

BESTEMMINGSPLAN CENTRALE DEEL HILVERSUMSE MEENT

GEMEENTE HILVERSUM
DIENST STADSONTWIKKELING
28 januari 1998

**TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan
'Centrale Deel Hilversumse Meent' van de gemeente Hilversum**

I N H O U D

1 INLEIDING	3
1.1 De bij het plan behorende stukken	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 De aanleiding tot het bestemmingsplan	3
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	4
2 DE BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Algemene aspecten	6
2.2 De ruimtelijke structuur	6
2.3 De functionele structuur	7
2.4 Woningbouw	7
2.5 Voorzieningenaanbod	8
2.6 Groenstructuur	9
2.7 Verkeer en vervoer	11
3 UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN	12
3.1 Beleid andere overheden	12
3.2 Beleid gemeente	12
4 PLANBESCHRIJVING	15
4.1 De ruimtelijke opzet	15
4.2 De functionele structuur	16
4.3 Verkeer en vervoer	16
4.4 De juridische opzet	17
4.4.1 Algemeen	17
4.4.2 Plankaart	17
4.4.3 Voorschriften	17
4.4.4 Bestemmingen	19
4.4.5 Lijst van toegelaten bedrijfstypen (bijlage I) en Staat van Horeca-inrichtingen (bijlage II)	23
5 MILIEU	26
5.1 Geluidhinder	26
5.2 Bodem	27
5.3 Grond- en oppervlaktewater	27
5.4 Luchtverontreiniging	27
6 HANDHAVING	28
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
8.1 Inleiding	32
8.2 Resultaten inspraak	32
9 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO 1985	34
BIJLAGEN	37
Bijlage 1 Ontheffingsverzoek	37
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek	37
Bijlage 3 Resultaten inspraak	37
- schriftelijke inspraakreacties;	37
- verslag inspraakavond;	37
- nota van aanpassing.	37

1 INLEIDING

1.1 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Centrale Deel Hilversumse Meent' van de gemeente Hilversum is vervat in de volgende stukken:

- a. de plankaart, tekening nummer 100.901, schaal 1 : 1.000, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- b. de voorschriften, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
- c. de toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven en waarin de resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 en de uitkomsten van het overleg met de bevolking - de inspraak - zijn opgenomen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt centraal in de woonwijk Hilversumse Meent (zie figuur 1) en wordt globaal begrensd door (voor exacte begrenzing zie figuur 2):

- in het noorden: door de noordelijke perceelgrens van Kroosmeent nummer 17 t/m 31, de zuidelijke perceelgrens van Kroosmeent nummer 15 en de as van de Noordermeent;
- in het oosten: door de as van de Zuidermeent;
- in het zuiden: door de as van de Zuider- en Mierenmeent;
- in het westen: door de westelijke perceelgrens van Mierenmeent nummer 2 t/m 16, door de oostelijke perceelgrens van Mierenmeent nummer 18 t/m 26, de kortste verbinding tussen Mierenmeent nummer 26 en Kroosmeent nummer 31, de westelijke perceelgrens van Kroosmeent nummer 31 en de oostelijke perceelgrens van Kroosmeent nummer 1 t/m 15.

1.3 De aanleiding tot het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Centrale Deel Hilversumse Meent" heeft betrekking op het centrale deel van de woonwijk, het gedeelte waar de voorzieningen zijn gesitueerd zoals een winkelcentrum, scholen en een sportzaal. Het gebied vormt de kern van een groene, rustige woonwijk. Het plangebied biedt gedeeltelijk een verpauperde aanblik, het betreft bijvoorbeeld de openbare ruimten zonder duidelijke begrenzing en het winkelcentrum. Mensen voelen zich soms sociaal onveilig in het plangebied en op een aantal aanlooproutes. De controle op deze ruimten en routes is ook zeer beperkt. Door de stedenbouwkundige opzet is het plangebied ook gevoelig voor vandalisme. In het plangebied is relatief veel openbare ruimte met echter een geringe verblijfskwaliteit. Dit laatste wordt mede veroorzaakt door de anonimiteit van de plekken, er zijn geen woningen aan gesitueerd.

Het aanwezige voorzieningenaanbod sluit deels niet meer naadloos aan op de vraag. De bewonerssamenstelling heeft zich in de loop der jaren gewijzigd. Direct na realisatie was het een zeer kinderrijke wijk, dit is inmiddels teruggelopen. Het woningaanbod in de wijk is

eenzijdig, veel aaneengesloten eengezinswoningen. Er bestaat inmiddels ook behoefte aan andersoortige woningen, bijvoorbeeld appartementen en huizen zonder tuinen. Vanwege de sociale onveiligheid bestaat er tevens behoefte aan het toevoegen van woningen in een gebied waar overwegend voorzieningen zijn gesitueerd en 's avonds nagenoeg geen activiteiten zijn (althans gewenste). De vraag wordt naast de wijzigingen in de bevolkingssamenstelling ook gevormd door de maatschappelijke ontwikkelingen.

Een eerste aanzet tot aanpassing van het voorzieningenaanbod is reeds gegeven, in 1994 is een kinderdagverblijf gerealiseerd ten westen van de sportzaal.

De gemeente wil de wijk Hilversumse Meent weer een kloppend hart geven, daartoe heeft zij plannen vervaardigd in samenspraak met betrokkenen.

Op stapel staan onder andere de volgende plannen: renovatie winkelcentrum en toevoegen woningen bij de winkels. Om de gewenste herstructurering inzichtelijk en mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Het vigerend bestemmingsplan en de uitwerkingen hiervan vormen geen planologisch juridische basis voor de gewenste ontwikkelingen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het onderhavige plangebied vigeert het uit te werken bestemmingsplan 'Hilversumse Meent', vastgesteld op 14 oktober 1971 en op 31 oktober 1974 goedgekeurd door de Kroon.

De gronden in het plangebied hebben hierin de volgende bestemmingen gekregen:

- Winkels en aanverwante vestigingen (artikel 3);
- Bijzondere doeleinden (artikel 4);
- Openbaar groen en passieve recreatie (artikel 5) en
- Woondoeleinden (artikel 2).

Het vigerend bestemmingsplan staat de woonfunctie niet toe op de begane grond ter plaatse van de bestemming 'Winkels en aanverwante vestigingen'.

Ter plaatse van het winkelcentrum en haar directe omgeving is op 21 juli 1975 het uitwerkingsplan 'Hilversumse Meent - Winkelcentrum' vastgesteld dat op 16 september 1975 is goedgekeurd. Deze uitwerking gaat uit van een overdekt winkelcentrum bestaande uit winkels, magazijnen, berguimten en bijbehorende voorzieningen alsmede dagverblijven.

Ter plaatse van de sportzaal, het wijkcentrum, het sociaal-medisch wijkcentrum en de open ruimte ten zuiden van de gestapelde woonbebouwing vigeert het uitwerkingsplan 'Hilversumse Meent-centraal gebied', vastgesteld op 22 februari 1979 en goedgekeurd op 29 mei 1979. Deze uitwerking gaat, in afwijking van de bestaande situatie, uit van een bibliotheek ten oosten van de sportzaal, ten zuiden van de gestapelde woningen.

Voor de resterende delen binnen het plangebied is geen uitwerking vastgesteld.

2 DE BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemene aspecten

Het plangebied ligt centraal in de wijk Hilversumse Meent, een in de jaren zeventig gebouwde woonwijk. De wijk Hilversumse Meent wordt aan de oostzijde begrensd door Bussum (hiervan gescheiden door een groen zone met een breedte van ruim 100 meter) en aan de andere drie zijden door het resterend, onbebouwde groene gedeelte van de meent. De woonwijk heeft een ruime, groene hoofdropzet en een centraal gesitueerd centrum waar de noodzakelijke voorzieningen gevestigd zijn. De woningen in het gebied, overwegend ruime eengezinswoningen met voor- en achtertuin, staan aan wegen met een woonerf karakter. De woningen zijn met hun achterzijden aan de hoofdontsluitingen, de Zuider- en de Noordermeent en het plangebied gesitueerd. In het centrum zijn aanwezig: scholen, een sportzaal en andere recreatieve voorzieningen, een wijkcentrum, een peuterspeelzaal, een apotheek, een sociaal-medisch wijkcentrum, een winkelcentrum, een kinderdagverblijf, gestapelde woningen en recreatieve voorzieningen.

2.2 De ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt centraal in de woonwijk Hilversumse Meent en wordt aan drie zijden begrensd door hoofdontsluitingen, te weten de Noordermeent en de Zuidermeent. Aan de westzijde grenst het plangebied aan gedeeltelijk de zij- en achterkanten van woningen die gelegen zijn aan de Mierenmeent en de Kroosmeent. Het plangebied ligt centraal in de wijk en alle voorzieningen zijn hier gesitueerd. De functies zijn bijna allemaal in hun eigen 'doos' gehuisvest, de scholen, het kinderdagverblijf, de winkels enz. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag, een uitzondering hierop wordt gevormd door de gestapelde woningen, deze bestaan uit twee en drie bouwlagen met kap. De scholen zijn opgenomen in een gebouw dat bestaat uit een koppeling van lokalen rond patio's waarbij de lokalen een lessenaarskap hebben. Deze opzet maakt dat de onderwijsfunctie veel grond benut, het gebouw vandalisme- en onderhoudsgevoelig is en er onduidelijke buitenruimten zijn.

Het winkelcentrum is zeer introvert, de winkels worden ontsloten vanuit een haakvormige, overdekte passage. De supermarkt is in de zuidelijke hoek gevestigd en het andere einde van de passage wordt beëindigd door een laag overdekt pleintje met wat straatmeubilair. De passage is donker en tochtig. De vormgeving van de meeste winkels en puien is gedateerd. Het winkelcentrum keert zich af van de aangrenzende ontsluitingswegen, de Zuider- en de Noordermeent en grenst met achterzijden aan de Zuidermeent. De buitengevels zijn gesloten, lang en saai. De hoofdtoegang is niet herkenbaar en wordt daarom gemarkeerd door een groot bord 'Meenterf'.

De voetgangersroute komend vanuit het noordwesten en zuiden worden ruimtelijk niet begeleid, men loopt langs achterzijden. Alleen het kinderdagverblijf keert zich met een open gevel naar deze routes toe.

Op het punt waar de Mierenmeent aantakt op de Zuidermeent, in de zichtas van de Zuidermeent (vanuit zuidelijke richting), staat een sculptuur bestaande uit beton met gekleurd glas dat bestaat uit meerdere elementen waar tussendoor men kan lopen.

Dat het hier het centrum van de wijk betreft wordt ruimtelijk niet zichtbaar gemaakt, aan de ontsluitingswegen is geen bebouwing gesitueerd en de terugliggende bebouwing is laag.

Het parkeren is aan de randen, in aansluiting op de Noorder- en Zuidermeent gesitueerd waardoor er een autovrij middengebied ontstaat.
De openbare ruimten zien eruit als restant dat over is gebleven na plaatsing van de gebouwen, ze hebben geen samenhang.

2.3 De functionele structuur

Door de geïsoleerde ligging is men in deze wijk aangewezen op de centraal gesitueerde voorzieningen. In het gebied zijn gevestigd (zie figuur 2):

- een sportzaal (de Meent) met wijkcentrum (de Kruisdam), peuterspeelzaal ('t Spinnetje) en jongerencentrum ('t WEB);
- scholen (de Meent, Lichtus en In de kring) met bijgebouwen;
- een apotheek;
- een kinderdagverblijf (de Bijenkolonie)
- een winkelcentrum (Meenterf);
- een sociaal-medisch wijkcentrum (Meentzorg)
- gestapelde woningen;
- aaneengesloten woningen met bijbehorend erf.
- recreatieve voorzieningen (Basketbalveld, Jongeren ontmoetingsplek)

Ten oosten van de scholen staan een trafo en een poldergemaal.

Rondom het gebouw ten behoeve van het onderwijs zijn speelplaatsen gesitueerd voor de verschillende scholen en leeftijdsgroepen terwijl in het overig plangebied ook nog diverse recreatieve voorzieningen zijn gesitueerd. Ten westen van het kinderdagverblijf is de buitenruimte voor deze functie (kinderdagverblijf) gesitueerd.

Ten oosten en zuiden van het winkelcentrum en het sociaal-medisch wijkcentrum en de woningen zijn 80 parkeerplaatsen gesitueerd. Ten noorden van het kinderdagverblijf 15 plaatsen en ten noorden van Noordermeent nummer 69 t/m 71 16 parkeerplaatsen.

2.4 Woningbouw

In het plangebied, aan de Noordermeent staat een appartementencomplex met 28 woningen bestaande uit twee en drie bouwlagen met kapverdieping. Het woningbestand in de wijk Hilversumse Meent wordt gedomineerd door ruime eengezinswoningen met ruime tuin. De gestapelde woningen in het plangebied zijn de enige gestapelde woningen in de wijk.

Daarnaast zijn ook 16 eengezinswoningen gesitueerd in het plangebied, te weten Mierenmeent nummer 2 t/m 16 en Kroosmeent nummer 17 t/m 31.

In de wijk is 80% van de woningen na 1975 gebouwd, in 1980 was de wijk nagenoeg voltooid. Van het totale woningbestand is 45% particulier bezit.

Gezien de leeftijd van de woningen (circa 20 jaar) worden veel van deze eengezinswoningen inmiddels bewoont door mensen waarvan de kinderen het huis hebben verlaten of binnenkort zullen doen. De mensen zijn of verkeren binnenkort in een andere huishoudensfase. De vraag naar niet bewerkelijke woningen op aantrekkelijke locaties zal toenemen. Daarnaast is bekend dat mensen graag, indien de buurt hun bevalt, in de hen vertrouwde omgeving willen blijven wonen in verband met het behoud van sociale contacten. In de wijk Hilversumse Meent is 30% van de bewoners ouder dan 55 jaar. Er zal dus belangstelling bestaan voor comfortabele woningen. In de wijk zijn zowel koop- als huurwoningen aanwezig in verschillende prijsklassen.

2.5 Voorzieningenaanbod

De voorzieningen in het plangebied, voor een totale opsomming zie paragraaf 2.3, zijn 's avonds overwegend gesloten. Een uitzondering hierop vormt de sportzaal, het wijkcentrum en de snackbar waar ook 's avonds activiteiten zijn.

De wijk Hilversumse Meent, met circa 5.250 inwoners, ligt geïsoleerd ten opzichte van Hilversum maar ook van Bussum. Het aantal inwoners in de wijk neemt af met circa 1% per jaar. Het draagvlak is in de wijk te gering voor een breed voorzieningenniveau. Veel bewoners maken gebruik van de hoogwaardige voorzieningen in Bussum.

Het winkelcentrum Hilversumse Meent is beperkt van omvang en omvat:

- 4 winkels uit de foodsector (voedingsmiddelen) met een totale verkoopvloeroppervlakte van 650 m² en
- 2 winkels in de non-foodsector (niet-voedingsmiddelen) met een totale verkoopvloeroppervlakte van 100 m².

Het centrum is primair bedoeld voor de verzorging van de eigen wijk. Er is geen sprake van passanten.

Uit het NCOV/IMK onderzoek dat in 1990 is verricht naar de binding aan het eigen centrum blijkt dat deze in de woonwijk Hilversumse Meent gering is. Slechts 8% van de food-koopkracht en 7% van de non-food-koopkracht van de wijk wordt besteed in het winkelcentrum Meenterf. Normaal is een volledig, uniek winkelaanbod in een wijk met 5.000 inwoners in staat 55 tot 60% van de foodpotentie en 10 tot 15% van de non-foodpotentie te verwerven.

De vloerproductiviteit van de foodsector liet te wensen over, onder andere door het geringe omzetgenererend vermogen van de gevestigde supermarktformule. De omvang van de supermarkt is ook te klein, te weten 453 m² verkoopvloeroppervlakte (685 m² bvo), om haar trekkersfunctie optimaal te kunnen waarmaken. Een andere exploitant met een andere supermarktformule, zorgde de afgelopen twee jaar voor een omzetstijging van 40%. De wijkbinding van de kopers is mede daardoor redelijk hersteld tot 45% van de foodpotentie, een lichte stijging is echter nog mogelijk.

Na de verbouwing zal de supermarkt beschikken over 1205 m² bvo.

Het totale winkelcentrum heeft thans een oppervlakte van 1500 m² bvo; na verbouwing en uitbreiding wordt dat 2100 m².

Het winkelareaal in Bussum is een geduchte concurrent, hier vloeide in 1990 zo'n 39% van de foodpotentie van de Meent en 54% van haar non-foodpotentie naar toe. Naar de andere winkelvoorzieningen in Hilversum vloeide 21% van de food en 5% van de non-foodkoopkracht van de bewoners van de Hilversumse Meent.

Het slechte functioneren van het wijkwinkelcentrum Meenterf blijkt ook uit de grote leegstand, 13% van het winkelbestand (ter plaatse van voormalige slijterij en bibliotheek). De dichtgetimmerde leegstaande panden zijn beeldbepalend voor de huidige situatie en beïnvloeden in negatieve zin het karakter van het centrum.

Naast de supermarkt bevinden zich in de foodsector:

- een AGF-specialist (aardappelen, groente en fruit),
- een slagerij en
- een bakkerij.

En vroeger was er ook een slijterij gevestigd in het winkelcentrum.

Met uitzondering van de bakkerij hebben de winkels een overlap met het aanbod van de supermarkt. Dit verkleint het omzetgenererend vermogen van de speciaalzaken. Dit geldt

ook voor de bloemist. De aanwezige drogist heeft een overlap met de apotheek (zelfzorgmedicijnen en cosmetica) en de supermarkt (schoonmaakmiddelen). Daarnaast zijn in het centrum ook een snackbar en kapper gevestigd. Voor deze laatste twee vestigingen is voldoende draagvlak aanwezig.

Het winkelcentrum is particulier eigendom, gedeeltelijk van een belegger en gedeeltelijk van de winkeliers.

Buiten de winkeluren is het centrum verlaten en door het ontbreken van controle en de vormgeving is het kwetsbaar voor vernielingen.

De gemeente heeft geconstateerd dat het Meenterf niet blijkt te voldoen als boodschappencentrum voor de woonwijk Hilversumse Meent. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de ongelukkig uitgevallen vormgeving van het winkelcentrum en de aansluiting op het omringende stedelijke weefsel, en ten dele door het winkelaanbod met een te kleine supermarkt.

Het leerlingenaanbod voor de basisscholen loopt de laatste vijf jaar gestaag terug. Een gedeelte van de lokalen wordt voor andere onderwijsdoeleinden gebruikt (9 van de 27 lokalen o.a. voor de Internationale afdeling van de Violenschool).

De andere voorzieningen zoals de sportzaal, het wijkcentrum, het kinderdagverblijf, de peuterspeelzaal, het jongerencentrum, de apotheek en het sociaal-medisch wijkcentrum voldoen aan de vraag. Het wijkcentrum de Kruisdam heeft door de veelheid aan activiteiten zelfs behoefte aan uitbreiding.

2.6 Groenstructuur

De Hilversumse Meent is een zeer groene woonwijk, zowel privé als openbaar groen komt in ruime mate voor. Daarnaast wordt de wijk omgeven door buitengebied, hiervan gescheiden door een brede groenstrook met daarin opgenomen waterpartijen.

De groenzone tussen de achterzijden van de woningen aan de Mierenmeent en de Rietmeent vormt een groene wig die het buitengebied verbindt met het centrum.

Ten zuiden van het jongerencentrum 't WEB is vorig jaar een basketbal-/volleybalveld en een Jongeren Ontmoetings Plek aangelegd.

Informeel toezicht op de groene ruimten is zeer gering, deze worden vaak omgeven door hoog opgaand groen en hoge schuttingen. Door het volgroeide groen zijn de doorzichten beperkt. De openbare ruimten maken enigszins een verwaarloosde indruk.

2.7 Verkeer en vervoer

Langs de randen van het plangebied lopen de ontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer, de Noorder-, de Zuider- en de Mierenmeent. De Noorder- en Zuidermeent sluiten aan op de Meentweg die in het zuiden zorgt voor de aansluiting op de provinciale weg van Bussum naar Weesp (Franse Kampweg) en in het oosten op het hoofdwegenstelsel van Bussum.

De busroute die het plangebied ontsluit heeft in het plangebied twee haltes, een aan de Noordermeent, nabij de gestapelde woningen en een aan de Zuidermeent, ten zuiden van het winkelcentrum.

Bij het ontwerpen van de wijk is het verkeersveilig kunnen bereiken van het centrum essentieel geweest. De voetpaden lopen echter grotendeels door ruimten waar geen informeel toezicht op is. Voetgangers worden in het plangebied niet geconfronteerd met gemotoriseerd verkeer doordat deze het plangebied niet betreden.

De parkeerplaatsen bevinden zich aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft haakse parkeerplaatsen aan groene parkeerhoven. De zuidelijke parkeerplaats is overdag bijna volledig permanent bezet door school- en winkelpersoneel.

3 UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

3.1 Beleid andere overheden

Een belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van bestemmingsplannen vormt de aansluiting bij het ruimtelijk beleid zoals dat door het rijk en de provincie is geformuleerd. Voor de ontwikkelingen in het plangebied zijn de volgende ruimtelijke plannen van belang:

1. De belangrijkste rijksnota in dit kader is de 'Vierde Nota over de Ruimtelijke ordening Extra' (Vinex, 1992). Daarin is aangegeven dat de stedelijke ontwikkelingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke hoofdstructuur van het stadsgewest. Voor Hilversum heeft de nota bepaald dat er restrictief beleid geldt met betrekking tot uitbreiding van het stedelijk gebied. Het Rijksbeleid is gericht op duurzame ontwikkeling. In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat ruimtelijke plannen een goede belevings-, gebruiks- en toekomstwaarde dienen te hebben;
2. Het 'Streekplan voor het Gooi en de Vechtstreek' (1985) gaat voor de wijk Hilversumse Meent uit van bestaande ruimtelijke situatie;
3. In de regionale beleidsnota 'Het Regioperspectief 2015 Gooi en Vechtstreek' (1991) wordt uitgegaan van consolidatie van de ruimtelijke ontwikkeling;
4. In de recentere 'Ontwerp verstedelijkingsrichting stadsgewest Gooi en Vechtstreek 2005' (1993) wordt uitgegaan van extra woningbouw binnen het stedelijk gebied. Dit beleid is in overeenstemming met de gemeentelijke visie op het plangebied.

3.2 Beleid gemeente

Aan de ontwikkeling van het plan liggen de volgende doelstellingen ten grondslag:

- a- wervend winkelcentrum creëren;
- b- aanvullen bestaand, eenzijdig woningaanbod met andere typen woningen;
- c- voorzieningenaanbod afstemmen op behoefte;
- d- sociale veiligheid vergroten;
- e- gefaseerd opknappen van de openbare ruimten;
- f- opbrengst genereren om gehele operatie met een sluitend budget uit te voeren.

Ad a.

Het plan dient zich te richten op het geven van een toekomst aan het winkelcentrum en de hier gevestigde ondernemers en de woonwijk een goed functionerend winkelcentrum te geven. Hiertoe zal voor alle knelpunten een structurele oplossing worden gezocht in de vorm van:

- betere ruimtelijke aansluiting op de wijk, onder andere door de hoofdtoegang zichtbaar aan de centrale ontsluitingsweg te situeren en het winkelcentrum hier ook op te oriënteren;
- sociaal verzorgde winkelomgeving creëren;
- goede supermarktformule inpassen;
- ondersteunend aanbod aan foodspeciaalzaken realiseren en
- voldoende parkeeraccommodatie.

Doelstelling is de detailhandelsbestedingen te optimaliseren. Na een geslaagde reconstructie zal het winkelcentrum tenminste 55 tot 60% van de foodpotentie en 10% van de non-foodpotentie in de wijk weten te binden. Inclusief een toevloeiing van 10% in de food en 5% in de non-food impliceert dat een omzetverwachting in het jaar 1997 van 11 tot 12 miljoen gulden aan foodbestedingen en vrijwel drie miljoen gulden in de non-food sector. Een volwaardige supermarkt kan 75% van de foodbestedingen verwerven, inclusief 10% non-foodopslag is negen tot tien miljoen aan jaaromzet te verwachten. Dit is

voldoende voor het draaiende houden van een supermarkt met ongeveer 750 m² verkoopruimte (1.000 m² bruto vloeroppervlakte). Dit maakt nagenoeg een verdubbeling van de huidige verkoopoppervlakte mogelijk.

Voor de foodspeciaalzaken en non-foodzaken blijft een omzetprofiel over van respectievelijk drie en twee miljoen gulden. Dit is waarschijnlijk te weinig om het huidige flankerend buurtwinkelaanbod te handhaven, tenzij een supermarktformule wordt toegepast die minder een beroep doet op het versassortiment. Dit betekent dat eerder een prijsvriendelijke supermarktformule dan een service-supermarktformule toegepast zou moeten worden. Bij een prijsvriendelijke supermarktformule komt het supermarktaanbod lager uit dan de gestelde 75% waarmee meer speelruimte vrijkomt voor de foodspeciaalzaak.

Ad b.

De gemeente streeft ernaar woningen toe te voegen in het stedelijk gebied waarbij deze de bestaande ruimtelijke kwaliteiten niet mogen aantasten. Het woningaanbod dient complementair te zijn aan het woningaanbod in de Hilversumse Meent. Dit betekent appartementen, stedelijke eengezinswoningen en andere type onderhoudsvriendelijke woningen. Door andere woningtypes toe te voegen wordt de keuzemogelijkheid in het woningaanbod vergroot en doorstroom mogelijk gemaakt.

Ad c.

Het voorzieningenaanbod afstemmen op de behoefte, dit betekent terugbrengen van de onderwijsvoorzieningen en handhaven en versterken van de aanwezige voorzieningen die aansluiten op de behoefte. Dit betreft:

- een sportzaal (de Meent) met wijk- en jongerencentrum, peuterspeelzaal en andere recreatieve voorzieningen;
- een apotheek;
- een sociaal-medisch wijkcentrum (Meentzorg);
- een kinderdagverblijf;
- een basketbal-/volleybalveld;
- recreatieve voorzieningen.

Uiteraard blijven er voorzieningen voor het basisonderwijs in het plangebied.

Ad d.

De sociale veiligheid vergroten, dit kan bereikt worden door middel van het toevoegen van informeel toezicht. Dit betekent woningen in plaats van afgeschermd achtertuinten richten op de openbare ruimten. De ruimten dienen ook overzichtelijk te worden vormgegeven.

Daarnaast kan met behulp van het materiaalgebruik, vormgeving en verlichting de sociale veiligheid worden verbeterd.

Ad e.

Aan de voetgangersroutes en de verblijfsgebieden meer kwaliteit geven, onder andere door betere sociale controle mogelijk te maken, ruimten duidelijk vorm te geven en aan te laten sluiten bij het aangrenzende stedelijke weefsel. Dit gebeurt gefaseerd in verband met de kosten. De definitieve vormgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de bebouwing die eveneens gefaseerd wordt gerealiseerd en door de behoeften en wensen van de omgeving.

De bereikbaarheid van het plangebied en de hier aanwezige voorzieningen dient goed te blijven.

Parkeeraanbod laten aansluiten op de vraag en bij de winkelveorzieningen niet te grote

afstand creëren tussen de winkels en de parkeerplaatsen. Hiervoor worden de volgende normen aangehouden:

1,2 parkeerplaats per woning;

0,025 parkeerplaats per m² bedrijfsploeroppervlakte ten behoeve van detailhandel.

Ad f.

Om opbrengsten te genereren om de gehele operatie met een sluitend budget uit te voeren zal het grondgebruik geïntensiveerd dienen te worden. Daarnaast sluit het toevoegen van woningen ook aan bij het verbeteren van de sociale veiligheid, de wens ander woningtypes toe te voegen, het terughoudend zijn met nieuwbouw in het buitengebied in verband met aantasting hiervan en daarnaast is het wenselijk de centrumfunctie van het gebied ruimtelijk (hoogte bebouwing) te accentueren.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 De ruimtelijke opzet

Het plan gaat er voor de lange termijn vanuit dat er een wervend voorzieningencentrum ontstaat, gecombineerd met woningbouw en duidelijk vormgegeven openbare ruimten. De geplande openbare ruimten zullen ook een gedifferentieerd karakter hebben, waarbij de volgende drie sferen zijn te onderscheiden:

- parksfeer (in aansluiting op de verbinding met het buitengebied);
- stedelijke pleinruimte (centraal in het plangebied);
- hoofdontsluiting, Zuidermeent, met aanvullende ruimten.

De ruimtelijke structuur wordt op het niveau van de gehele Meent versterkt door het centrum cultureel, orthogonaal en overzichtelijk in te richten ten opzichte van de omliggende gebieden. Deze zijn natuurlijk, bochtig en ingewikkeld. De middelen die in het centrum gebruikt worden zijn rijen bomen, hagen en verharding.

Een aantal hoofdlangzaamverkeersassen en een aantal buurt langzaam verkeersroutes komen in het centrum bij elkaar in een centraal gebied. Dit centrale gebied wordt orthogonaal en overzichtelijk ingericht met een openbare ruimte, de nieuwe Meentscholen en een centraal multi-functioneel plein. Het plein wordt omzoomd door de scholen met daarboven woningen (westzijde), woningen (zuidzijde), woningen in de schil rond het winkelcentrum (oostzijde) en het wijkcentrum (noordzijde).

De gehele woonkwaliteit in de Meent zal door de ingreep in het centrum worden verbeterd. De verbetering bestaat uit het verkrijgen van een goed bruikbaar en veilig centrum.

De openbare routes worden hierbij ook meer begeleid door voorkanten.

Voor de direct betrokken woningen bestaat de verbetering vooral uit:

- de opwaardering van de directe woonomgeving. Deze wordt veiliger, bruikbaar en ziet er beter verzorgd uit;
- de achtertuinen die nu direct aan het openbare gebied grenzen krijgen aansluitend of andere achtertuinen of een afschermend element zoals een tuinmuur. De bruikbare tuinruimte wordt hiermee vergroot en de relatie openbaar/privé verbeterd. De controleerbaarheid en daarmee de sociale veiligheid wordt beter. Het beeld vanaf de openbare weg wordt gestructureerd en minder rommelig. De waarde van de individuele woningen wordt vergroot;
- de nieuwe woningen dienen een zuid of zuid/west georiënteerde buitenruimte te krijgen die voldoende privacy biedt;
- eventuele liften en of trappenhuizen dienen goed zichtbaar en controleerbaar aan het openbaar gebied te grenzen.

Het sociaal-medisch wijkcentrum gaat, evenals de apotheek onderdeel uitmaken van het vernieuwde winkelcentrum.

Nutsdoeleinden (zoals een trafo) worden zoveel mogelijk in nieuwe bebouwing geïntegreerd zodat aparte, gebouwde voorzieningen niet noodzakelijk zijn.

4.2 De functionele structuur

Het winkelcentrum wordt op haar huidige plek vernieuwd waarbij de verkoopvloeroppervlakte wordt uitgebreid en er een schil met woningen rondom het winkelcentrum wordt geplaatst. De saaie dichte buitengevel wordt vervangen door voorzijden van woningen. Het gebouw komt ook dicht bij de Zuidermeent te liggen.

Naast de aanwezige gestapelde woningen en eengezinshuizen gaat het plan uit van woningen boven de school (14 appartementen), woningen rondom het winkelcentrum (31 eengezinswoningen), in aansluiting op de achtertuinen, ten oosten van de Mierenmeent (14 eengezinswoningen) en ter begeleiding van de aantakking Zuider- en Mierenmeent (47, waaronder 39 appartementen). In zijn totaliteit kunnen ruim 100 woningen worden toegevoegd.

Het plan gaat uit van handhaving van de sportzaal met wijk- en jongerencentrum en peuterspeelzaal, het kinderdagverblijf, het sociaal-medisch wijkcentrum en de apotheek. In het plan is mogelijk gemaakt dat de bebouwing kan worden vergroot (zie plankaart).

In het plangebied dient de onderwijsfunctie een plek te krijgen, de huisvesting zal echter compacter zijn en gecombineerd worden met de woonfunctie.

4.3 Verkeer en vervoer

De hoofdontsluitingen (Zuider- en Noordermeent) blijven ongewijzigd en ook de Mierenmeent, een secundaire ontsluitingsweg. De parkeervoorzieningen worden gedeeltelijk elders gesitueerd en uitgebreid. Ten noordoosten en zuiden van het vergrote winkelcentrum zullen parkeervoorzieningen worden ingepast en slechts beperkt ten oosten hiervan. De auto kan ook verder in het plangebied komen. De ruimte tussen sportzaal, bestaande gestapelde woningen en het sociaal-medisch wijkcentrum blijft autovrij evenals de zone ten oosten van het kinderdagverblijf en het noordelijke gedeelte van het plein tussen sportzaal, school en winkelcentrum, waar het basketbal-/volleybalveld gehandhaafd blijft, alsook het binnengrasveld, omsloten door de bestaande flat, de sportzaal en het gezondheidscentrum

Parkeren:

De volgende parkeernorm wordt bij realisering aangehouden:

1,2 parkeerplaats per woning;

0,025 parkeerplaats per m² bedrijfsvloeroppervlakte detailhandel en horeca.

Het huidige aantal parkeerplaatsen nabij het winkelcentrum heeft op dit moment een overmaat en meer dan voldoende capaciteit om aan de vraag te voldoen. Uiteindelijk zal het aantal parkeerplaatsen overeenkomen met de voor het plan vastgestelde parkeernorm. Daarbij is in een aantal gevallen sprake van dubbel gebruik (woningen en winkels). Alleen bij bijzondere evenementen, wanneer in wijkcentrum en sportzaal gelijktijdig activiteiten plaatsvinden, kan een situatie ontstaan dat er meer worden uitgeweken naar parkeerplaatsen in de directe omgeving. Deze situatie kan zich ongeveer twee keer per jaar voordoen.

4.4 De juridische opzet

4.4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan 'Centrale Deel Hilversumse Meent' van de gemeente Hilversum is vervat in de plankaart en de voorschriften. Deze zijn juridisch bindend. Daarnaast maakt de onderhavige toelichting deel uit van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan kent de juridische planvorm van een globaal eindplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening; dat betekent dat na het van kracht worden van het bestemmingsplan een direct bouwrecht ontstaat (er is geen uitwerkingsverplichting of bouwverbod). De planvorm van een gedetailleerd bestemmingsplan is voor het onderhavige plangebied minder voor de hand liggend, omdat het plangebied een gemengd functiepatoon kent en het bestemmingsplan voldoende flexibel zal moeten zijn om de dynamiek van deze functiemenging te kunnen waarborgen, zij het onder de door de gemeente gestelde condities.

Bij de totstandkoming is rekening gehouden met de notitie 'Hilversum op bestemming', een standaard-aanpak als hulpmiddel om de Hilversumse bestemmingsplannen op elkaar af te stemmen.

In de volgende paragrafen wordt een nadere toelichting gegeven op de plankaart en de voorschriften.

4.4.2 Plankaart

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond schaal 1 : 1.000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen aangegeven.

De materiële inhoud van de bestemmingen welke op de kaart voorkomen, is beschreven in paragraaf II van de voorschriften.

4.4.3 Voorschriften

De voorschriften bevatten (samen met de plankaart) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De als bijlage I opgenomen 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' en als bijlage II opgenomen 'Staat van Horeca-inrichtingen' maken integraal onderdeel uit van deze voorschriften. Een toelichting op deze bijlagen is te vinden in paragraaf 4.4.5 van de onderhavige toelichting.

Paragraaf I: Algemene en technische bepalingen

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen en in artikel 2 is opgenomen op welke wijze bepaalde maten dienen te worden gemeten. Artikel 3 betreft de gebruikelijke dubbeltelbepaling. Door het geven van begrips-omschrijvingen, aanwijzingen voor het meten en een dubbeltelbepaling wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In deze paragraaf wordt ook een algemene beschrijving in hoofdlijnen gegeven met betrekking tot het hele plangebied, waarin in hoofdlijnen wordt beschreven op welke wijze de doeleinden, welke aan de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn toegekend, worden nagestreefd.

In de algemene beschrijving in hoofdlijnen komen de ruimtelijke en functionele aspecten aan de orde, waarbij in het bijzonder wordt ingegaan op de voorzieningenstructuur, de bedrijfsfunctie, de horeca, verkeer en verblijf en parkeren.

Met behulp van deze algemene beschrijving in hoofdlijnen wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de doelstellingen die aan het plan ten grondslag liggen, kunnen worden verwezenlijkt. Opgesomd wordt welke maatregelen ter verbetering van het verblijfs-/leefklimaat en de versterking van de gewenste voorzieningenstructuur en de diverse functies

ten opzichte van elkaar worden nagestreefd. Voor wat betreft de bedrijven en de horecafunctie worden de kaders aangegeven waarbinnen deze functies in het plangebied zijn toegelaten. In de beschrijving zijn daarnaast parkeernormen opgenomen ten aanzien van nieuw te realiseren functies in het plangebied.

Paragraaf II: Bepalingen met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In paragraaf II zijn de afzonderlijke bestemmingen en de gebruiks-/bebouwingsmogelijkheden van de gronden per bestemming aangegeven. Hierop wordt in de volgende paragraaf van deze toelichting nader ingegaan.

Paragraaf III: Overige bepalingen

Deze paragraaf omvat de algemene vrijstellingsbevoegdheden, de gebruiksbepalingen, de overgangsbepalingen, de strafbepaling en de titelbepaling. De algemene vrijstellingsbevoegdheden, gebaseerd op artikel 15 (lid 1a) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zorgen voor een verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze vrijstellingsbevoegdheden zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van een aantal zaken, te weten:

- (1) de bouw van nutsgebouwtjes van grotere omvang dan die welke rechtstreeks in de bestemmingsbepalingen zijn toegestaan,
- (2) voor de bouw van andere kleine bouwwerken die om verkeers- of waterstaatkundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen,
- (3) voor de bouw van zogenaamde mupi's ten behoeve van reclamadoeleinden, die ook vergunningplichtig zijn (niet aangemerkt als straatmeubilair),
- (4) voor het in geringe mate (maximaal 2 meter) afwijken van de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen in bepaalde gevallen, indien dat bij de uitvoering van het plan - de situering van bouwwerken, de verkaveling - nodig mocht blijken,
- (5) voor hoogte-afwijkingen in geringe mate (tot maximaal 10%), onder andere ten behoeve van een gemeenschappelijke televisie-/radio-antenne,
- (6) voor een bedrijf in een naast hogere milieucategorie dan die welke volgens het plan is toegelaten of een niet in de Lijst van toegelaten bedrijfstypen (bijlage I) genoemde bedrijfsactiviteit, indien de aard van de bedrijfsactiviteit vergelijkbaar is met een in bijlage I toegelaten bedrijfsactiviteit, en
- (7) voor afwijking van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de algemene beschrijving in hoofdlijnen onder bepaalde voorwaarden.

In artikel 11, de 'gebruiksbepalingen', is het gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld. Opgenomen is, dat met de bestemming strijdig gebruik verboden is. De overgangsbepalingen (artikel 12) hebben ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen van bouwwerken, die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of nog gebouwd kunnen worden (bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bebouwingsvoorschriften van dit plan. Lid 2 van het artikel heeft betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voorzover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt.

Overtreding van de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld in artikel 13 ('Strafbepaling'). In het allerlaatste artikel wordt de titel gegeven waarmee de voorschriften dienen te worden aangehaald, te weten 'voorschriften van het bestemmingsplan Centrale Deel Hilversumse Meent' van de gemeente Hilversum.

4.4.4 Bestemmingen

Algemeen

De indeling van de bestemmingen is zodanig dat de publieke functies in twee bestemmingen zijn ondergebracht, namelijk de bestemming 'centrumvoorzieningen (C)' waar detailhandel is toegelaten naast de overige publieke functies, met ruimte voor uitbreiding van detailhandelsfunctie, en de bestemming 'gemengde doeleinden (GD)', waar de publieke functies, met uitzondering van de detailhandelsfunctie in opgenomen zijn. De delen in het plangebied waar de woonfunctie overheerst zijn bestemd voor 'woondoeleinden (W)', binnen de bestemming 'centrumvoorzieningen (C)' en 'gemengde doeleinden (GD)' zijn ook woningen toegestaan. De openbare ruimte in het plangebied heeft de bestemming 'verkeersdoeleinden (V)' gekregen voor zover het de hoofdontsluitingswegen betreft, te weten de Noorder- en de Zuidermeent; de overige openbare ruimte die overblijft na de te nemen maatregelen in het gebied, is bestemd voor 'verblijfsgebied (Vv)'. Hierin vallen onder andere het (nieuw te vormen) stedelijke plein, alle recreatieve voorzieningen en de doorgang aan de westzijde van het plangebied met een parkachtig karakter.

Hierna volgt een schema waarin is aangegeven welke functie in welke bestemming toelaatbaar is; ook is aangegeven of er enige beperking geldt ten aanzien van de toelaatbaarheid. Ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat voor de precieze rechten en verplichtingen uiteraard de juridisch bindende voorschriften (waarin o.a. de algemene beschrijving in hoofdlijnen) in samenhang met de plankaart geraadpleegd dienen te worden, aangezien dit schema uitsluitend informatief en indicatief van aard is.

Bestemming / functie	C	GD	W	V	Vv
Detailhandel	+				
Horeca	+, cat. A en B; in totaal $\leq 400 \text{ m}^2$	+, alleen onderge-- schikt, cat. A en B; cat. C slechts in één best.-vlak; in totaal $\leq 400 \text{ m}^2$			
(ambachtelijke) bedrijven	+, t/m cat. 1 en in totaal $\leq 250 \text{ m}^2$	+, t/m cat. 1 op bega- ne grond en in totaal $\leq 250 \text{ m}^2$			
dienstverlening met publieksfunctie	+	+, uitsl. begane grond			
maatschappelijke doeleinden	+	+			
recreatieve doeleinden		+		+	+
woondoeleinden	+, incl. prakt.ruimten	+, incl. prakt.ruimten	+, incl. prakt.ruimten		
verkeersdoeleinden	+	+	+	+	+
parkeren	+	+	+	+	+
groenvoorzieningen	+	+	+	+	+
nutsvoorzieningen	+	+		+	+

Zoals in het schema vermeld, zijn in alle afzonderlijke bestemmingen verkeersdoeleinden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

De bestemming 'centrumvoorzieningen (C)' (artikel 5)

De gronden waarop het bestaande winkelcentrum is gevestigd, hebben - inclusief enige uitbreidingsmogelijkheid - de bestemming 'centrumvoorzieningen (C)' gekregen. Het betreft een gebied met een grote functiemenging: naast de vestiging van publieke functies is hier - mede uit het oogpunt van sociale veiligheid en verbetering van het woon- en leefklimaat - toevoeging van de woonfunctie gewenst (en daarom binnen deze bestemming toegelaten). Bij de woningen zijn geen bijgebouwen toegestaan vanwege het ontbreken van ruimte daartoe binnen de bestemming (en gezien het bijzondere type woningbouw dat hier is geprojecteerd).

Detailhandel en dienstverlening met een publieksfunctie zijn op de begane grond overal binnen de bestemming toegestaan.

De horecabedrijfsactiviteiten zijn bestemd volgens de in de algemene beschrijving in hoofdlijnen gevolgde horecadifferentiatie; in deze bestemming worden horecabedrijfsactiviteiten rechtstreeks toegestaan voor zover deze vallen in de categorieën A en B. De totale bedrijfsvloeroppervlakte aan horecabedrijven mag in de gehele bestemming niet meer dan 400 m^2 bedragen. Hierbij is het bestaande horecabedrijf, te weten 'cafetaria de Meent' aan De Meent 21, qua functie positief bestemd; de bedrijfsactiviteiten van dit horecabedrijf zijn door de gemeente ingedeeld in categorie B ('cafetaria').

Binnen deze bestemming zijn niet-hinderlijke bedrijfjes toegestaan in milieucategorie 1 (het betreft hier bijvoorbeeld een horlogemaker, een schoenmaker of reparateur van

elektrische apparaten) mits zij een publieksfunctie hebben; via de vrijstelling ook in categorie 2, wanneer de in deze categorie ingedeelde bedrijven qua aard en omvang van overlast vergelijkbaar zijn met bedrijven in milieucategorie 1. Dergelijke bedrijven zijn in het algemeen goed mengbaar met de detailhandelsfunctie in een winkelcentrum. Bij deze ambachtelijke bedrijven wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de categorie-indeling zoals die op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is opgesteld (publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' door de VNG, herziene versie, juli 1992). Zie voor een toelichting op dit indelingssysteem paragraaf 4.4.5 van deze toelichting.

De nieuwvestiging van maatschappelijke doeleinden is binnen deze bestemming toegestaan (hoewel in de huidige situatie niet aanwezig in deze bestemming).

Een praktijkruimte voor de uitoefening van een zogenaamd 'vrij' beroep is, als ondergeschikt gedeelte van een woning, in deze bestemming toegestaan. Onder vrije beroepen wordt verstaan: het verlenen van diensten, in een woning met behoud van de woonfunctie en ondergeschikt daaraan de dienstverlening, op administratief, medisch, therapeutisch, juridisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied. Middels bouwgrenzen en hoogte-aanduidingen is de bouwmassa binnen de bestemming gereguleerd; nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering, hoogte, kapvorm en/of dakhelling van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is voor de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.

De bestemmingsgrenzen zijn hier tegelijkertijd de bouwgrenzen, aan alle zijden omgeven door de bestemming 'verblijfsgebied'. Deze bouwvoorschriften maken uitbreiding van het winkelcentrum en toevoeging van de woonfunctie volgens de doelstellingen van dit bestemmingsplan mogelijk.

De bestemming 'gemengde doeleinden (GD)' (artikel 6)

De overige gronden met bouwwerken met een publieksfunctie, doch zonder de detailhandelsfunctie, zijn bestemd met de bestemming 'gemengde doeleinden (GD)'. Hier zijn met name maatschappelijke doeleinden toelaatbaar, waaronder de onderwijsfunctie (school of scholen), het kinderdagverblijf, de peuterspeelzaal en het wijkcentrum; de sportzaal valt onder de sportieve/recreatieve doeleinden die binnen deze bestemming toelaatbaar zijn.

Ook binnen deze bestemming is de woonfunctie toegestaan, onder andere ter verhoging van de sociale veiligheid; het betreft hier met name de mogelijkheid om appartementen en bijzondere woonvormen voor bijvoorbeeld ouderen te realiseren, eventueel gecombineerd met kleinschalige maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van deze doelgroep. Ook hier is de mogelijkheid geboden om een aan het wonen ondergeschikt gedeelte van de woning als praktijkruimte te gebruiken (zie ook de hier bovenstaande toelichting op de bestemming 'centrumvoorzieningen (C)', artikel 5).

De horeca is slechts als een aan de overige publieksfuncties ondergeschikte functie toelaatbaar; ook voor deze bestemming geldt de in de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen horecadifferentiatie als basis. De hier in deze bestemming - uitsluitend als ondergeschikte functie toelaatbare - horecacategorieën betreffen categorie A en B, waarbij ook categorie C is toegestaan in het daartoe op de kaart aangeduide vlak, namelijk uitsluitend in het bestemmingsvlak ter plaatse van de sportzaal. Te denken valt hierbij aan bijvoorbeeld de horecafunctie als ondergeschikte functie bij de sportzaal, bij ouderenvoorzieningen, het wijkcentrum met café, et cetera. Ook hier is de horecafunctie beperkt in oppervlakte: niet meer dan 400 m² van de oppervlakte binnen de gehele bestemming mag worden gebruikt voor de (ondergeschikte) horecafunctie. Op dit moment is in het wijkcentrum 160 m² horecafunctie aanwezig en in het jongerencentrum 120 m², er kan dus nog 120 m² worden toegevoegd binnen de bestemming 'gemengde doeleinden (GD)'.

Dienstverlening met een publieksfunctie is binnen deze bestemming uitsluitend op de

begane grond toelaatbaar. Daarnaast mogen zich kleinschalige en weinig verstoring/hinder veroorzakende bedrijfjes met categorie 1 vestigen op de begane grond, tot een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m².

In deze bestemming zijn bijgebouwen bij woningen wel toegelaten, vanwege de grotere ruimtelijke mogelijkheden, zij het beperkt, omdat zij slechts tot maximaal 30 m² aan gezamenlijke oppervlakte bij een woning mogen worden gebouwd. Dit strookt met de in de overige Hilversumse bestemmingsplanregelingen opgenomen regeling. Overigens is de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te verlenen van het bebouwingspercentage onder bepaalde voorwaarden.

De bestemmingsgrenzen zijn ook hier tegelijkertijd de bouwgrenzen, aan alle zijden omgeven door de bestemming 'verblijfsgebied'. Ook in deze bestemming kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering, hoogte, kapvorm en/of dakhelling van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit.

De bestemming 'woondoeleinden (W)' (artikel 7)

Aan de bestaande woningen aan de Mierenmeent (westzijde plangebied), Kroosmeent (noordzijde plangebied) en de geprojecteerde woningen ten oosten van de Mierenmeent evenals aan de bestaande gestapelde woningen aan de Noordermeent en hun tuinen/erven is de bestemming 'woondoeleinden (W)' gegeven. Ook zijn enkele achterpaden (voetpaden om de bijgebouwen bij woningen te kunnen bereiken) voor 'woondoeleinden (W)' bestemd.

De bouwgrenzen zijn enigszins ruim gelegd, zodat aan de woningen enige uitbreidingsmogelijkheid toegekend is. Ook in deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen een aan het wonen ondergeschikt gedeelte van de woning te gebruiken als praktijkruimte.

Met betrekking tot de erfbouw is voorts de voor Hilversum gebruikelijke bijgebouwenregeling opgenomen, die ook voor de woningen in de bestemmingen 'centrumvoorzieningen (C)' en 'gemengde doeleinden (GD)' geldt. Het betreft een beperking van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot 20% met een maximum van 30 m² en tot een hoogte van niet meer dan 3 meter. Een vrijstellingsbevoegdheid met betrekking tot dit percentage is opgenomen in lid 4 van artikel 7, 'woondoeleinden (W)'. Ook in deze bestemming is een bevoegdheid aan Burgemeester en Wethouders opgenomen voor het stellen van nadere eisen aan de situering, hoogte, kapvorm en/of dakhelling, indien dit noodzakelijk is voor de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit die in dit plan wordt nagestreefd.

Voor de strook grond achter de achtertuinen van de woningen aan de zuidzijde van de Kroosmeent is specifiek een regeling opgenomen waarbij deze strook met een diepte van circa 10 meter onbebouwd dient te blijven. Een gedeelte van deze strook (circa 2 meter) kan op basis van dit bestemmingsplan bij als onbebouwd erf bij de woningen aan de Kroosmeent getrokken worden. Het overige gedeelte van deze strook maakt deel uit van de hoofdstructuur van het openbaar groen in het plangebied en heeft een ordenende en beeldbepalende betekenis voor de wijk, welke gewaarborgd dient te blijven.

De bestemming 'verkeersdoeleinden (V)' (artikel 8)

De belangrijkste hoofdontsluitingswegen hebben de bestemming 'verkeersdoeleinden (V)' gekregen, te weten de Noordermeent en de Zuidermeent. De plangrens loopt over de as van deze wegen, zoals in de bestemmingsplannen van Hilversum gebruikelijk is. In deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

De bestemming 'verblijfsgebied (Vv)' (artikel 9)

De openbare ruimten die niet in de bestemming 'verkeersdoeleinden (V)' zijn opgenomen, hebben deze bestemming gekregen. Zoals ook in de algemene beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven, dient de openbare ruimte met deze bestemming aan de westzijde van het plangebied, daar waar de gronden op de plankaart specifiek zijn aangegeven met de aanduiding 'langzaam verkeer verbinding in parkachtige setting', in een groene, park-achtige sfeer te worden ingericht gecombineerd met speelvoorzieningen. Aan de oostzijde van het plangebied, ten zuiden van het wijkcentrum, dient een stedelijk plein te worden ingericht met een stenig karakter en wanden gevormd door de aangrenzende bebouwing. Binnen deze bestemming zijn zowel bestaande als nieuw aan te leggen parkeerplaatsen opgenomen. Op de plankaart zijn door middel van de aanduiding "Parkeervoorziening" enkele specifieke plekken voor de parkeerplaatsen aangegeven. Binnen de gehele bestemming zijn nutsvoorzieningen toegestaan; het aanwezige poldergemaal, ten zuiden van het winkelcentrum is door middel van de aanduiding "Nutsvoorziening" op de plankaart specifiek bestemd als nutsvoorziening. Dit is noodzakelijk omdat er voor het Poldergemaal andere bebouwingsbepalingen gelden als voor de overige nutsvoorzieningen.

De bestemming 'Openbaar groen (G)' (artikel 9a)

Hiertoe behoren die groenvoorzieningen welke een ordenend karakter hebben voor de structuur en beleving van de wijk. Desalniettemin kunnen zich omstandigheden voordoen waardoor dit groen zijn structurerende functie/karakter verliest. In dat geval kan het wenselijk zijn dat dit groen geheel of gedeeltelijk afgestoten wordt en wordt toegevoegd aan de daaraan grenzende woonbestemming. Hiertoe is voor burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen.

4.4.5 Lijst van toegelaten bedrijfstypen (bijlage I) en Staat van Horeca-inrichtingen (bijlage II)

Lijst van toegelaten bedrijfstypen (bijlage I)

Om te voorkomen dat zich in het plangebied bedrijven zullen vestigen welke door (meerdere) hinderaspecten een ontoelaatbare milieubelasting veroorzaken voor de omgeving, is in het plan, als onderdeel van de voorschriften, een 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' opgenomen (Bijlage I). In het onderstaande wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde categorie-indeling met betrekking tot deze lijst. De categorie-indeling is gebaseerd op de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', d.d. juli 1992 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Bedrijven zijn vanwege hun activiteiten/milieukeukenmerken in te delen in categorieën. Bedrijven kunnen worden ingedeeld in opeenvolgende milieucategorieën (categorie 1 tot en met 6), waarbij categorie 1 de minst milieuhinderlijke categorie is.

Op basis van negen milieukeukenmerken vindt indeling plaats, te weten:

- geur,
- stof,
- geluid,
- gevaar,
- lucht(kwaliteit),
- water(kwaliteit),
- bodem(kwaliteit),
- verkeersaantrekkende werking,
- mogelijke visuele hinder.

Het onderscheiden van bedrijfstypen op grond van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar geschiedt op basis van een kritische afstand (in meters) ten opzichte van een rustige woonwijk. Het onderscheiden van bedrijfstypen op grond van de aspecten lucht, water, bodemverontreiniging, verkeer en visuele hinder geschiedt op basis van een index op basis van de te verwachten emissie ten aanzien van een rustige woonwijk (index 1 wil zeggen: 'geen of geringe emissie', index 2 wil zeggen: 'aanzienlijke emissie' en index 3 wil zeggen: 'zeer ernstige emissie'). Op basis van deze gegevens wordt aan een bedrijfstype een milieucategorie toegekend. De indeling in bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op een situering van deze bedrijfstypen ten opzichte van een rustige woonwijk. Bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 1 zijn op grond daarvan over het algemeen toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woongebouwen. In categorie 1 en 2 vallen onder andere een woningstoffeerderij, reparatiebedrijven voor elektrische gebruiksgoederen, glazenwasserijen en schoonmaakbedrijven.

In het onderhavige plangebied zijn bedrijven met milieucategorie 1 toegelaten binnen de bestemmingen 'centrumvoorzieningen (C)' en 'gemengde doeleinden (GD)', zij het dat dergelijke bedrijven zich uitsluitend op de begane grond mogen vestigen. Hierbij is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor één hogere categorie (categorie 2) indien de aard en omvang van de overlast van een bepaalde bedrijfsactiviteit vergelijkbaar is met de rechtstreeks in het plangebied toegelaten categorie, te weten milieucategorie 1. Er zijn bedrijfsactiviteiten die qua hinder in de categorieën 1 en 2 kunnen vallen, maar die om andere dan milieu-aspecten in het plangebied niet op hun plaats zijn en daarom niet in de lijst voorkomen. Vanwege het ontbreken van enige functionele relatie met het centrale voorzieningengebied van de Hilversumse Meent zijn bijvoorbeeld opslag van munitie of brandbare stoffen, hoveniersbedrijven, grafkistenfabrieken, papierwarenindustrie en afvalverbrandingsbedrijven uit de lijst verwijderd.

Staat van Horeca-inrichtingen (bijlage II)

Voor wat betreft de regulering van de horecafunctie in dit bestemmingsplan kan naar de gemeentelijke 'Nota van Horeca-inrichtingen' van de gemeente Hilversum (Utrecht, april 1995) worden verwezen. In deze nota wordt een planologisch adequate regeling van de horecafunctie aangegeven, waarbij een indeling van horecabedrijfsactiviteiten in drie categorieën (A, B en C) is opgenomen, die kan worden vergeleken met de indeling van bedrijfsactiviteiten door de VNG (publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', 's-Gravenhage, juli 1992). Met behulp van de in deze nota weergegeven Staat van Horeca-inrichtingen' die in de voorschriften van dit bestemmingsplan is opgenomen (als bijlage), wordt de horecafunctie gereguleerd in planologische zin. De algemene beschrijving in hoofdlijnen geeft in dit bestemmingsplan een kader voor toepassing van deze horecadifferentiatie.

In het onderstaande volgt een korte toelichting per horeca-categorie (bron: 'Nota van Horeca-inrichtingen', Utrecht, april 1995):

- | | |
|---------------------|---|
| horeca-categorie A: | horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere broodjeszaak, theehuis en lunchroom; |
| horeca-categorie B: | horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een restaurant, café-restaurant, café, snackbar en cafetaria; |
| horeca-categorie C: | horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in min of meer ernstige |

mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven; onder deze categorie vallen onder andere een bar, dancing, discotheek en nachtclub.

Indeling van horecabedrijven in de drie categorieën geschiedt aan de hand van de volgende criteria (bron: 'Nota van Horeca-inrichtingen', Utrecht, april 1995):

- aard van de aangeboden producten,
- bezoekersfrequentie,
- verkeersaantrekking,
- aantal en omvang van de horeca-activiteiten en
- de daaruit voortvloeiende wel of niet verstorende werking in relatie tot de functies in de omgeving.

In het onderhavige plangebied zijn horecabedrijven beperkt toegestaan, te weten in de bestemming 'centrumvoorzieningen (C)' tot en met categorie B en in de bestemming 'gemengde doeleinden (GD)' uitsluitend als aan de andere publieke functies ondergeschikte functie; horecabedrijfsactiviteiten in categorie A en B zijn daarbij overal binnen die bestemming toegestaan, in categorie C alleen in het daartoe op de kaart aangegeven bestemmingvlak (ter plaatse van de sportzaal), waarbij bar, dancing, discotheek en nachtclub niet in deze categorie meer zijn opgenomen.

Speelautomatenhallen

Speelautomatenhallen komen in het plangebied in de huidige situatie niet voor. Automatenhallen vallen voor het onderhavige plan niet binnen de horecasector (zie de desbetreffende begripsomschrijvingen in de voorschriften, artikel 1).

5 MILIEU

5.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. In de wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven: bijvoorbeeld voor industrielawaai, spoorweglawaaï en wegverkeerslawaaï. Voor het onderhavige plangebied is alleen de regeling voor wegverkeerslawaaï van direct belang.

Het hoofdstuk over wegverkeerslawaaï in de Wgh is alleen van toepassing binnen een geluidszone, die zich van rechtswege bevindt aan weerszijden van wegen, met een wettelijk bepaalde breedte: bijvoorbeeld voor een weg met een of twee rijstroken 200 m in binnenstedelijk gebied en 250 m in buitenstedelijk gebied. Een weg is vrijgesteld van een geluidszone, wanneer (1) de weg ligt binnen een woonerf, (2) er een maximumsnelheid van 30 km/h geldt of (3) de geluidsbelasting van de weg volgens een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart 50 dB(A) of minder bedraagt. Het plangebied is derhalve zoneplichtig.

In het plangebied is nieuwe, geluidgevoelige bebouwing geprojecteerd binnen de invloedssfeer van zoneplichtige wegen, te weten de woningen in aansluiting op het winkelcentrum, de woningen in aansluiting op de Zuidermeent, de woningen boven de school en de woningen ten oosten van de woningen aan de Mierenmeent.

De voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 50 dB(A) met als maximale ontheffingswaarde 65 dB(A). Deze grenswaarde moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan in acht genomen worden (artikel 76 Wgh).

Naar de te verwachten geluidsbelasting voor de geprojecteerde woningen en eventueel te nemen maatregelen (ter voorkoming van overschrijding van de in acht te nemen grenswaarde) is akoestisch onderzoek verricht (artikel 77 Wgh). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het winkelcentrum 54 dB(A) (na aftrek ex artikel 103 Wgh) bedraagt. Er dient ontheffing te worden aangevraagd voor de hier geprojecteerde woningen, het betreft een overschrijding met 4 dB(A). Voor deze woningen zal daarom een ontheffingsverzoek worden gedaan, dit verzoek is opgenomen in bijlage 1 en betreft circa 20 woningen. Het blok nabij de aansluiting Zuidermeent/Mierenmeent is 15 meter uit de as van de Zuidermeent gesitueerd en voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Alle overige geprojecteerde geluidgevoelige objecten zijn op een grotere afstand gesitueerd en voldoen derhalve aan de voorkeursgrenswaarde.

Aangezien het hier woningbouw binnen de bebouwde kom betreft die door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult en de nieuwbouw bijdraagt aan de afscherming van de achterliggende bebouwing kunnen Gedeputeerde Staten hogere waarden vaststellen (artikel 2 lid 2 onder b.4, Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen).

Het geluidsniveau binnen geluidgevoelige ruimten mag de 35 dB(A) niet overschrijden.

5.2 Bodem

Omdat het binnen het plangebied grotendeels gaat om gronden bestemd voor woningbouw zal middels een bodemonderzoek aangetoond dienen te worden dat de gronden geschikt zijn voor deze bestemming voor deze gerealiseerd kan worden. Vooralsnog zijn bij de gemeente geen gegevens van mogelijke bodemverontreiniging bekend.

Aandacht wordt gevraagd voor de hoge waterstand. Dit heeft tot gevolg dat het bouwpeil afgesteld moet worden op de hoogte van de grondwaterstand.

5.3 Grond- en oppervlaktewater

In het plangebied liggen geen oppervlaktewateren en het grenst ook niet aan open water. Over de verontreiniging van het grondwater is weinig bekend.

5.4 Luchtverontreiniging

De luchtverontreiniging door het wegverkeer is in het gehele plangebied zodanig dat nergens de grenswaarden overschreden worden.

Het aanwezige poldergemaal kan voor geluids- en stankoverlast zorgen. Omdat het hier om een hoofdgemaal gaat kan verwacht worden dat de nieuwbouw op circa 15 meter afstand belast zal worden met milieuhinder. Bij de bouw van woningen zullen maatregelen worden genomen om de overlast van het gemaal te beperken.

6 HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van het bestemmingsplan omvat de activiteiten die nodig zijn om te voorkomen dat ongeoorloofde situaties ontstaan dan wel in stand blijven. Een belangrijk middel en het meest bekende is het beoordelen van bouwaanvragen. Ook de beoordeling van verzoeken om toestemming voor of instemming met een bepaalde vorm van gebruik vallen onder het zogenaamde preventieve toezicht. De controle vervolgens in de praktijk heet het repressieve toezicht. Om tegen ongeoorloofde situaties te kunnen optreden zijn burgemeester en wethouders bevoegd bestuursdwang toe te passen of een dwangsom op te leggen. Een overtreder riskeert eveneens een strafrechtelijke vervolging. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Voorts zijn er andere regelingen (naast het bestemmingsplan) die van belang zijn voor de bescherming of verwerkelijking van de met het bestemmingsplan beoogde doelstellingen. Onder meer de milieuwetgeving, de Algemene Plaatselijke Verordening (de APV) en de Horecaverordening zijn in dit verband van belang.

Opzet bestemmingsplan

Al bij de voorbereiding van het bestemmingsplan speelt de handhaving een rol. Anders dan in het verleden is nu gekozen voor een meer uniform systeem van voorschriften. Het bestaan van verschillende voorschriften voor vergelijkbare gevallen werkt rechtsongelijkheid in de hand en staat een consequente handhaving in de weg. De omvang en strekking van de voorschriften is voorts zo beperkt mogelijk gehouden. Uitgangspunt is: "regel niet meer dan nodig is en regel het nodige goed".

Het bestemmingsplan bindt zodoende niet alle ontwikkelingen tot in detail aan strakke regels. De voorschriften bieden ook ruimte om voor bepaalde punten enige soepelheid te betrachten en ontwikkelingen te kunnen sturen (vrijstellingen, nadere eisen). Ook de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt dergelijke mogelijkheden (artikel 17, 18a).

Voor de toepassing van deze beleidsruimte geeft het bestemmingsplan aanknopingspunten. Naast de concrete normen, die vooral voor een technische toetsing van belang zijn, kent het bestemmingsplan kwalitatieve normen (beschrijving in hoofdlijnen). Laatstgenoemde normen geven meer in beschrijvende zin de na te streven waarden aan. Voor zover een beslissing afhankelijk is van een nadere afweging, zullen burgemeester en wethouders ook de belangen van derden in de beslissing betrekken.

Preventief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan krijgt vooral gestalte bij de beoordeling van bouwplannen en andere verzoeken om toestemming. Een groot deel van de plannen die de gemeente ontvangt is via vooroverleg al afgestemd op de voorschriften van het bestemmingsplan. Eventuele afwijkingen komen naar voren bij nadere toetsing. Een aanvrager krijgt vervolgens gelegenheid het plan in overeenstemming met de relevante voorschriften te brengen. Alleen als het bouwplan, al dan niet via het verlenen van vrijstelling, aan de voorschriften voldoet, zullen burgemeester en wethouders bouwvergunning kunnen en moeten verlenen. Omwonenden hebben uiteraard het recht hun belangen of meningen naar voren te brengen. Om dat tijdig te kunnen doen publiceert de gemeente de aanvragen in de plaatselijke nieuwsbladen. Tegen de officiële beslissingen kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) een bezwaarschrift indienen. Een onafhankelijke commissie adviseert burgemeester en wethouders over deze bezwaarschriften.

Repressief toezicht

Om te kunnen signaleren of er ongeoorloofde situaties ontstaan is controle ter plaatse noodzakelijk. Die controle, routinematig of naar aanleiding van klachten, is in veel gevallen afdoende om naleving van de voorschriften te verkrijgen. Indien de overtreding hardnekkig mocht blijken, kan het gemeentebestuur bestuursdwang toepassen. Bestuursdwang, een bevoegdheid op grond van de Gemeentewet, komt er op neer dat de gemeente doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert als hij iets doet wat niet mag. De kosten komen voor rekening van de eigenaar. In plaats van bestuursdwang kan het gemeentebestuur een dwangsom opleggen, indien dat effectiever is om de ongeoorloofde situatie te bestrijden.

Deze maatregelen zijn geen automatisme maar vereisen een afweging. Daarin staat de vraag centraal of er niet alsnog legalisering mogelijk is. Indien er geen legalisering mogelijk is zal de eigenaar (spoedeisende gevallen uitgezonderd) eerst een officiële waarschuwing ontvangen. De feitelijke toepassing van bestuursdwang zal zich in de regel voltrekken na de besluitvorming over eventuele bezwaarschriften. Degene die een (vermeende) illegale situatie bij het gemeentebestuur schriftelijk hebben gemeld, zullen over het verloop van zaken informatie ontvangen en hebben de mogelijkheid desgewenst hun belangen of mening in te brengen.

In verband met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dient het handhavingsbeleid in de eerste plaats duidelijk en consequent te zijn. Bij een duidelijk en consequent handhavingsbeleid kan door betrokkenen geen beroep worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel, terwijl het gevoerde beleid goed te motiveren is. Echter bij iedere overtreding dient gelet te worden op het belang van betrokkenen tegenover het belang dat staat bij handhaving van het bestemmingsplan voor de overheid en derden.

Informatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand maar is met veel publiciteit omgeven. Het bestemmingsplan is altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nader uitleg te geven. Velen maken daarvan gebruik. Niemand hoeft dus het risico te lopen om als gevolg van een gebrek aan kennis verkeerde beslissingen te nemen.

Het betreft een plan waarbij de nagestreefde kwaliteiten grotendeels nog gerealiseerd dienen te worden, dit plan is opgesteld om deze mogelijk te maken. Na realisatie is handhaving noodzakelijk om de kwaliteiten te kunnen behouden. Voorwaarde voor handhaving is dat zowel bij het lokale bestuur als bij de verschillende doelgroepen (bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden) draagvlak voor het handhaven van het bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat de te handhaven regelingen in het bestemmingsplan noodzakelijk, duidelijk en concreet moeten zijn en aansluiten bij de wensen. De handhaafbaarheid van de in dit bestemmingsplan geselecteerde regelingen heeft dan ook voorop gestaan. Daarnaast is het van belang dat alle betrokkenen in het plangebied van het handhavingsbeleid op de hoogte worden gesteld.

Het aanwijzen van personen binnen de gemeentelijke organisatie die zich speciaal met handhavingsaspecten bezighouden, zoals vergunningverlening en controle zal tot de beste handhavingsresultaten leiden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan gaat uit van handhaving van de sportzaal en andere recreatieve voorzieningen, het wijkcentrum, het jongerencentrum, de gestapelde woningen, de peuterspeelzaal, het kinderdagverblijf, de apotheek, het sociaal-medisch wijkcentrum en het winkelcentrum. Het winkelcentrum wordt echter ingrijpend vernieuwd waarbij tevens woningbouw wordt toegevoegd. Het schoolgebouw kan op termijn vervangen worden door een compacter schoolgebouw met daarboven woningen en daarnaast aaneengesloten eengezinshuizen en appartementen. De openbare ruimten behoeven verbetering en deze zullen worden afgestemd op de gewenste helderheid en op de nieuwbouw.

Het plan gaat uit van een gefaseerde uitvoering. Het bestemmingsplan heeft gedeeltelijk ten doel nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en gedeeltelijk een conserverend karakter.

Het overgrote gedeelte van de onbebouwde gronden in het plangebied zijn eigendom van de gemeente. Of de ontwikkelingsmogelijkheden die dit plan biedt worden benut hangt gedeeltelijk af van het particuliere initiatief.

Tot de gemeentelijke activiteiten met betrekking tot de realisering van het plan behoren de herinrichting van de verkeers- en verblijfsgebieden. De verdichtingsmogelijkheden in het gebied moeten de gelden genereren om de openbare ruimten aan te pakken.

Voor het bestemmingsplan is geen integrale exploitatie-opzet gemaakt. De financiële uitvoerbaarheid van door de gemeente uit te voeren respectievelijk te initiëren realiseringsplannen zal van geval tot geval moeten worden onderzocht.

Het overgrote gedeelte van de bouwactiviteiten betreffen particulier initiatief.

De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van het openbare gebied. De normale onderhoudsgelden en de opbrengst van verkoop van de gronden ten behoeve van de nieuwbouw worden hiervoor aangewend.

Indien de verschillende kostenfactoren van het plan worden afgezet tegen de inkomsten dan zijn deze met elkaar in evenwicht.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De invoering van het Wijk- en Buurtbeheer per 1 januari 1995 in de wijk Hilversumse Meent heeft ten doel de bewoners meer te betrekken bij de inrichting en het beheer van de leefomgeving. Er is een Wijkbeheerplan opgesteld en de bewoners houden zich in verschillende werkgroepen bezig met zaken die de bewoners en de wijk aangaan. Er is ook een werkgroep opgericht die zich bezig houdt met het plangebied. De aandacht spitst zich toe op de inrichting van het openbare gebied.

Het plangebied heeft ook in een breder kader al in de belangstelling gestaan, te weten in april en september 1995 zijn informatieavonden gehouden over de problemen en oplossingsrichtingen in het plangebied. Deze avonden zijn goed bezocht. De daar gemaakte opmerkingen zijn ook betrokken bij de verdere planvorming en zijn gedeeltelijk terug te vinden in het bestemmingsplan.

Over de renovatie van het winkelcentrum is in een eerder stadium overleg geweest met direct betrokkenen (vanaf 1993). De in dit bestemmingsplan opgenomen visie met betrekking tot het winkelcentrum wordt onderschreven door de winkeliers die nauw betrokken zijn bij de ontwikkeling van het renovatieplan waarbij tevens woningen worden toegevoegd. Plannen die uitgaan van sloop nieuwbouw bleken niet haalbaar.

De Welstandscommissie heeft in november 1995 haar fiat gegeven aan de stedenbouwkundige schets die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

8.2 Resultaten inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke reacties op het ontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen.

Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan in een inspraakbijeenkomst op 1 april 1996 aan de orde geweest.

Op een aantal punten hebben de inspraakreacties geleid tot een aanpassing van het voorontwerp -bestemmingsplan. De betreffende punten zijn hieronder genoemd:

- de bouwhoogte in het plangebied is overal teruggebracht naar maximaal 12 meter;
- de afstand tussen de bebouwingsgrens van de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Vlindermeent is verruimd met 2 meter;
- aan de noordzijde van het winkelcentrum is een aflopende bebouwingshoogte van 10 naar 5 meter aangegeven;
- het gezondheidscentrum blijft "los staan" van het winkelcentrum;
- bij de toegelaten horeca-categoriën is de mogelijkheid voor de vestiging van nachtclubs, bar/dancings en discotheken verwijderd;

Met betrekking tot de bovenstaande punten zijn de toelichting, de plankaart en de voorschriften aangepast.

Voor meer uitgebreide informatie met betrekking tot de ingekomen reacties wordt verwezen naar bijlage 3 waarin de schriftelijke en mondelinge reacties, het verslag van de inspraakavond alsmede het gemeentelijk commentaar op het een en ander zoals

verwoord in de Nota van Aanpassing, zijn opgenomen.

9 OVERLEG EX ARTIKEL 10 BRO 1985

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, zijn de volgende reacties binnengekomen.

NS Railinfrabeheer
 Hoogheemraadschap Amstel en Vecht
 Min. v. Defensie
 PWN prov. waterleidingbedrijf
 PTT telecom
 DG Rijkswaterstaat
 Gasunie
 RPD Insp. Volksh. en Mil.hyg VROM
 Gewest Gooi en Vechtstreek
 Rijkscons. NH Min v. EZ
 Sportservice NH
 Midnet Regio West

geen opmerkingen

Van REGEV

strijd deel nuts- handhaven aanwezige voorzieningen, vervanging c.q. verplaatsing zeer
 voorzieningen kostbaar aanbrengen van gefundeerde verharding niet acceptabel, ver-
 met nieuwe leggen kabels/leidingen nemen voor rekening gemeente; afspraken m.b.t.
 bestemmingen nieuwe voorzieningen t.b.v. nieuwbouw

Commentaar:
 over evt. verplaatsen of nieuwe voorzieningen zal met REGEV overleg worden
 gepleegd

Van Dienst Welzijn, Econ. en Bestuur NH

reactie meegenomen in brief Ruimte en Groen

Van Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek

voor zover bekend geen archeol waarden in plangebied, verwijzen naar dir GM

Commentaar:
 bij telefonisch overleg met GM dhr. Mens van die zijde meegedeeld geen
 bezwaren/opmerkingen te hebben.

Van WMN Waterleidingbedrijf Midden-Nederland

leidingenstrook strook openbare grond reserveren voor leidingen/kabels, vrij van
en aanlegkosten verhardingen beplanting maatregelen tegen verontreinigingsgevaar van
leidingen

Commentaar:
bij uitvoering zal met WMN overleg worden gepleegd

Van Zuiveringschap Amstel- en Gooiland

oppervlakte scheiden van verharde opp. waarop regenwater afstroomt; aansluiten
en vervulling verharde opp. op rioolstelsel zorgvuldig gebruikt toe te passen,
milieuvriendelijk

Commentaar:
idem

Van Dienst Ruimte en Groen NH

omvang uit- overeenstemming met prov. beleid als aangegeven in streekplan
breiding winkel- niet aangegeven of extra ruimte is gereserveerd voor andere
vloeropp detailhandel dan supermarkt
parkeerbehoefte totaal overzicht toegestane uitbreiding winkelvloeropp. wordt gemist
evenals benodigde hoeveelheid extra pp a.g.v. winkeluitbreiding en
uitbreiding aantal woningen; ook aangegeven op welke wijze in
parkeerbehoefte zal worden voorzien

verder een vijftal detailopmerkingen reeds doorgegeven aan behandelend
ambtenaar

Commentaar:

Het oppervlak van de supermarkt bedraagt thans circa 685 m²

Het huidige aantal parkeerplaatsen nabij het winkelcentrum heeft op dit moment
een overmaat en meer dan voldoende capaciteit om aan de vraag te
voldoen. Uiteindelijk zal het aantal parkeerplaatsen overeenkomen met
de in het plan vastgestelde parkeernorm. Daarbij is in een aantal
gevallen sprake van dubbelgebruik (woningen en winkels).

Alleen bij bijzondere evenementen, wanneer in wijkcentrum en sportzaal gelijktijdig
activiteiten plaatsvinden, kan een situatie ontstaan dat er moet worden
uitgeweken naar parkeerplaatsen in de directe omgeving. Deze situatie
kan zich ongeveer twee keer per jaar voordoen.

De plantoelichting zal in deze zin worden aangevuld.

Van KvK en F. v. Gooiland

Met belangstelling en positieve verwachting kennis genomen van plan.

Ambtshalve

Tenslotte hebben er nog enige ambtelijke aanpassingen van het
voorontwerp-bestemmingsplan plaatsgevonden. Deze hebben betrekking op de volgende
aspecten:

- in de tekst van de plantoelichting en de voorschriften zijn enige correcties aangebracht
(bv sportzaal i.p.v. sporthal);
- de algemene vrijstellingsbepaling is op een aantal punten aangepast aan de de

HOB-plannen;

- De tekening is aangepast voor wat betreft hoogte en bouwgrenzen;
- De strook met de bestemming woondoeleinden achter de woningen aan de Kroos-meent is beperkt tot 2 meter achter het voetpad. Deze strook zal aan de bewoners van de betreffende woningen worden overgedragen en mag als onbebouwd erf bij de tuinen van de woningen getrokken worden. Voor het overige behoort de betreffende grond tot de hoofdgroenstructuur van het plangebied. Samen met de openbare ruimtes geeft dit groen structuur aan de wijk en is dan ook beeldbepalend voor de wijk. Aantasting van dit groen door uitgifte van gronden met een grotere breedte als thans in het plan wordt mogelijk gemaakt, is onwenselijk vanwege de beeldbepalend-heid van dit groen voor de wijk en de beheerbaarheid van het groenbestand.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ontheffingsverzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Resultaten inspraak

- schriftelijke inspraakreacties;
- verslag inspraakavond;
- nota van aanpassing.