestemde garages. In het Blaricumse deel van de Bijvanck is een zevental gebieden/straten te onderscheiden waar dit het geval is: Hoofdweg, Blei/Levensboom, Lepelaar/Fuut, Geelgors, Havik, Booket, Schans.

In de beleidsnotitie wordt een afwegingskader geboden ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- het bij de woning trekken van de garage (bijvoorbeeld ten behoeve van de uitbreiding van de keuken of uitbreiding van de woonkamer);
- het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten in de garages;
- uitbreidingsmogelijkheden van de garage aan de voorzijde en/of de achterzijde;

- het realiseren van een verdieping of dakopbouw op de garage ten behoeve van de woning;
- de plaatsing van een dakkapel in de kap op een garage.

Uit de afweging vloeit voort dat de specifiek bestemde garages in het nieuwe bestemmingsplan op dezelfde wijze bestemd zullen worden als de overige erfbouw. Dit houdt in dat de garages in beginsel bij de woningen getrokken kunnen worden en dat beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten – onder voorwaarden – zijn toegestaan. Uitbreiding van de garages is toegestaan mits voldaan wordt aan de reguliere bepalingen voor erfbouw. Uitbreiding aan de voorzijde is in beginsel niet toegestaan, omdat er een afstand van 3 m tot de voorgevel van de woning in acht moet worden genomen (opstelruimte auto). Een kap op de garages is onder de vigerende regeling in beginsel toegestaan omdat uitsluitend de goothoogte is bepaald, wel is van belang dat er sprake blijft van ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw (de woning).

Woningbehoeftenonderzoek (2008)

De gemeente Blaricum heeft in 2008 een Woningbehoeftenonderzoek (WBO) uitgevoerd. Het WBO geeft antwoord op de vraag welke woonwensen de inwoners van Blaricum hebben. Daarnaast wordt hierin aangegeven wat er gebouwd kan worden om te voorzien in de behoefte van overige huishoudens. Het WBO biedt bovendien dieper inzicht in het aandeel verhuisketenen, de woonwensen van aan Blaricum economisch gebonden, de woonwensen van jonge starters en het aantal huishoudens dat hun woning in Blaricum op niet al te lange termijn zal vrijmaken (*finishers*). Daarnaast biedt de verhuisketenanalyse inzicht in de vraag welke type nieuwbouwwoningen het meest effectief is om de gewenste doorstroom op gang te krijgen.

Uit het WBO komt naar voren dat in Blaricum vooral behoefte is aan eengezinskoopwoningen in het goedkopere segment (starters) en naar huurappartementen. Op de lange termijn is op basis van demografische ontwikkelingen een toename van de behoefte aan huurwoningen (met name appartementen en kleine goedkope eengezinshuurwoningen) te verwachten en grote eengezinskoopwoningen. Daarnaast kunnen voor vestigers duurdere eengezinskoopwoningen worden gebouwd.

Groenvisie Blaricum (2006)

Met de Groenvisie Blaricum wordt een eerste aanzet gegeven tot een doelgerichte inrichting en beheer van het gemeentelijk groen. Hierbij staat de missie 'instandhouding van een samenhangende groenstructuur, waarin duurzaam beheer centraal staat en overlast van groen wordt voorkomen'. De Groenvisie heeft betrekking op al het openbaar groen van de gemeente Blaricum. De natuurgebieden in beheer van Stichting Goois Natuurreservaat en de Agrarische Stichting Blaricum (ASB) vallen buiten dit plan.

Bomenbeleidsplan gemeente Blaricum (2008)

Het Bomenbeleidsplan staat als beleidsplan niet op zich. Het vormt samen met de groenvisie en de Algemene Plaatselijke Verordening het totale kader van afspraken en ambities over de wijze waarop met bomen wordt omgegaan in de gemeente Blaricum. Zowel de landschappelijke waarde, de maatschappelijke waarde als de functie van bomen voor natuur en recreatie dient behouden te blijven, dan wel versterkt te worden.

2.5. Uitgangspunten

Het plangebied wordt in het streekplan aangeduid als bestaand stedelijk gebied binnen de rode contour. De geconstateerde behoefte aan woningen en voorzieningen zal binnen het

bestaand stedelijk gebied geacommodeerd moeten worden. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dubbel grondgebruik door intensiveren, combineren en transformeren. In verschillende beleidsdocumenten wordt een tekort aan woningen voor starters en ouderen vastgesteld. Met het optoppen van de terrasflats en de inmiddels gestarte bouw in vlek B van het centrumgebied (zie paragraaf 3.6), wordt reeds invulling gegeven aan het beleid. Het bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. Uitgangspunt voor de bestemmingslegging is de bestaande situatie, waarbij behoud van de bestaande kwaliteit, onder andere de groenstructuur, van de Bijvanck wordt nagestreefd. Daar waar in de toekomst ontwikkelingen zijn is het beleid op het gebied van volkshuisvesting van belang.

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is een ruimtelijke analyse gegeven van het plangebied. Paragraaf 3.2 gaat in op de historie van Blaricum, waarna paragraaf 3.3 een beschrijving geeft van de cultuurhistorische en archeologische aspecten in het plangebied. De ruimtelijke opbouw van het plangebied, waaronder de hoofdstructuurlijnen is beschreven in paragraaf 3.4. De groenstructuur komt in paragraaf 3.5 aan bod. In paragraaf 3.6 worden de binnen de planperiode verwachte ontwikkelingen beschreven. Tot slot zijn de uitgangspunten die uit de ruimtelijke analyse voortvloeien opgenomen in paragraaf 3.7.

3.2. Historie

Blaricum is in de 10^e eeuw als kerkdorp gesticht en is tot diep in de 20^e eeuw een landbouwdorp geweest dat nog geheel functioneerde volgens het middeleeuwse systeem van grondgebruik. De bebouwing van het dorp bestond voor het grootste deel uit boerderijen met tussen de erven de weilanden en boomgaarden. Het dorp ligt op de grens van bosgebied met zandgronden aan de westzijde en weidegebied met de nattere veenbodem aan de oostzijde. De Bijvanck is buiten de historische dorpskern in het weidegebied gelegen.

Vanaf het einde van de 19^e eeuw komen er steeds meer intellectuelen en kunstenaars in Blaricum wonen. Mede hierdoor zijn er rond het oorspronkelijke dorp door veelal vooraanstaande architecten, villa's, atelierwoningen en landhuizen gebouwd. Blaricum heeft door de jaren heen haar zeer authentieke karakter weten te behouden.

Na de Tweede Wereldoorlog is er, ter plaatse van de oorspronkelijke akkers, verder uitgebreid en is onder andere in de jaren '70/'80 de uitbreidingswijk Bouwvenen ontstaan. Naast de Bouwvenen is ter plaatse van het weidegebied aan de noordzijde van Blaricum, grenzend aan de gemeente Huizen, in de jaren '70 de uitbreidingswijk de Bijvanck tot stand gekomen. Deze meest noordelijke wijk van Blaricum is, evenals de Bouwvenen, door de seriematige opzet kenmerkend voor de tijd waarin de wijk is gebouwd.

3.3. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en is in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Figuur 3.1: Ruimtelijke opbouw



De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient vooraf aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Plangebied

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, via www.kich.nl) en de Cultuur Historische Waarde Kaart (CHWK) van de provincie geven aan dat het plangebied niet is gelegen in een gebied met redelijke tot grote kans of grote tot zeer grote kans op archeologische sporen. Nabij het gebied zijn geen terreinen aanwezig waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn (archeologische monumenten).

Monumenten

Op de hoek van de Stichtseweg met de Randweg staat een grenspaal die is aangewezen als provinciaal monument.

3.4. Ruimtelijke opbouw

Hoofdstructuur

De Bijvanck is één van de twee grote uitbreidingswijken van Blaricum uit de jaren '70 van de vorige eeuw. De ruimtelijke opbouw is typerend voor die tijd, een groene wijk met een bijna hiërarchieloos stratenpatroon waarbij het voor (niet) bewoners moeilijk oriënteren is. Dwars door de wijk loopt de gemeentegrens, waardoor de Bijvanck gedeeltelijk in de gemeente Huizen en deels in Blaricum ligt. De wijk bestaat uit woonbuurten die gegroepeerd rondom het centrumgebied zijn gelegen. Het centrumgebied vormt zowel ruimtelijk als functioneel het hart van de wijk. In het centrumgebied is sprake van onoverzichtelijke hoekjes en steegjes. De uitstraling hoort niet bij dat van een modern wijk(winkel)centrum. Daarnaast is (als gevolg van de ontwikkeling van de Blaricumse gemeente) sprake van een vergroting van het verzorgingsgebied van het centrumgebied van de Bijvanck. Om het centrumgebied Bijvanck dienst te laten doen als wijkcentrum voor een groter gebied, is herstructurering van het gebied gewenst (zie hiervoor paragraaf 3.6).

De woonbuurten worden onderling door de groenstructuur van elkaar gescheiden. Elke woonbuurt is opgebouwd uit een aantal clusters van woningen. Deze clusters hebben eenzelfde architectuur die op zorgvuldige wijze op elkaar is afgestemd. Elk cluster vormt als het ware een compositie, terwijl verschillende clusters samen ook weer zorgvuldig in elkaar grijpen tot een woonbuurt. Veel achtertuinen van de woningen grenzen aan de openbare weg of openbare ruimte. Hierdoor zijn er op een kleiner schaalniveau veel groene overhoeken (snip-

pergroen) in de wijk aanwezig, die moeilijk definieerbaar zijn. Deze overhoeken bestaan voor het merendeel uit groenstroken en plekken die de achtertuinen van de openbare weg of openbare ruimte scheiden.

De hoofdstructuur is weergegeven in figuur 3.1.

Bebouwing

De verschillende clusters binnen de woonbuurten bestaan steeds uit één woningtype van eenzelfde architectuur. De meeste woningen bestaan uit eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap. De woningen hebben niet altijd een duidelijke voor- of achterzijde. Dit is mede het gevolg van diepe voortuinen die vaak afgeschermd zijn door hoge hagen.



Woningen aan de Schors en Karekiet

De woningen staan in een gestaffelde of rechte rooilijn die de contouren van de wegen volgt. Dit is een typische karakteristiek van deze wijk.

Bij de grondgebonden woningen is sprake van afwisselende kapvormen en dakvlakken. Regelmatig zijn uitbouwen, bergingen en carports onder een doorlopende kap opgenomen.

Uitzonderingen op de grondgebonden woningen zijn de flatgebouwen langs de Vliersloot, de Uilebord en De Noord die momenteel worden opgetoet met een 4^e bouwlaag. Daarnaast zijn aan de Zalm twee blokken gestapelde woningen aanwezig, welke bestaan uit vier woonlagen onder een kap die gedeeltelijk tot aan de eerste bouwlaag doorloopt. Aan de Noord is sprake van een blok gestapelde woningen van twee bouwlagen zonder kap en aan de Stobbe van beneden-bovenwoningen bestaande uit twee lagen met een kap.

Door de grote afwisseling van onder andere woningtype, kapvormen en aan- en uitbouwen, heeft de Bijvanck een (geregisseerd) divers karakter.

Kapvormen

De diversiteit aan kapvormen in de Bijvanck bestaat uit zadeldaken, afgeknotte zadeldaken, dwarskappen en lessenaarsdaken. Platte daken komen uitsluitend voor bij de flatgebouwen aan de Uilebord, De Noord en bij de woningen aan de Wetering. De dakvlakken lopen vaak door over de aanbouwen/bergingen aan zowel de voor- als de achterzijde of over carports en garages. Ook is er regelmatig sprake van asymmetrische dakvlakken. De diversiteit in kapvormen en de manier waarop deze doorlopen is gerelateerd aan de clustering van de woningen. De diversiteit is karakteristiek voor de Bijvanck en hangt sterk samen met de tijdsgeschiedenis waarin de wijk is gebouwd. Het is een kwaliteit van de wijk die behouden moet blijven. Het optrekken van de gevel van de aanbouwen/bergingen, carports en garages tot de tweede verdieping aan de voorzijde van de woning is dan ook zeer ongewenst.



Woningen aan de Stobbe en de Dam



Woningen aan de Stobbe en de Hoofdweg



Rooilijnen

De rooilijnen van de woningen volgen de wegen. Ze staan veelal in een gestaffelde of rechte rooilijn. Op een aantal plaatsen verspringen de rooilijnen (zoals aan de Stobbe) waardoor aan de voorzijde van de woning, in plaats van aan de achterzijde, de grootste buitenruimte aanwezig is (diepe voortuinen). Niet alleen bij deze verspringingen, maar ook in enkele clusters komen deze grote diepe voortuinen voor (zoals aan de Koggewagen of Veurhuis).



Woningen aan de Koggewagen



De achtertuinten van deze woningen zijn veel minder diep, maar grenzen wel aan mooie brede bosrijke groenstroken/gebieden. De diepe voortuinen zijn vaak van de openbare ruimte afgescheiden door relatief hoge hagen. Samen met de diepte van de voortuinen zorgt dit er voor dat het vaak moeilijk te definiëren is wat nu de voorzijde van de woning is.

Erfbebouwing

Algemeen

De grote diversiteit aan woningtypen en hoe deze op het perceel geplaatst zijn, zorgt ervoor dat er ook een grote diversiteit aan erfbouw (aan- en uitbouwen, bijgebouwen) is en kan ontstaan. In aansluiting op de landelijke regelgeving voor vergunningvrij bouwen en in aansluiting op de meer recente bestemmingsplannen van Blaricum is het streven naar meer flexibiliteit in het bestemmingsplan gewenst. Ten behoeve van de woonfunctie mogen op de percelen naast hoofdgebouwen, tevens aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden gebouwd. Om het (geregisseerde) diverse karakter van de wijk te behouden en het aanzicht te beschermen, zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet gewenst aan de voorzijde van de woning. Voor het plaatsen van nieuwe aan- en uitbouwen dan wel het vergroten van bestaande aan- en uitbouwen wordt – in het algemeen – een afstand van ten minste 3 m tot de voorgevel van de woning aangehouden. Omdat de percelen voorts in omvang kunnen variëren, wordt de toegestane oppervlakte gerelateerd aan een percentage met een maximumoppervlak in m². In veel gevallen is er een (beperkte) grotere oppervlakte aan erfbouw toegestaan dan in het vorige bestemmingsplan.

Erfbebouwing aan voorzijde van de woning

In het vorige bestemmingsplan is veelal aan de voorzijde van de woning, (doorgaans de gevel waar de entree is), de mogelijkheid voor het oprichten van erfbouw opgenomen. Het gaat dan met name om uitbreidingen van de woningen in de vorm van aan- en uitbouwen (één bouwlaag, met eventueel een kap) of overkappingen. Veel woningen hebben al een tegelijk met de woning ontworpen uitbouw aan de voorzijde, waardoor de bouw mogelijkheden op enkele meters na bij het bouwen van de woning al zijn benut. Om aantasting van het ruimtelijk beeld te voorkomen, worden in het voorliggende bestemmingsplan op enkele uitzonderingen na geen nieuwe bouw mogelijkheden aan de voorzijde van de woningen mogelijk gemaakt. Eén van de uitzonderingen betreft de carports aan de Levensboom, de Blei en de Hoofdweg. Ter plaatse zijn al veel carports gerealiseerd en er is ruimtelijk dan ook geen bezwaar om ook op de percelen waar de carports niet aanwezig zijn, een carport toe te staan. Een tweede uitzondering wordt gevormd door de woningen aan de Koggewagen. De woningen zijn geschakeld met bergingen (toilet, keuken etc.) waarbij de kappen van de bergingen uitlopen in carports die deels voor de voorgevel van het hoofdgebouw staan. Omdat in het verleden reeds medewerking is verleend aan uitbreidingen van de bergingen onder de carport tot 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning, bestaat er ruimtelijk geen bezwaar tegen het toestaan van deze mogelijkheid bij de andere woningen van hetzelfde type. De uitbreiding aan de Koggewagen 24 zal worden gelegaliseerd. In de toekomst worden dergelijke uitbreidingen niet meer toegestaan..0



Molenwiewoningen aan de Karekiet



Molenwiewoningen

De woningen die rond de Stern, Karekiet en de Maten zijn gelegen, zijn zogenaamde molenwiewoningen. Dit woningtype bestaat uit een kubusvormige basis met daarin vier woningen. De (zij)tuinen van de woningen zijn rondom de woning gelegen en worden door groenstroken gescheiden van de weg. De tuinen zijn niet zo diep (gemiddeld 3 m-6 m), waardoor er weinig ruimte is voor uitbreiding van de woning of voor bijgebouwen. Omdat er weinig ruimte is en die ruimte bovendien bijna overal grenst aan openbaar gebied, zijn er in het vorige bestemmingsplan beperkte mogelijkheden opgenomen voor erfbouw. Dit dus enerzijds vanwege de alzijdige ligging aan het openbaar gebied, anderzijds vanwege de op sommige punten beperkte afstand tot elkaar. In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden wederom opgenomen. De groenstroken rondom de woningen bieden voorts voldoende afscherming om het ruimtelijk beeld te behouden.

Erfafscheidingen

In de Bijvanck komen veel groene erf- en terreinafscheidingen voor, bijvoorbeeld in de vorm van hagen. Dit draagt bij aan het groene karakter van de wijk. Uiteraard is er op verschillende plaatsen ook sprake van gebouwde erf- en terreinafscheidingen, bijvoorbeeld in de vorm van schuttingen. In het vorige bestemmingsplan waren (gebouwde) erf- en terreinafscheidingen op het voorerf (tussen de voorgevel en de openbare weg) toegestaan tot een maximale hoogte van 1 m. Op de rest van het perceel (dus ook aan de achter- en zijkant) was de maximale hoogte 2 m. Hoewel het uit ruimtelijk oogpunt het meest gewenst zou zijn om aan alle aan het openbaar gebied grenzende zijden van het perceel gebouwde erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 1 m toe te staan, lijkt dit gelet op het vorige bestemmingsplan niet haalbaar. Bovendien zijn erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 m grenzend aan de openbare weg zonder bouwvergunning en zonder toetsing van het bestemmingsplan toegestaan, indien deze op minimaal 1 m afstand van het openbare gebied worden geplaatst.

Figuur 3.2: structureel groen



legenda

-  plangebied
-  structureel groen
-  groen toegevoegd
-  groen naar verkeer
-  groen naar wonen ivm verkoop/ingebruik name
-  groen naar tuin ivm verkoop/ingebruik name



3.5. Groen- en waterstructuur

De wijk is opvallend groen van opzet. Dit groene beeld wordt gevormd door zowel privégroen (in de vorm van voor- en zijtuinen) als openbaar groen. De groenstructuur bestaat uit een brede groene bosachtige rand die de wijk afschermt van de omliggende infrastructuur. Op verschillende plaatsen wordt het groen naar binnen getrokken waardoor iedere woonbuurt in het groen ligt. De groenstructuur bestaat intern uit speelweides en parkachtige stroken/gebieden die al dan niet gekoppeld zijn aan de waterstructuur. De waterstructuur maakt een slingerende lus door de wijk, van de Blaricummermeent langs het winkelcentrum naar Huizens grondgebied in het noorden. De groenstructuur is eenduidig van opzet en duidelijk te herkennen binnen de wijk.

Van belang is dat het structurele groen behouden blijft, het vormt immers een belangrijke kwaliteit van de wijk. Ook in het vorige bestemmingsplan werd het belang van de groenstructuur onderkend en als zodanig bestemd. In het onderhavige bestemmingsplan is het vorige bestemmingsplan dan ook als uitgangspunt genomen. Op enkele plaatsen zijn kleinere plekken die ruimtelijk niet in verbinding staan met de brede parkachtige groene rand of geen duidelijke afschermd werking naar de woonpercelen hebben, niet langer als Groen bestemd, maar binnen de bestemming Verkeer opgenomen. Voorts zijn enkele groenstroken, die momenteel reeds gebruikt worden om te parkeren dan wel inmiddels daadwerkelijk zijn ingericht voor parkeren, ook binnen de bestemming Verkeer opgenomen. Binnen de bestemming Verkeer is herinrichting van de openbare ruimte mogelijk. Dit betekent dat herinrichting ten behoeve van parkeren een mogelijkheid kan zijn. Overigens zullen de fysieke mogelijkheden voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen beperkt zijn.

Tot slot is de groenstructuur op enkele plaatsen verkleind ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, ten behoeve van de verkoop als snippergroen (zie ook hierna).

Hierboven is met name aangegeven dat de groenstructuur die in het vorige bestemmingsplan als zodanig was bestemd op enkele punten is verkleind in het onderhavige bestemmingsplan. Andersom zijn ook enkele groenplekken toegevoegd aan de als Groen bestemde groenstructuur (ten opzichte van het vorige bestemmingsplan). Het betreft hier een deel groen aan de zijkant van de woningen aan de Hoofdweg en delen die in het voorgaande bestemmingsplan als Tuin of Tuin-1 waren bestemd en niet verkocht zijn. Dit komt onder andere voor aan de achterzijde van de percelen van het Achterhuis en de Levensboom, aan de zijkanten van de woningen aan de Meerkoet en aan de zijkant van de woningen aan de Schans. In figuur 3.2 is de structurele groenstructuur opgenomen.

Groenstructuur in relatie tot notitie snippergroen

De gemeente biedt burgers (onder bepaalde voorwaarden) de mogelijkheid om stroken grond te kopen. Door de gemeente is hiervoor een beleidsnotitie 'Notitie verkopen (snipper)grond' opgesteld. Voordat stroken gemeentegrond verkocht kunnen worden, moet er aan bepaalde voorwaarden worden voldaan om de kwaliteit van de woonomgeving te waarborgen, waaronder:

- de grond mag geen structuurbepalend groen zijn;
- er mogen geen planologische bezwaren tegen de verkoop zijn;
- het moet stedenbouwkundig verantwoord zijn;
- ligging (grenzend aan eigendom koper);
- niet gewenste bouwwerken;
- verkeerskundige bezwaren;
- er mag geen riolering in de te verkopen strook grond liggen.



Figuur 3.3: Herontwikkeling centrumgebied

legenda

— centrumgebied



Specifiek voor de Bijvanck geldt dat uitsluitend stroken grond met de bestemming Tuin (T) of Tuin-1 (T1) en de bestemming Groenvoorzieningen (G) uit het vorige bestemmingsplan kunnen worden verkocht. Van belang hierbij is dat gronden die behoren tot de structurele groenstructuur niet worden verkocht. Binnen dit bestemmingsplan zijn de oude bestemmingen Tuin en Tuin-1 ondergebracht binnen de bestemming Wonen. Omdat in het verleden op verschillende plaatsen stukken groen door bewoners in gebruik genomen¹⁾ zijn of van de gemeente gekocht zijn, zijn er soms onlogische lijnen (verspringingen van achtertuinen) aan de achterzijde van de woonpercelen ontstaan. Om bewoners die tot nu toe geen grond bij hebben gekocht dezelfde mogelijkheden als de burens te geven, is de woonbestemming in een logische lijn op de plankaart weergegeven. Het betreft hier met name groendelen aan de buitenrand. Bij verdere verkoop van de groenstukjes blijft de groenstructuur als geheel intact. Groenstroken die zijn ondergebracht in de bestemming Verkeer en dus geen deel uitmaken van de belangrijkste groenstructuur, zouden na een afweging, zoals in de notitie snipergroen is verwoord, mogelijk ook verkocht kunnen worden. Samenvattend kunnen uitsluitend gronden die bestemd zijn voor Wonen of Verkeer worden aangekocht. Op plaatsen waar maar enkele percelen verkocht of overgedragen zijn dan wel op plaatsen waar verdere verkoop ervoor zal zorgen dat de groenstructuur te beperkt wordt, blijven de kadastrale lijnen gehandhaafd om verdere aantasting van de groenstructuur te voorkomen. Dit betekent dat voor enkele percelen aankoop van gronden niet meer mogelijk zal zijn omdat deze tot het structureel groen gerekend worden.

3.6. Ontwikkelingen

Binnen de bestemmingsplanperiode wordt één ontwikkeling in het plangebied verwacht. Het betreft de herontwikkeling van het centrumgebied Bijvanck dat is opgedeeld in twee vlekken (vlek A en vlek B). Omdat niet bekend is wanneer de planvorming met betrekking tot vlek A is afgerond, is deze ontwikkeling niet verankerd in het bestemmingsplan,

Overige min of meer grootschalige ontwikkelingen worden niet verwacht. Evenmin wordt er aanleiding gezien, gelet op de seriematige opzet van de wijk, om incidentele woningbouw in het plangebied mogelijk te maken.

Herontwikkeling centrumgebied Bijvanck (figuur 3.3)

De gemeente is (in overleg met diverse eigenaren en belanghebbenden) al enkele jaren bezig met de planvorming voor het centrumgebied van de wijk Bijvanck. Hiervoor is op 24 februari 2005 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE Bijvanck Blaricum, RBOI, 2005) door de gemeenteraad vastgesteld.

De herontwikkeling van het centrumgebied van de Bijvanck vindt gefaseerd plaats en bestaat uit twee 'vlekken', vlek A en vlek B. Vlek A heeft betrekking op het winkelcentrum 'de Balken' en omgeving en vlek B omvat het gebied van de voormalige sporthal 'de Grenspaal' en omgeving. Voor vlek B is inmiddels een juridisch-planologische procedure (artikel 19 lid 2 WRO) doorlopen en is momenteel in uitvoering. Dit gedeelte wordt dan ook als een bestaande situatie beschouwd. Het betreft de bouw van een appartementengebouw met in de plint maatschappelijke- en welzijnsvoorzieningen en commerciële dienstverlening. Ook worden er acht eengezinswoningen gebouwd. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor parkeren, zowel ondergronds als op maaiveldniveau.

1) Inmiddels zijn enkele in gebruikgenomen gronden verjaard en door de gemeente overgedragen.

3.7. Ruimtelijke uitgangspunten

Uit de ruimtelijke analyse vloeien de volgende ruimtelijke uitgangspunten voort.

Archeologie en cultuurhistorie

- Bescherming van het aanwezige (provinciaal) monument, te weten de grenspaal op de hoek van de Stichtseweg met de Randweg.

Ruimtelijk opbouw

- Behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande ruimtelijke structuur, die onder andere wordt gevormd door de slingerende wegenstructuur, de opbouw van de wijk in verschillende clusters binnen een ruim bemeten groenstructuur.
- Behoud van de overwegende woonfunctie van het plangebied.
- Behoud van de samenhang tussen de bebouwing en openbare ruimte (afstanden tot de openbare ruimte).
- Behoud van de afwisseling van buurten en clusters (behoud diversiteit woningtypen per eenheid).
- Behoud van de met de weg meedraaiende rooilijnen zowel recht als gestaffeld.

Groen- en waterstructuur

- Behoud van de aanwezige structurele groen- en waterstructuur.
- Het bieden van mogelijkheden voor het omvormen van niet-structureel groen ten behoeve van parkeren dan wel ten behoeve van tuinen bij woningen (snippergroen).
- Behoud van het groene karakter en de natuurlijke waarde van het stadspark.

Ontwikkelingen

- Bestaande situatie is uitgangspunt (inclusief vlek B van centrumgebied). Er is geen aanleiding om rekening te houden met grootschalige ontwikkelingen.

4.1. Inleiding

De meest voorkomende functie in de Bijvanck is de woonfunctie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn er verschillende andere functies in de Bijvanck aanwezig. Het betreft detailhandel in het winkelcentrum de Balken, enkele maatschappelijke en recreatieve of sportvoorzieningen. In onderstaand hoofdstuk wordt nader ingegaan op deze functies.

4.2. Wonen

Bevolking

De Bijvanck telt per 1 januari 2008 4.010 inwoners. In de afgelopen 10 jaar is de bevolking in totaal met circa 800 personen afgenomen, een bescheiden afname van gemiddeld 1,6% per jaar. De beperkte bevolkingsafname is een gevolg van een neutraal geboortesaldo en een negatief migratiesaldo. De emigratie wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat in Blaricum de afgelopen 10 jaar relatief weinig woningen op de markt zijn gebracht. De gemiddelde huishoudengrootte in Blaricum is met 2,3 personen per huishouden vrijwel gelijk aan het Nederlands gemiddelde. De verwachting is dat de gemiddelde huishoudengrootte zal dalen.

Onder de inwoners van de Bijvanck bevindt zich een relatief laag percentage ouderen. 10% van de bevolking is ouder dan 65 jaar, terwijl dit in Nederland gemiddeld 14,5% is. Het percentage ouderen in de totale gemeente bedraagt 18% en zal tot 2020 stijgen tot bijna 40%. De vergrijzing is daarmee omvangrijker dan in Nederland als geheel. Het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep van 35 tot 64 jaar neemt tot 2020 in omvang af. Het aandeel van deze groep huishoudens daalt van 64% naar 45%. Het aandeel jonge huishoudens (tot 35 jaar) zal meer dan verdubbelen tot circa 16%. Tegelijkertijd zal een verschuiving optreden in de samenstelling naar huishoudentype. Huishoudens zullen steeds vaker uit slechts één persoon bestaan (toename van 29 naar 35%), terwijl het aantal gezinnen relatief gezien naar verwachting afneemt van 36 naar 31%. De samenwoners blijven tot 2020 een vrijwel gelijk aandeel (34%) van alle huishoudens uitmaken. (Bron: Woonwensenonderzoek Blaricum 2008).

Het gemiddelde inkomen in het plangebied is bijna tweemaal zo hoog dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel allochtonen in Blaricum bedraagt 6% van de totale bevolking. Dit is bijna twee keer zo weinig in vergelijking met heel Nederland (11%).

Op basis van een prognose van het CBS wordt voor de periode tot 2025 een stijging van het inwoneraantal verwacht voor de gemeente Blaricum als geheel. Het aantal huishoudens stijgt naar verwachting, onder invloed van gezinsverdunning. Het uitgangspunt is dat de stijging van het aantal woningen gelijk opgaat met de ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Tabel 4.1 Prognose ontwikkeling aantal inwoners, huishoudens 2008-2025

	2008	2010	2015	2020	2025
bevolking	9.113	9.106	9.573	9.965	10.126
huishoudens	3.900	4.000	4.300	4.500	4.500

Bron: CBS 2008 (afgerond op 100-tallen).

De feitelijke bevolkingsontwikkeling is echter in sterke mate afhankelijk van de woningproductie.

De prognose houdt nog geen rekening met de nieuwbouwlocatie Blaricummeermeent. Ter plaatse zullen vanaf 2009 tot en met 2013 750 woningen, waarvan 100 seniorenwoningen, 40 zorgwoningen, 20 plaatsen voor verstandelijk gehandicapten en 18 ha bedrijventerrein, gerealiseerd worden. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de bevolking na 2010 vermoedelijk al stabiliseren of licht toenemen.

Woningvoorraad

De huishoudens wonen overwegend in koopwoningen (65%). In Bijvanck woont bijna de helft van de huishoudens in een huurwoning terwijl dit in Blaricum Dorp nog geen derde van de huishoudens betreft. De woningvoorraad van circa 4.000 woningen bestaat voor ruim 93% uit grondgebonden eengezinswoningen, amper 7% van alle woningen is een appartement, boven- of benedenwoning. De meeste woningen hebben minimaal 4 kamers (85%). (Bron: Woonwensenonderzoek Blaricum 2008).

Het totale aantal woningen in Blaricum is de laatste 10 jaar vrijwel stabiel gebleven (+ 115 woningen). De mogelijkheden voor nieuwbouw buiten bestaand stedelijk gebied zijn binnen het plangebied zeer beperkt. De grote nieuwbouwlocatie van de gemeente is de Blaricummeermeent die buiten het plangebied ligt.

Op basis van het Woonwensenonderzoek Blaricum (2008) kunnen uitspraken worden gedaan over de kwalitatieve opgave. In Blaricum bestaat er een woningtekort van circa 125 woningen. Vooral aan koopwoningen is behoefte. In de huursector is een sterke behoefte aan appartementen met een lift of op de begane grond. Dit woningtype wordt over het algemeen door ouderen op prijs gesteld. De aanpasbaarheid van de woning en de woonomgeving is hierbij een aandachtspunt.

In de koopsector doet zich een tekort voor aan eengezinswoningen in alle prijssegmenten, met uitzondering van het segment van € 300.000,- tot € 500.000,-. De goedkopere eengezinskoopwoningen worden wel veel gevraagd, vooral door starters. Het tekort aan appartementen in de koopsector bedraagt circa 60, waarbij het accent ligt op de woningen vanaf € 300.000,-.

Conclusies

Uit de voorgaande beschrijving van de bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad in Bijvanck en de gemeente Blaricum als geheel worden de volgende conclusies getrokken.

1. Het voorzien in voldoende seniorenwoningen en vormen van wonen en zorg is een belangrijke opgave

Binnen de gemeente Blaricum geldt dat voornamelijk het aantal ouderen zal stijgen en de gemiddelde woningbezetting verder zal dalen. Daarnaast is nu al een sterke behoefte aan appartementen voor ouderen. Via een strategisch voorraadbeleid en nieuwbouw op inbreidingslocaties kan op een tekort aan woningen ingespeeld worden. Hierbij is aandacht nodig voor de aanpasbaarheid van de woning en de woonomgeving van de verschillende doelgroepen. Een deel van de tekorten aan woningen voor senioren en vormen van wonen en zorg

worden momenteel weggewerkt door de realisatie van woonzorgzone in de Blaricummermeent. Ook het optoppen van de terrasflats langs de Uilebord en De Noord draagt bij aan het voorzien aan extra senioren woningen.

2. Het aanbod van voorzieningen in wijken is een belangrijk aandachtspunt.

In verband met de trend van en het beleid gericht op ouderen die zolang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, is het aanbod aan voorzieningen voor ouderen in de wijken een belangrijk aandachtspunt. Het creëren van 'woonzorgzones' en het aanbieden van maatschappelijke voorzieningen in de wijk zijn hier voorbeelden van. In 2008 is gestart met de aanleg van een zorgroute die het centrum van de Bijvanck met de Blaricummermeent verbindt. De zorgroute is een wandelpad dat door het huidige Bijvanckpark naar de woondienstenzone in de Blaricummermeent gaat.

3. Het voorzien in voldoende goedkopere eengezinskoopwoningen is een belangrijke opgave

Het aandeel jonge gezinnen verdubbeld in de komende jaren. Daarnaast is er nu al een sterke behoefte aan goedkope eengezinskoopwoningen, vooral door starters.

Uitgangspunten

- Bij woningbouw op herontwikkelingslocaties in het algemeen maar specifiek voor herontwikkeling van het centrum dient in eerste instantie aandacht te worden besteed aan woningen voor ouderen en starters.
- Behoud van voorzieningen voor ouderen in de wijk wat met name geldt voor maatschappelijke voorzieningen.

4.3. Detailhandel

De detailhandel in de Bijvanck is geconcentreerd in het centrumgebied. Hier zijn onder andere een supermarkt (C1000) een snackbar en enkele andere winkels gevestigd. Het in stand houden van een levendig centrumgebied staat centraal. Er wordt daarom ruimte geboden aan functies die bijdragen aan deze levendigheid en zich presenteren naar de straat. Dit zijn, naast detailhandel, ook maatschappelijke voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en daghoreca.

In de toekomst zal het winkelcentrum geherstructureerd worden. Daarbij wordt de supermarkt uitgebreid. Daarnaast is er ook ruimte gereserveerd voor wonen. De huidige centrumfuncties zoals winkels, commerciële dienstverlening en horeca zullen in mindere mate terug komen.

Uitgangspunten

- Behoud van de concentratie van detailhandel in het winkelcentrum. Naast detailhandel wordt hier ruimte geboden aan maatschappelijke voorzieningen, welzijnsvoorzieningen en lichte horeca (daghoreca).
- Buiten het winkelcentrum worden nieuwe winkelvoorzieningen niet toegestaan.

4.4. Kantoren en bedrijven

In het plangebied komen in het Weteringgebouw meerdere kleine bedrijven voor. Dit zijn met name bedrijven in de dienstverlenende sector, zoals een tandarts, fysiotherapeut, kapper, maar ook een sportschool, winkel in kappersbenodigdheden etc. Er is sprake van één 'echt' bedrijf (een drukkerij) dat potentiële hinder kan veroorzaken. Nieuwe bedrijven of

bedrijfsactiviteiten (anders dan detailhandel of dienstverlenende bedrijven) in het plangebied worden, gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, niet wenselijk geacht. Bij de in het plangebied voorkomende kantoren betreft het hoofdzakelijk kantoren aan huis, waar het wonen wordt gecombineerd met een aan-huis-gebonden beroep. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden toelaatbaar geacht in woningen, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat. Zelfstandige kantoren genereren relatief veel verkeer en hebben een relatief grote parkeerbehoefte. Deze aspecten zijn moeilijk verenigbaar met een woongebied. Voornamelijk vanwege deze aspecten, wordt vestiging van zelfstandige kantoren in het plangebied onwenselijk geacht.

Uitgangspunten

- Nieuwe vestiging van zelfstandige kantoren en bedrijven is niet toestaan.
- Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden toelaatbaar geacht in woningen, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

4.5. Horeca

In het plangebied zijn enkele horecavoorzieningen aanwezig in het centrumgebied. Het betreft een snackbar in het winkelcentrum, een chinees restaurant in het Weteringgebouw en een horecavoorziening in het nieuwe centrumgebied (vlek B). Gelet op het overwegende woonkarakter van de rest van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten het centrumgebied horecabedrijven worden gevestigd.

Uitgangspunten

- Bestaande horecavestigingen worden gerespecteerd.
- Nieuwvestiging van horeca buiten het centrum wordt uitgesloten.

4.6. Maatschappelijke voorzieningen/cultuur en ontspanning

Tot de maatschappelijke voorzieningen worden het Gezondheidscentrum, het welzijnscentrum 'de Malbak', het kinderdagverblijf en de basisschool aan de Levensboom gerekend. De maatschappelijke voorzieningen zijn geconcentreerd in het centrumgebied van de Bijvanck. Het gezondheidscentrum zal in relatie met de herontwikkeling van het centrumgebied en de ontwikkeling van de Blaricummermeent mogelijk worden verplaatst naar de Blaricummermeent. Door het gebied loopt een zorgroute naar de Blaricummermeent. In de wijk zijn twee JOP's (Jongeren Ontmoeting Plekken) gelegen. Een aan de ingang van de wijk aan de Stichtseweg en een in het park achter de school. Ten slotte is in het zuidwesten van het plangebied de kinderboerderij 'de Warande' gelegen. De kinderboerderij wordt onder de bestemming Cultuur en Ontspanning ondergebracht.

Uitgangspunten

- Behoud van bestaande maatschappelijke voorzieningen alsook de kinderboerderij (rekening houdend met mogelijke uitplaatsing van gezondheidscentrum).

4.7. Sportvoorzieningen

De tennisvelden van de tennisvereniging LTV de Bijvanck worden tot de sportvoorzieningen van de Bijvanck gerekend. De tennisvelden liggen in het openbaar groen aan de noordoostelijke rand van het plangebied. Naast de tennisvelden en het groen staan er op het terrein enkele lage gebouwen waaronder een kantine en een kleedgebouw. In het zuidwesten van het plangebied is een gedeelte van het sportpark 'het Stadspark' gelegen. Het merendeel van het sportpark is in de gemeente Huizen gelegen. Ook een klein gedeelte van het sportpark 'Meentweide' (honkbalveld) ligt in het plangebied. Bij de basisschool aan de Levensboom staat nog een gymzaal die buiten schooluren door andere verenigingen wordt gebruikt. Binnen het Weteringgebouw is een sportschool met zwembad gevestigd.

Uitgangspunten

- Behoud van bestaande sportvoorzieningen.
- Behoud van het groene karakter en de natuurlijke waarde van het sportpark 'het Stadspark'.

5.1. Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is aandacht besteed aan onder andere het beleidskader en de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. Dit hoofdstuk licht de relevante aspecten op het gebied van milieu, water en ecologie uit.

5.2. Verkeer en parkeren

Ontsluiting autoverkeer

De verschillende delen van de Bijvanck worden voor autoverkeer via een eigen ontsluiting met de externe wegenstructuur verbonden. Het zuidelijk deel, waar ook het plangebied in ligt, wordt ontsloten door een gebiedsontsluitingsweg die bestaat uit de Viersloot, De Noord en de Uilebord. Deze gebiedsontsluitingsweg sluit aan op de Stichtseweg en 't Merk (die aansluit op de Randweg Oost). Via de Randweg Oost en de Blaricummerweg kan het overige deel van de kern Blaricum worden bereikt en via 't Merk en de Huizermaatweg wordt Huizen bereikt. De Noord en de Uilebord lopen in oostelijke richting via de Stichtseweg naar de aansluiting Huizen op de A27. De A27 loopt in noordelijke richting naar Almere en in zuidelijke richting naar Hilversum en Utrecht.

Het stratenpatroon in de Bijvanck kent grotendeels geen hiërarchie. Uitgangspunt bij de opzet van de wijk is dat intern autoverkeer binnen de wijk wordt ontmoedigd ten bate van het langzaam verkeer. Er bevindt zich één gebiedsontsluitingsweg die wordt gevormd door de Viersloot, de Uilebord en De Noord die de Bijvanck verbindt met de externe wegenstructuur. Alle woongebieden binnen de Bijvanck sluiten op deze gebiedsontsluitingsweg aan. De ontsluiting voor autoverkeer is derhalve goed.

Fietsverkeer

Rondom het centrumgebied liggen de woongebieden waar het fietsverkeer gemengd met het overige verkeer plaatsvindt. Ook lopen er diverse korte fietspaden tussen de woongebieden en van het centrumgebied naar de omliggende woongebieden. Bovendien zijn de Uilebord en De Noord voorzien van vrijliggende fietspaden. De ontsluiting voor het fietsverkeer is derhalve goed te noemen.

Openbaar vervoer

Er zijn drie bushaltes gesitueerd op de Viersloot/Uilebord/De Noord. Alle woningen liggen binnen een straal van 400 m van deze bushaltes. Deze haltes worden aangedaan door de regiolineer vanaf treinstation Hilversum via Blaricum en Huizen naar treinstation Naarden-Bussum en vice versa. Deze rijdt doordeweeks overdag vier keer per uur, in de spits vaker. Tevens worden de haltes aangedaan door een spitsbus Hilversum-Blaricum-Huizen. Verder bieden de busdiensten binnen 5 minuten verbinding met de bushalte ter hoogte van de carpoolplaats langs de A27. De carpoolplaats wordt aangedaan door diverse regionale busdiensten. Deze busdiensten bieden in 16 minuten aansluiting naar Almere en in 18 minuten

wordt treinstation Hilversum bereikt. In Hilversum wordt aansluiting geboden op het landelijke railnetwerk met diverse rechtstreekse intercityverbindingen in alle windrichtingen. Vanaf de Bijvanck is, met overstap in Hilversum, treinstation Utrecht Centraal in 34 minuten en Amsterdam Centraal in 51 minuten bereikbaar. De Bijvanck ligt niet in de nabijheid van een treinstation. De reistijd naar het dichtstbijzijnde treinstation is echter beperkt en de frequentie van de diensten hoog. Derhalve wordt gesteld dat de ontsluiting per openbaar vervoer goed is.

Verkeersveiligheid

Conform de uitgangspunten van de richtlijn Duurzaam Veilig wordt het verkeer op de woonerven en erftoegangswegen gemengd afgewikkeld en bevinden zich langs de gebiedsontsluitingswegen vrijliggende fietspaden. Deze weginrichting komt overeen met het gestelde in de richtlijn Duurzaam Veilig. Derhalve is de verkeersveiligheid goed te noemen.

Parkeren

Over het algemeen is de parkeerdruk in de Bijvanck hoog. Derhalve dient bij nieuwe ontwikkelingen parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Daarnaast wordt – daar waar mogelijk – in het openbare gebied rekening gehouden met herinrichting ten behoeve van extra parkeren. Uit ruimtelijke overwegingen zijn de structurele groengebieden hiervan uitgezonderd. In tabel 5.1 zijn de parkeerkcijfers weergegeven (publicatie 182, CROW 2008), uitgaande van weinig stedelijk gebied en restgebied van de bebouwde kom.

In tabel 5.2 is aangegeven op welke wijze het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de openbare ruimte gereduceerd mag worden bij de verschillende vormen van parkeren op eigen terrein.

Tabel 5.1 Parkeerkcijfers verschillende woningtypen

woningtype	minimaal kencijfer	maximaal kencijfer	aandeel bezoekersparkeren
woning duur	2,0	2,2	0,3 parkeerplaatsen
woning middenduur	1,8	1,9	0,3 parkeerplaatsen
woning goedkoop	1,4	1,7	0,3 parkeerplaatsen

Tabel 5.2 Parkeren op eigen terrein

	theoretisch aantal	berekenings-aantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 m diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 m breed
garage zonder oprit	1	0,4	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 m diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 m breed

Verkeersgegevens

De verkeersintensiteit op het wegvak Uilebord, De Noord en Viersloot is ontleend aan de geluidsniveaukaart van de gemeente Blaricum, waarin intensiteiten voor 2006 zijn opgenomen. De intensiteit uit de geluidsniveaukaart is voor de prognosejaren 2010 en 2020 verhoogd met de verkeersgeneratie als gevolg van ontwikkeling Bijvanck vlek B¹⁾. Per wegvak is aangesloten bij de maatgevende intensiteiten op onderhavige wegen.

De intensiteiten in de overige jaren zijn bepaald door uit te gaan van een autonome groei van 1,5%.

1) Ruimtelijke onderbouwing centrumplan Bijvanck vlek B, kenmerk: 114.13278.00, RBOI, 16 november 2007.

Tabel 5.3 Verkeersintensiteiten (afgerond op 100-tallen)

weg	2008	2010	2020
Uilebord	3.200	3.800	4.400
De Noord	4.500	5.200	5.900
Viersloot	6.000	6.700	7.700

Voertuigverdeling

De verdelingen per voertuigcategorie en per periode-uur van de relevante wegen zijn niet bekend en gebaseerd op landelijke gemiddelden die horen bij wijkverzamel- en buurtverzamelwegen. In tabel 5.3 en 5.4 zijn deze verdelingen weergegeven.

Tabel 5.4 Voertuigverdeling wijkverzamelweg (De Noord/Uilebord)

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode
aandeel per uur	7,00%	2,60%	0,70%
lichte mvt's	94,00%	97,20%	96,00%
middelzware mvt's	5,10%	2,50%	3,40%
zware mvt's	0,90%	0,30%	0,60%
totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Uitgangspunten

- De wegenstructuur met de Viersloot/De Noord/Uilebord als gebiedsontsluitingsweg kent een verzamel functie voor gemotoriseerd verkeer. Directe interne en externe verbindingen voor fietsers en voetgangers dienen gehandhaafd en versterkt te worden.
- Op basis van tabel 5.2 dient er bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- Het openbare gebied, met uitzondering van de structurele groengebieden, krijgen een zodanige flexibele bestemming (Verkeer) dat herinrichting ten behoeve van het parkeren eventueel mogelijk is.

5.3. Milieu**5.3.1. Luchtkwaliteit**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.5 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.5 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Besluit Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Uitgangspunten

Er is in het plangebied geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Om in het algemeen inzicht te geven in de luchtkwaliteit van het plangebied wordt gebruikgemaakt van de saneringstool (www.saneringstool.nl). Daarbij dient in de omgeving van het rijksweg A27 rekening te worden gehouden met een bijdrage aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. Uit de saneringstool blijkt dat de achtergrondconcentratie NO₂ in het plangebied 21,1 µg/m³ bedraagt in 2010 en 17,8 µg/m³ in 2015. Direct langs de snelweg is de bijdrage van de A27 maximaal 10 µg/m³ en ter hoogte van de meest nabijgelegen bebouwing is sprake van een bijdrage van maximaal 5 µg/m³. De totale concentratie NO₂ in 2010 bedraagt daarmee

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

maximaal 31,1 µg/m³ direct langs de weg en maximaal 26 µg/m³ ter hoogte van de woonbebouwing.

Voor fijn stof geldt in 2010 een achtergrondconcentratie van 23,9 µg/m³ in 2010 en 22,7 in 2015. De bijdrage van de rijksweg A27 in de directe omgeving van de weg bedraagt maximaal 3 µg/m³ en 2 µg/m³ ter hoogte van de woonbebouwing. De totale concentratie in 2010 bedraagt daarmee maximaal 26,9 µg/m³ direct langs de weg en 25,9 µg/m³ ter hoogte van de woonbebouwing.

Dit betekent dat in 2010 ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof. In de toekomstige jaren zullen concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht afnemen als gevolg van autonome ontwikkelingen, zoals is terug te zien in een dalende achtergrondconcentratie. Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangezien de concentraties van luchtverontreinigende stoffen ruimschoots beneden de grenswaarden liggen.

5.3.2. Milieuhinder bedrijven en horeca

Bij het mogelijk maken van nieuwe functies is met het oog op eventuele milieuhinder afstemming tussen nieuwe en bestaande omliggende functies van belang. Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkelingen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving. Daarnaast dient ter plaatse van gevoelige functies (zoals woningen) sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uitgangspunten

Voor horeca wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten (SvH). In de SvH wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horeca-activiteit toelaatbaar kan worden geacht. Binnen het gebied wordt alleen lichte horeca (die slechts beperkte hinder voor de omwonenden veroorzaakt en 's nachts niet geopend is) toegestaan. Bovendien worden vestigingen buiten het centrumgebied niet toegestaan. In het Weteringgebouw is een chinees restaurant gevestigd die in het bestemmingsplan binnen de bestemming Gemengd (GD) mogelijk is. In het winkelcentrum is voorts een snackbar aanwezig. Bovendien is in Vlek B van het centrumplan een horeca- voorziening op de begane grond voorzien. Het betreft hier in alle drie de gevallen horeca uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten. Voor een toelichting op de Staat wordt verwezen naar bijlage 2.

Aan de Wetering (Weteringgebouw) zijn enkele bedrijven gevestigd. Dit zijn voornamelijk bedrijven die werkzaam zijn in de dienstverlenende sector. Deze bedrijven zijn mogelijk binnen de bestemming Gemengd (GD), die in het bestemmingsplan is opgenomen. Bestaande, iets zwaardere bedrijven (bijvoorbeeld drukkerijen) worden mogelijk gemaakt met behulp van een maatbestemming. Het betreft hier een drukkerij uit categorie B1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en een sportschool inclusief zwembad beide gelegen in het Weteringgebouw. Voor een toelichting op de Staat wordt verwezen naar bijlage 1. Ter plaatse is – naast de overige toegestane detailhandels-, dienstverlenende en kantoorfuncties – uitsluitend een drukkerij en een sportschool (inclusief zwembad) mogelijk. Andere bedrijven zijn niet toegestaan.

5.3.3. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen volgt uit de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS). Deze circulaire is met ingang van 1 januari 2010 gewijzigd waarmee het Basisnet Weg en Basisnet Water zijn verankerd in de circulaire. De gewijzigde circulaire bevat veiligheidsafstanden voor wegen en vaarwegen waarbinnen de ontwikkeling van kwetsbare objecten niet mogelijk is. Tevens worden in de circulaire vervoershoeveelheden vermeld voor het berekenen van het GR.

Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht²⁾. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Uitgangspunten

Er zijn in het plangebied en in de omgeving geen inrichtingen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. In het plangebied of in de omgeving van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen plaats.

In de directe omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A27. Uit het Basisnet Weg volgt dat voor de A27 tussen knooppunt Eemnes en afrit 36 Almere Stad geen sprake is van een veiligheidsafstand (PR 10^{-6} -contour) buiten de weg en geen sprake is van een Plasbrandaandachtsgebied. Het GR bedraagt tevens minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde voor het GR. De afstand tussen de A27 en de woningen in het plangebied bedraagt circa 118 m. Aangezien het plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Een nadere beschouwing van het GR is daarom achterwege gelaten. Daarnaast vindt vervoer plaats over de Randweg en Het Merk. Deze wegen vormen een verbinding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen tussen de A27 en het haven- en bedrijventerrein in de gemeente Huizen. Uit berekeningen van de Brandweer Gooi- en Vechtstreek blijkt dat het aantal transportbewegingen van lpg en overige gevaarlijke stoffen als propaan, diesel en benzine over deze wegen beneden de drempelwaarden voor het PR en het GR liggen. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met externe veiligheidsrisico's rond deze wegen.

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) De oriëntatiewaarde voor het GR bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1.000 dodelijke slachtoffers;
- enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Blaricummeent Werkdorp is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een benzinestation met lpg mogelijk te maken. In het kader van het toepassen van die wijzigingsbevoegdheid zal onderzoek moeten worden gedaan naar het aspect externe veiligheid, onder andere voor wat betreft de Bijvanck.

5.3.4. Wegverkeerslawaaï

Vooralsnog worden in het nieuwe bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om inzicht te geven in de geluidsbelasting van de gezoneerde wegen binnen het plangebied, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de Viersloot/De Noord/Uilebord.

Wettelijk kader

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh). De Viersloot, De Noord en de Uilebord zijn de gezoneerde wegen binnen het plangebied.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige functies binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt deze 48 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen, vliesgevels of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger).

Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum hogere waarden vaststellen. Deze hogere grenswaarde mag, afhankelijk van de situatie, een bepaalde waarde niet te boven gaan (uiterste grenswaarde). De uiterste grenswaarde voor nieuwe binnenstedelijk gelegen woningen langs bestaande wegen bedraagt 63 dB.

Indien de uiterste grenswaarde wordt overschreden en maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of doeltreffend zijn, dienen maatregelen aan de zijde van de geluidsontvanger te worden genomen, zoals het toepassen van een dove gevel. Daarnaast dient altijd de wettelijke binnenwaarde te worden gegarandeerd. Het kan daarvoor noodzakelijk zijn dat geluidsisolerende gevelmaatregelen worden genomen. In het kader van de ruimtelijke procedures komen echter alleen de maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied aan de orde. De gevelmaatregelen komen pas aan de orde in het kader van de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling. Hieraan wordt bijvoorbeeld getoetst bij een bouwaanvraag.

30 km/h-wegen

Akoestisch onderzoek naar 30 km/h-wegen is niet verplicht. Indien in de nabijheid van nieuwe ontwikkelingen ook 30 km/h-wegen gelegen zijn, dient op basis van jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 3 september 2003, nummer: 200203751/1) in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Daarom dient ook voor 30 km/h-wegen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Aftrek ex artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g van de Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

Invoergegevens*Verkeersintensiteit, verkeersaantrekkende werking en voertuigverdeling*

Invoergegevens als de verkeersintensiteit, verkeersaantrekkende werking en voertuigverdelingen zijn weergegeven en verantwoord in de verkeers- en vervoersparagraaf (paragraaf 4.8).

Verhardingsbreedte, afstand wegas tot gevel en verhardingssoort

De voor akoestisch onderzoek relevante verhardingsbreedte is de breedte van het verharde deel tussen de gevel van de mogelijke ontwikkeling en de as van de weg. Voor de Viersloot/De Noord/Uilebord wordt uitgegaan van een verhardingsbreedte van 6 m en een maximumsnelheid van 50 km/h.

In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting aan de gevels berekend op de gemiddelde waarneemhoogte van 4,5 m.

Resultaten en conclusies

In tabel 5.7 zijn de afstanden weergegeven tussen de wegassen van de relevante wegen en de 48 dB en 63 dB-contouren de respectievelijk voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de Standaard Rekenmethode I (SRM I) uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMG 2006).

Tabel 5.6 Afstanden tussen wegas en 48 dB- en 63 dB-contour (waarneemhoogte 4,5 m)

Straat	48 dB-contour	63 dB-contour
Uilebord	38 m	< 6 m
De Noord	46 m	< 6 m
Viersloot	54 m	< 6 m

De 48 dB-contour van deze wegen ligt tussen de 38 en 54 m. Aan de gevels van ontwikkelingen binnen deze contour wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Als maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting niet mogelijk of doelmatig zijn, dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum voor nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen binnen de contour hogere waarden vast te stellen. Specifiek akoestisch onderzoek is dan noodzakelijk. De uiterste grenswaarde (63 dB-contour) ligt binnen de wegdekverharding en wordt dus niet overschreden. De SRM I-uitvoer is opgenomen in bijlage 3.

Naast deze wegen zijn er buiten het plangebied diverse wegen gelegen, waarvan de wettelijke geluidszone over het plangebied heen valt. Voor deze wegen is vooralsnog geen akoes-

tisch onderzoek uitgevoerd. Indien nieuwe ontwikkelingen binnen de zone van deze wegen worden geprojecteerd, is akoestisch onderzoek noodzakelijk. In onderstaande tabel 5.7. zijn de wegen, de geluidszones en de relevante voorkeursgrenswaarde en uiterste grenswaarde weergegeven.

Tabel 5.7 Geluidszones en relevante voorkeurs- en grenswaardes

weg	geluidszone	voorkeursgrenswaarde	uiterste grenswaarde
A27	400 m	48 dB	53 dB
Stichtseweg	200 m/250 m*	48 dB	63 dB
Randweg Oost	250 m	48 dB	63 dB
't Merk	200 m	48 dB	63 dB
Randweg Midden**	250 m	48 dB	63 dB
Blaricummerweg**	250 m	48 dB	63 dB

* Afhankelijk van binnen- of buitenstedelijke ligging.

** Zone aan de kopse kant van de weg.

Uitgangspunten

Bij toekomstige nieuwe ontwikkelingen dient:

- nader akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidsbelasting aan de gevels aan de geluidsgevoelige functies; bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onderzoek naar maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren vereist;
- als maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren niet mogelijk of doeltreffend zijn, dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Blaricum hogere waarde(n) vast te stellen;
- omdat 30 km/h-wegen een gedezoneerd zijn, is toetsing aan de Wgh niet vereist; op basis van jurisprudentie dient het akoestisch klimaat ten gevolge van het verkeer op deze wegen inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.5. Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Uitgangspunten

In het bestemmingsplan wordt niet uitgegaan van vestiging van (planologisch) nieuwe functies, zodat onderzoek naar de bodemkwaliteit niet nodig is.

5.3.6. Leidingen

Er zijn geen planologische relevante leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.3.7. Waterhuishouding

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Blaricum. In het kader van de verplichte watertoets dient ruimtelijke ontwikkelin-

gen overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder dienen te worden verwerkt in het definitieve ontwerp en in de waterparagraaf.

Beleid stedelijk waterbeheer

Het Hoogheemraadschap streeft naar 'droge voeten en schoon water op peil', zoals is geconcretiseerd in het Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2006-2009. Het Hoogheemraadschap maakt in de betreffende periode een omschakeling naar een nieuwe manier van werken. Daarbij wordt de Europese kaderrichtlijn Water geïmplementeerd, worden acties opgezet om klimaatsverandering en de wateroverlastproblemen als gevolg daarvan het hoofd te kunnen bieden en wordt gestreefd naar kosteneffectieve maatregelen voor de afvalwaterketen.

In de Handleiding Watertoets & Vergunningverlening (2003) van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies uit van 10% open water of zoveel als uit een nadere berekening nodig blijkt.

In september 2009 is door de gemeente Blaricum het nieuwe gemeentelijke Waterplan vastgesteld.

Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied bestaat uit een woongebied met een winkelcentrum en is in de huidige situatie grotendeels verhard (bebouwing en bestrating), met uitzondering van groenvoorzieningen. De hoogte van het maaiveld bedraagt circa NAP +2,5 m en de bodem bestaat uit grof zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,8 m en 1,4 m beneden het maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt meet dan 1,2 m beneden het maaiveld. Het plangebied ligt op de grens van het infiltratiegebied van 't Gooi. Het behoort tot hogere gronden en is vrijgesteld van peilbesluiten. Centraal door de wijk loopt een watergang (deels onderduikerd), het betreft geen hoofdwatgang. Deze watergang dient voor de aan- en afvoer van water. Overtollig water wordt afgevoerd in oostelijke richting. Ter hoogte van het winkelcentrum zijn de oevers van de watergang voorzien van kademuren, daar staat in de watergang staat slechts enkele decimeters water. De rest van de watergang is niet voorzien van kademuren, ook is hier de waterdiepte wat groter. In de toekomst zal er een open verbinding worden aangebracht tussen dit water en het nog te realiseren water in de Blaricummermeent. De wijk Bijvanck is aangesloten op een gescheiden rioolstel (bron: gemeente Blaricum). Dit betekent dat hemelwater via een hemelwaterstelsel wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie ten zuiden van de kern Blaricum. Binnen of direct langs de wijk bevinden zich geen waterkeringen.

Uitgangspunten

Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen in het plangebied (waarvan op dit moment geen sprake is) dienen enkele uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding in acht te worden genomen.

- De ontwikkelingen leidt niet tot een toename van de hoeveelheid verharding, om die reden hoeft geen extra berging te worden gerealiseerd.
- Afgekoppeld hemelwater dient te worden geïnfiltreerd in de bodem, hiervoor dient ruimte te worden gereserveerd, bijvoorbeeld ter plaatse van groenvoorzieningen.
- De infiltratievoorziening dient een overloop te krijgen naar de watergang in het plangebied.
- Voor de nieuwbouw dienen duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast te worden (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

- Indien mogelijk dient de duiker binnen het plangebied te worden verkort en te worden omgezet in open water. Hiervoor dient bij het Hoogheemraadschap een vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur.
- In het stedenbouwkundig ontwerp dient aandacht te worden geschonken aan de verbetering van de belevingswaarde van watergangen.
- Langs watergangen dient voldoende ruimte (minimaal 3 m) te worden gereserveerd voor het onderhoud van watergangen.
- Ontwikkelingen onder het maaiveld dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Bovendien mogen ondergrondse ontwikkelingen geen nadelige effecten hebben op grondwaterstanden of -stroming.

5.3.8. Ecologie

Het plangebied heeft een zeer groen karakter. Op een aantal plekken zijn gazons aanwezig. Ten oosten van de basisschool aan de Levensboom ligt het Bijvanckpark met grote gazons en een brede watergang. Het centrumgebied bestaat in hoogte variërende bebouwing tot maximaal 4 bouwlagen, parkeerplaatsen en hier en daar wat bomen en opgaande begroeiing.

Toetsingskader

Nota Ruimte

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront- rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onder- houd of gebruik dan gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepa- lingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de ver- bodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voed- selkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts ver- leend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bos- bouw, bestendig gebruik en dwingende redenen van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én

slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Met name ten zuidwesten van het plangebied liggen wel diverse gebieden (groene gebieden op figuur 5.1) die deel uitmaken van de EHS. Ook loopt ten zuiden van het plangebied een ecologische verbindingszone (rode lijn).



Figuur 5.1 Ecologische Hoofdstructuur
Bron: provincie Noord-Holland

Het gebied ten zuidwesten van het plangebied, Groeve Oostermeent, is tevens Natuurbeschermingswetgebied. Ten oosten van de A27 ligt op ruim 1 km afstand het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever (zie figuur 5.2).



Figuur 5.2 Natuurbeschermingswetgebieden
Bron: gebiedendatabase LNV

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997, www.ravon.nl, FLORON, 2002 en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven. Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's).

Vaatplanten

Het Natuurloket geeft aan dat vaatplanten in de betreffende kilometerhokken matig zijn onderzocht. Er zijn 5 Rode Lijstsoorten aangetroffen. Deze soorten zijn naar alle waarschijnlijkheid buiten het plangebied aangetroffen. Naar verwachting komen in het plangebied, van-

wege het intensieve beheer, alleen meer algemene soorten voor waaronder de wettelijk beschermde brede wespenorchis.

Vogels

Volgens het Natuurloket zijn broedvogels redelijk goed onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Nabij het plangebied broeden naar verwachting verschillende vogelsoorten van bos, water en tuin, zoals sperwer, holenduif, Turkse tortel, bosuil, winterkoning, roodborst, heggenmus, gekraagde roodstaart, zanglijster, merel, braamsluiper, tuinfluiter, zwartkop, tjiftjaf, goudhaan, fitis, staartmees, zwarte mees, koolmees, gaai, boomkruiper, boomklever, spreeuw, huismus en vink. Ook vogels zoals de grote bonte specht, groene specht (rode lijstsoort) en zwaluwen kunnen gebruikmaken van het plangebied. In de watergang binnen het plangebied zijn watervogels als meerkoet, waterhoen en wilde eend te verwachten.

De omgeving van het centrumgebied is minder groen dan de rest van het plangebied en herbergt daarom relatief weinig soorten.

Zoogdieren

Het Natuurloket geeft aan dat zoogdieren redelijk goed onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken. Er is één zwaarder beschermde soort aangetroffen. Het zal hier zeer waarschijnlijk gaan om een vleermuissoort.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992) laat zien dat in de omgeving van het plangebied soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn voorkomen. Gezien de voorkomende biotopen, kunnen alle genoemde soorten een verblijfplaats in het plangebied hebben.

De oude bomen en gebouwen in het plangebied kunnen mogelijk plaats bieden aan vleermuiskolonies en/of foerageergebied vormen en/of onderdeel zijn van migratieroutes van de gewone dwergvleermuis, franjestaart, watervleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. De terrasflats en de bebouwing in het centrumgebied herbergen mogelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, hetgeen aan de hand van nader veldonderzoek moet worden vastgesteld.

Amfibieën

Volgens het natuurloket zijn amfibieën goed onderzocht zijn binnen de betreffende kilometerhokken. Er zijn twee zwaar beschermde wetsoorten, één Rode Lijstsoort en twee Habitatrichtlijnsoorten aangetroffen. Naar verwachting zijn deze soorten ten zuiden van het plangebied aangetroffen, in natuurgebied Groeve Oostermeent.

Mogelijk hebben algemene soorten als kleine watersalamander, gewone pad, bruine en groene kikker vaste verblijfplaatsen binnen het plangebied. In de winter kunnen met name heggen en struweel als winterbiotoop dienen. In het voorjaar kunnen de waterpartijen die zich in het plangebied bevinden dienen als voortplantingsplaats. Met name bij de terrasflats is er geschikt biotoop aanwezig.

Vissen

In de watergang in het plangebied komt mogelijk de wettelijk beschermde kleine modderkruiper voor. Er vinden echter geen werkzaamheden plaats in de watergang.

Overige soorten

In het plangebied leven naar verwachting geen beschermde reptielen, insecten of andere soorten. Dergelijke soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In tabel 5.8 staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied naar verwachting voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.8 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
categorie 1	categorie 2	categorie 3
brede wespenorchis		
mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis en konijn	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen
bruine kikker, groene kikker en gewone pad	kleine modderkruiper	

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf is geen onderdeel van de EHS en/of Natuurbeschermingswetgebied. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, effecten op omliggende gebieden of op het functioneren van de ecologische verbindingzone die ten zuiden van het plangebied loopt, kunnen worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever ligt aan de andere kant van de A27. Deze snelweg zorgt voor een buffer tussen het plangebied en het beschermde gebied.

Soortenbescherming

Kleinschalige ontwikkelingen (zoals aan- en uitbouwen) die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, kunnen door de sloop- en bouwwerkzaamheden leiden tot aantasting en verstoring van beschermde dier- of plantensoorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit de eerste kolom van tabel 5.8 (categorie 1, algemene soorten), aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren.

Mogelijk zijn vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) en de zwaar beschermde vleermuizen (categorie 3) binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen van vogels en vleermuizen aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van veldonderzoek moet worden vastgesteld) en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen.

Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal overtreding van de Flora- en faunawet niet plaatsvinden. De Flora- en faunawet zal in dat geval de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Uitgangspunten

- De Natuurbeschermingswet staat het bestemmingsplan niet in de weg.
- Voor de Flora- en faunawet geldt dat de eventuele bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart dienen te worden. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen: de nesten van kraaiachtigen en spechten zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Nader onderzoek naar deze soorten is voorafgaand aan eventuele ontwikkelingen noodzakelijk.

- Voor vleermuizen geldt dat bij eventuele sloop van bestaande bebouwing en het rooien van bomen, nader onderzoek verricht moet worden naar vaste rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen. Bij het aantreffen van vaste rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen van de betreffende soorten binnen het plangebied en het aantasten daarvan door betreffende planwerkzaamheden, dienen mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden zodat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen.
- Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en faunawet de uitvoering van de mogelijke ontwikkeling en daarmee het bestemmingsplan niet in de weg staan.

6.1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden dienen deze (voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk) juridisch doorvertaald te worden. Het aangewezen planlogische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod. Na de beschrijving van de opzet van de regeling, komt de beschrijving van de voorkomende bestemmingen en de bijbehorende regels aan bod.

6.2. Wijze van bestemmen

In de Wro wordt een aantal mogelijkheden geboden voor de juridisch-planologische opzet van een bestemmingsplan, waarmee de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor een gebied kan worden vastgelegd.

De aard van het plangebied geeft in hoofdzaak aanleiding tot een bestemmingsplansystematiek, waar de bestaande ruimtelijke structuur het uitgangspunt vormt.

In het bestemmingsplan wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteiten aan de ene kant en naar voldoende flexibiliteit aan de andere kant. Voorkomen moet worden dat voor iedere functiewijziging of bouwplan, die niet op ruimtelijke bezwaren stuiten, een ontheffing dan wel een wijziging van het bestemmingsplan moet worden doorlopen.

Zoals al eerder aangegeven hebben grote delen van het plangebied een consoliderende bestemming, waarbij het huidige gebruik zoveel mogelijk positief wordt bestemd en de aanwezige waarden worden beschermd. De bescherming en instandhouding van de uiterlijke kenmerken en karakteristieken van de gebouwen is echter voornamelijk een taak voor de welstandsnota.

6.3. Planregels

6.3.1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen voor de in het plangebied aanwezige nutsgebouwtjes. Ter plaatse zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 Cultuur en Ontspanning

Voor de in het plangebied gelegen kinderboerderij de 'Warande' geldt de bestemming Cultuur en Ontspanning. Binnen deze bestemming is uitsluitend een kinderboerderij toegestaan met bijbehorende voorzieningen zoals, groen- en speelvoorzieningen, wandelpaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. De betreffende gebouwen zijn vastgelegd met bouwvlakken.

Artikel 5 Gemengd

Voor het centrumgebied, waar sprake is van menging van functies is de bestemming Gemengd opgenomen. De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn daarbij afgestemd op de bestaande situatie, met dien verstande dat voor vlek B van het centrumplan de vergunde situatie als uitgangspunt is genomen.

Binnen de bestemming Gemengd zijn zowel voor vlek A en vlek B van het centrumplan als ook het Weteringgebouw, maatschappelijke voorzieningen en een horecavestiging (horeca uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten) op de begane grond toegestaan. Voor vlek A en het Weteringgebouw geldt dat ter plaatse ook, conform het vigerende bestemmingsplan, detailhandel, dienstverlening en kantoren zijn toegestaan. Dit is door middel van de functieaanduiding kantoor (k) en detailhandel (d) geregeld. Ter plaatse van het Weteringgebouw zijn de aanwezige drukkerij en de sportschool specifiek aangeduid (b). Andere bedrijven (anders dan detailhandel, kantoren en dienstverlening) en andere sportvoorzieningen zijn niet gewenst. De verdiepingen binnen de bestemming Gemengd worden gereserveerd voor het wonen. Een uitzondering is gemaakt voor het Weteringgebouw. Daar is de specifieke aanduiding wonen (w) opgenomen, zodat wonen op de begane grond, conform de huidige situatie, mogelijk is.

Artikel 6 Groen

Voor de in het plangebied aanwezige structurele groenstructuur is de bestemming Groen opgenomen. Het onderscheid met de groenvoorzieningen uit de bestemming Verkeer is, dat in deze bestemming de structurele groenvoorzieningen en de waardevolle groenstroken zijn opgenomen. In deze bestemming is de uitwisseling van functies in het openbare gebied niet aan de orde. Ook komen deze gronden niet in aanmerking voor verkoop (zie ook paragraaf 3.5). Binnen de bestemming Groen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming Tuin of Wonen, indien blijkt dat een groenstrook ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan toch tot een particulier perceel behoorde.

Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming ook water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan.

Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximumhoogte van 3 m, met uitzondering van straatmeubilair, zoals lantaarnpalen, etc. De aanwezigheid van de GSM-UMT-mast in het plangebied (tennisvelden LTV de Bijvanck) is specifiek aangeduid.

Om de nodige flexibiliteit te kunnen bieden en eventueel extra parkeerplaatsen in de toekomst te kunnen realiseren, is niet structureel groen ondergebracht in de bestemming Verkeer.

Artikel 7 Maatschappelijk

Voor de maatschappelijke voorzieningen die geen onderdeel uitmaken van de gemengde bestemming, zoals het gezondheidscentrum en de basisschool is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Voor de gymzaal bij de basisschool is de aanduiding (spz) opgenomen waarmee het gebruik van de zaal anders dan door de school expliciet mogelijk is gemaakt. Voor de gemeentewerf achter de school is de aanduiding opslag (op) opgenomen waarmee het gebruik voor opslag mogelijk wordt gemaakt.

De betreffende locaties zijn in het bestemmingsplan vastgelegd met een (globaal) bouwvlak en op basis van de aanwezige bebouwing op enkele plaatsen een maximum bebouwingspercentage, waarbij de bebouwingsgrenzen de ruimtelijke structuur respecteren. Rekening houdend met deze bepalingen en de opgenomen goot- en bouwhoogte, is een andere invulling bij bijvoorbeeld herstructurering mogelijk, zonder dat een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Artikel 8 Sport

Onder de bestemming Sport zijn de sportparken van tennisvereniging LTV de Bijvanck, het sportpark 'het Stadspark' en een klein gedeelte van het sportpark 'Meentweide' opgenomen. Binnen deze bestemming is door middel van bouwvlakken de aanwezige bebouwing vastgelegd.

Artikel 9 en 10 Tuin en Tuin-1

In tegenstelling tot de achtererven en sommige gedeelten van zijerven (zie bestemming Wonen) bij woningen, zijn de voortuinen en (delen van) zijtuinen behorende bij de woningen, niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Binnen de bestemming Tuin zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan. De maximale bouwhoogte is 1 m voor erf- en terreinafscheidingen (zoals schuttingen) en 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een erf- of terreinafscheiding van 2 m ter plaatse van zijtuinen met de bestemming Tuin. De ontheffingsbevoegdheid is nadrukkelijk niet van toepassing voor de voorgevel van de woning.

Op het bovenstaande zijn enkele uitzonderingen die met een specifieke bouwaanduiding geregeld zijn. Het betreft in eerste instantie de bestaande carports of overkappingen. Hiervoor is de specifieke bouwaanduiding 'sba-1' opgenomen waardoor een carport tot 20 m² is toegestaan. Omdat aan de Hoofdweg, Levensboom en de Blei al veel carports aanwezig zijn, zijn daar de bouwmogelijkheden voor carports uit het vorige bestemmingsplan behouden door de voornoemde specifieke bouwaanduiding voor alle woningen op te nemen (ook op plaatsen waar nog geen carport is gerealiseerd).

Een tweede uitzondering geldt voor de percelen aan de Koggewagen. Aan de Koggewagen zijn alle twee-onder-een-kapwoningen geschakeld met bergingen (toilet, keuken etc.) waarbij de kappen uitlopen in carports. Ter plaatse is voor de carports binnen de bestemming Tuin de specifieke bouwaanduiding 'sba-2' opgenomen, waarbinnen een carport tot 15 m² is toegestaan.

Tuin-1

Omdat de tuinen bij de Molenwielwoningen bijna geheel aan openbaar gebied grenzen en er toch beperkt bouwmogelijkheden mogelijk moeten zijn, geldt hiervoor de bestemming Tuin-1. Binnen de bestemming Tuin-1 zijn bijgebouwen tot maximaal 15 m² mogelijk. Andere soorten erfbouw zoals aan- en uitbouwen en overkappingen zijn niet mogelijk.

Artikel 11 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied hebben de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming zijn wegen, opstelstroken, busstroken, fiets, voetpaden en verblijfsgebieden mogelijk. Ook bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water zijn mogelijk. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. Binnen deze bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies in het openbare gebied toegestaan. Binnen de bestemming Verkeer is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming Tuin of Wonen, indien blijkt dat een groenstrook ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan toch tot een particulier perceel behoorde. De wijzigingsbevoegdheid kan binnen deze bestemming ook worden toegepast indien besloten wordt – na een grondige afweging en onder voorwaarden – tot verkoop van een groenstrook.

Artikel 12 Water

Deze bestemming is opgenomen voor het in het plangebied aanwezige water.

Artikel 13 Wonen

Dit is de meest voorkomende bestemming in het gebied, waarbij verschillende vormen van wonen aanwezig zijn. Eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en gestapelde woningen. Onderscheid wordt aangebracht tussen grondgebonden en gestapelde woningen. Hieronder zal eerst een algemene beschrijving worden gegeven van de gebruiksmogelijkheden. De bouwmogelijkheden komen daarna aan bod.

Gebruik

Naast de woonfunctie zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een beroep-aan-huis. Onder een beroep-aan-huis wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning inclusief aan- en uitbouwen wordt uitgeoefend. De vrijstaande bijgebouwen mogen in ieder geval niet worden gebruikt voor het uitoefenen van een beroep-aan-huis.

Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit. Onder kleinschalige bedrijfsmatige bedrijfsactiviteiten wordt ook het bieden van bed & breakfast (maximaal 2 kamers) begrepen. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een beroep-aan-huis of kleinschalige bedrijvigheid is aan een maximum gebonden om te voorkomen dat het woonkarakter wordt verdrongen door de niet-woonfunctie (maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak).

Bouwmogelijkheden

De algemene wijze van bestemmen gaat uit van het principe dat de voortuinen en gedeelten van de zijtuinen (tot 3 m achter de voorgevel) een tuinbestemming krijgen en de resterende gronden de bestemming Wonen. De hoofdbebouwing wordt opgenomen in een bouwvlak. De goothoogte van het hoofdgebouw is aangegeven op de verbeelding. De bestaande aan- en uitbouwen bouwen aan de voorzijde van de woningen worden in het bouwvlak opgenomen

en middels een hoogtescheidingslijn voorzien van een afzonderlijke hoogte (lager dan het hoofdgebouw).

Voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 meter op enkele uitzonderingen na. Voor de gestapelde woningen wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 12 m voor de flatgebouwen langs de Vliersloot, de Uilebord en De Noord. De gestapelde woningen aan de Zalm hebben een goothoogte van 3 m waarbij door het aangeven van een specifieke bouwaanduiding (sba-4) de verspringende goothoogte van 9 m over een totale lengte van 16 m mogelijk is. Voor de gestapelde woningen aan De Noord (nummers 1 tot en met 23) wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 m.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Ten behoeve van de woonfunctie mogen op de percelen, naast hoofdgebouwen, tevens aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Om het (geregisseerde) diverse karakter van de wijk te behouden, mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen alleen binnen de bestemming Wonen gerealiseerd worden en niet binnen de bestemming Tuin. Omdat de percelen in omvang kunnen variëren wordt de oppervlakte gerelateerd aan een percentage met een maximumoppervlak in m². Dit betekent dat het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf mag bedragen, met een maximum van 50 m². Een uitzondering is gemaakt voor woningen die geschakeld zijn met garages of bergingen. Om meer flexibiliteit te bieden in de verdeling tussen aan- en uitbouw of bijgebouw hebben de garages de bestemming Wonen gekregen, waarbij de garages buiten het bouwvlak liggen. Daardoor tellen de garages bij het totale oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mee. Hierdoor zou in principe het totaal aantal m² van aan- en uitbouwen of bijgebouwen ten opzichte van de vigerende regeling kunnen worden beperkt. Om dit te voorkomen is voor de betreffende percelen een aanduiding opgenomen (sba-3). Te plaatse van deze aanduiding mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf bedragen, met een maximum van 75 m².

De aan- en uitbouwen mogen maximaal 3 m diep zijn, gerekend vanaf (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de woonbestemming en niet binnen de bestemming Tuin, zodat ze zijn toegestaan op een afstand van ten minste 3 m tot de voorgevel van de woning. Een uitzondering geldt voor bestaande aan- en uitbouwen die niet aan de minimale afstand van 3 m voldoen en voor de woningen aan de Koggewagen, waar de bestaande bergingen uitgebreid mogen worden tot 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning (zie ook paragraaf 3.4).

Molenwielwoningen

Omdat de molenwielwoningen door hun alzijdige oriëntatie afwijken van de rest van de woningen in de wijk hebben ze een afzonderlijke regeling gekregen. In het bestemmingsplan zijn de bestaande bouwvlakken uit het vorige bestemmingsplan overgenomen, waarbij op een aantal plaatsen de bouwvlakken zijn vergroot zodat de bestaande mogelijkheden voor uitbreidingen binnen het bouwvlak zijn opgenomen. Op de plaatsen waar woonkamers van de woningen op relatief korte afstand van elkaar liggen is de bestemming Tuin opgenomen. Binnen deze bestemming zijn evenals in het vorige bestemmingsplan geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogelijk. Voor het resterende gebied is de bestemming Tuin-1 opgenomen. Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen worden gerealiseerd tot een maximum van 15 m².

Erfafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen zijn binnen de bestemming Wonen toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 m. Omdat de gronden gelegen voor de voorgevel van de woning de bestemming Tuin hebben gekregen, zijn daar uitsluitend erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 m – behoudens de ontheffingsbevoegdheid ter plaatse van zijtuinen – toegestaan (zie ook onder Tuin).

Erfafscheidingen

Erf- en terreinafscheidingen zijn binnen de bestemming Wonen toegestaan tot een hoogte van maximaal 2 m. Omdat de gronden gelegen voor de voorgevel van de woning de bestemming Tuin hebben gekregen, zijn daar uitsluitend erf- en terreinafscheidingen van maximaal 1 m – behoudens de ontheffingsbevoegdheid ter plaatse van zijtuinen – toegestaan (zie ook onder Tuin).

Afstemming bouwregels met de bouwregels gemeente Huizen

In het plangebied zijn diverse woonpercelen aanwezig die deels zijn gelegen in Blaricum en deels in Huizen. Omdat de bouwregels die gelden in Huizen enigszins afwijken van de bouwregels in Blaricum, is er voor gekozen om de regels voor die percelen zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen. Voor de percelen die voor het grootste gedeelte in Huizen liggen is deze afstemming in het onderhavige plangebied het meest relevant. Voorts is gebleken dat afstemming met name relevant is voor die situatie waarbij het erf behorende bij de woning voor het grootste gedeelte of volledig in de gemeente Huizen ligt. Het betreft circa 10 woonpercelen. Derhalve is voor deze percelen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5' opgenomen, waarbij de toegestane oppervlakte aan erfbouw is afgestemd op de Huizense regeling. Dit houdt in dat een maximale oppervlakte aan erfbouw van 40 m² is toegestaan en bij percelen groter dan 200 m² van 60 m². De overige verschillen tussen beide regelingen zijn klein en ten aanzien van die verschillen behoeft de regeling, naar het oordeel van de gemeente Blaricum, voor de desbetreffende percelen dan ook geen aanpassing.

6.3.3. Algemene regels**Artikel 14 Antidubbelregel**

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 15 Algemene bouwregels**Overschrijding bouwgrenzen**

De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikelid is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Bestaande maten

In de planregels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, afstanden of aantallen. Ruimtelijke overwegingen hebben bepaald welke maat als maximum of minimum is aangegeven. Lang niet alle bestaande situaties voldoen echter aan de betrokken maten.

Met betrekking tot de bestaande maten is als peildatum gekozen voor het moment waarop het bestemmingsplan in werking is getreden. Qua gebruik is dit het eerste moment waarop de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan van toepassing zijn. Wat bouwen betreft is dit het eerste moment waarop nog uitsluitend conform het geldende bestemmingsplan, in casu de daarin vastgelegde maxima en minima, kan worden gebouwd.

Uiteraard geldt de betrokken regeling niet indien een bestaand bouwwerk wordt afgebroken en op een andere plek wordt herbouwd. In dat geval gelden de als maximaal of minimaal gestelde maten onverkort.

Het negeren van deze bestaande maten zou betekenen dat het betrokken gebouw of het betrokken gebruik onder het overgangsrecht valt, met alle gevolgen van dien (alleen gedeeltelijk vernieuwen of veranderen, geen herbouw na calamiteit etc.). Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Overgangsrecht is immers alleen aan de orde, wanneer te verwachten is dat het betrokken gebouw gedurende de looptijd van het bestemmingsplan zal worden gecomoveerd of wanneer het betrokken gebruik gedurende deze periode zal worden beëindigd. Het onder het overgangsrecht brengen zou ook tot praktische complicaties leiden, aangezien dan onduidelijk is of bijvoorbeeld het gehele gebouw onder het overgangsrecht valt of alleen dat gedeelte waarmee de betrokken maten worden overschreden.

Om dit soort verwikkelingen te voorkomen, is in artikel 15.2 een regeling opgenomen die voorkomt dat overgangsrecht van toepassing is, indien de gestelde maxima of minima niet met de bestaande situaties in overeenstemming zijn.

Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bij bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat in het bestemmingsplan bewuste keuzes zijn gemaakt. Artikel 16 voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

Artikel 17 Algemene ontheffingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de ontheffing.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 19 Algemene procedureregels

In de Awb is bepaald dat de termijn voor terinzagelegging zes weken is. Omdat dit voor de toepassing van ontheffingsbevoegdheden niet nodig wordt geacht, is voor de toepassing van ontheffingsbevoegdheden een kortere procedure opgenomen.

Artikel 20 Werking wettelijke regelingen

In de regels bij bestemmingsplannen wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Zo ook in dit bestemmingsplan.

Sinds jaar en dag mag van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd en heeft de Afdeling er bezwaren tegen dat een plan impliciet kan worden gewijzigd, zoals het geval kan zijn als zonder verdere aanduiding een van-toepassing-verklaring van een wettelijke regeling in de planregels is opgenomen.

Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Wordt dit nagelaten dan bestaat het risico dat de ABRS een vastgesteld bestemmingsplan alsnog vernietigt.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

Bouwwerken

In het eerste lid van dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van bouwen neergelegd. Uitbreiding van de bebouwing is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Gebruik

De eerste drie regels van het tweede lid betreffen de (reducerende) overgangsregels met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Hiervan is uitgezonderd strijdig gebruik dat al in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden. Dit sluit aan bij de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat, indien de gemeente strijdig gebruik gewraakt heeft, er geen beroep op het overgangsrecht mogelijk is.

Artikel 22 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. De bestaande situatie heeft voor het overgrote deel als uitgangspunt voor het bestemmingsplan gediend. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet op het voorgaande is het niet nodig een exploitatieplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening op te stellen.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Klankbordgroep

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan is op verschillende momenten terugkoppeling met een klankbordgroep geweest. De resultaten daarvan zijn (daar waar mogelijk) verwerkt in het bestemmingsplan.

Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening van de gemeente Blaricum wordt het voorontwerpbestemmingsplan Bijvanck voor de inwoners van de gemeente Blaricum en voor de in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De resultaten van de inspraak worden in een afzonderlijke rapportage opgenomen.

Overleg

Ten behoeve van het overleg is wordt het voorontwerpbestemmingsplan Bijvanck voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg worden in een afzonderlijke rapportage weergegeven.