

Bestemmingsplan

Herziening Noordwestelijk Villagegebied

Toelichting en voorschriften

Vastgesteld

toelichting

Inhoud

Het bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied bestaat uit de volgende onderdelen:

Toelichting en voorschriften

- Toelichting
- Voorschriften
- Bijlagen bij de voorschriften

Plankaart

- Blad 1 De Parken, westelijk deel
- Blad 2 De Parken, oostelijk deel
- Blad 3 Trompenberg
- Blad 4 Boomberg, noordelijk deel
- Blad 5 Raadhuiskwartier
- Blad 6 Boomberg, zuidelijk deel
- Blad 7 Medebestemmigen

Nota beantwoording zienswijzen

Bijlage 1-4

- Bijlage 1 Aanwijzing beschermd stadsgezicht
- Bijlage 2 Besluiten Gedeputeerde Staten en uitspraken Raad van State met betrekking tot bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied, 2005
- Bijlage 3 Lijst van monumenten, november 2009
- Bijlage 4 Lijst van aanpassingen behorende bij het ontwerp van de Herziening, december 2007

Bijlage 5-10

- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek, november 2009
- Bijlage 6 Onderzoek Flora- en Fauna, december 2009
- Bijlage 7 Onderzoek Externe veiligheid, december 2009
- Bijlage 8 Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied, 31 maart 2010
- Bijlage 9 Lijst van aanpassingen behorende bij het raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied, 31 maart 2010
- Bijlage 10 Het advies van Houthoff Buruma (maart 2009) behorende bij het raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Herziening Noordwestelijk Villagegebied, 31 maart 2010

Kaartbijlage

Kaart met topografische ondergrond 2007 en 2009, december 2009

Toelichting

Inhoudsopgave toelichting

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Voorgeschiedenis en procedure	3
1.3.	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.4.	Geldende regelingen	5
1.5.	Opzet van de toelichting	5
2.	Beleidskader	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Regionaal beleid	9
2.4.	Gemeentelijk beleid	10
3.	Ruimtelijke karakteristiek	13
3.1.	Functionele opbouw en ontwikkelingen	13
3.2.	Ruimtelijke opbouw, kwaliteiten en ontwikkelingen	13
3.3.	Visie Noordwestelijk Villagegebied (2002)	18
3.4.	Waardevolle ensembles	19
4.	Bevolking en wonen	23
4.1.	Huidige situatie en ontwikkelingen	23
4.2.	Sectoraal beleid	24
5.	Kantoren en bedrijven	27
5.1.	Huidige situatie en ontwikkelingen	27
5.2.	Sectoraal beleid	28
6.	Overige functies	31
6.1.	Huidige situatie en ontwikkelingen	31
6.2.	Sectoraal beleid	32
7.	Cultuurhistorie	35
7.1.	Beschermd stadsgezicht	35
7.2.	Monumenten	35
7.3.	Archeologie	37
7.4.	Sectoraal beleid	39
8.	Landschappelijke en ecologische waarden	41
8.1.	Huidige situatie en ontwikkelingen	41
8.2.	Natuur- en landschapswaarden op regionaal niveau	41
8.3.	Natuur- en landschapswaarden op wijkniveau	45
8.4.	Natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau	46
8.5.	Nieuw Flora- en faunaonderzoek	46
8.6.	Sectoraal beleid	48
9.	Water	51
9.1.	Waterhuishouding	51
9.2.	Gebiedsbeschrijving	51
9.3.	Ontwikkelingen	52
9.4.	Sectoraal beleid	52
10.	Geluid en luchtkwaliteit	53
10.1.	Geluid	53
10.2.	Luchtkwaliteit	53

10.3.	Sectoraal beleid	56
11.	Milieu en veiligheid	57
11.1.	Algemeen	57
11.2.	Milieu en bedrijven	57
11.3.	Bodemkwaliteit	59
11.4.	Externe veiligheid	61
11.5.	Sectoraal beleid	63
12.	Planbeschrijving	65
12.1.	Aanwijzing beschermd stadsgezicht	65
12.2.	Procedure bestemmingsplan	65
12.3.	Bestemmingsplanmethodiek	68
12.4.	Nieuwe ontwikkelingen in het Noordwestelijk Villagegebied	70
12.5.	De ondergrond en bestaande bebouwing	73
12.6.	De voorschriften	77
13.	Handhaving	89
13.1.	Inleiding	89
13.2.	Preventief toezicht	89
13.3.	Repressief toezicht	89
13.4.	Prioriteiten in de handhaving	90
13.5.	Informatie	90
14.	Economische uitvoerbaarheid	91
15.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	93
15.1.	Inspraak en vooroverleg	93
15.2.	Milieuonderzoeken	93
15.3.	Watertoets	93
15.4.	Tervisielegging ontwerp	94
15.5.	Communicatie	94

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan “Herziening Noordwestelijk Villagegebied”. Doel van dit bestemmingsplan is enerzijds de karakteristieken van het gebied te beschermen en anderzijds ontwikkelingen binnen het gestelde kader mogelijk te maken.

Het Noordwestelijk Villagegebied is op 21 februari 2007 aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988. Dit besluit is bekend gemaakt op 13 maart 2007. De Monumentenwet 1998 schrijft voor dat voor een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan wordt opgesteld dat de waarden van het stadsgezicht beschermt. Bij de aanwijzing is bepaald dat het bestemmingsplan “Villagegebied” uit 1997 geen voor het beschermd stadsgezicht voldoende beschermend bestemmingsplan is. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is dan ook aanleiding geweest om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.2. Voorgeschiedenis en procedure

Op 8 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Hilversum het bestemmingsplan “Noordwestelijk Villagegebied” (verder het Bestemmingsplan genoemd) vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een consoliderend en beheersmatig karakter. Op 10 januari 2006 hebben Gedeputeerde Staten het plan goedgekeurd (de besluiten van Gedeputeerde Staten en de uitspraken van de Raad van State zijn opgenomen in bijlage 2).

Tegen het goedkeuringsbesluit is onder andere door wijkvereniging De Parken en belangengroep De Driehoek beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State). Het beroep had grotendeels betrekking op de wijze van bestemmen van de (bij)gebouwen. Bij uitspraak van 21 februari 2007 heeft de Raad van State het beroep op dat punt gegrond verklaard en daarbij het goedkeuringsbesluit van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (hierna: Gedeputeerde Staten) voor wat betreft de plandelen met de bestemming “Wonen” in deelgebied 1 (De Parken) vernietigt.

De uitspraak van de Raad van State heeft tot twee acties geleid:

- Gedeputeerde Staten hebben opnieuw een goedkeuringsbesluit genomen;
- de gemeente heeft het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan “Herziening Noordwestelijk Villagegebied” in procedure gebracht.

Gedeputeerde Staten hebben op 18 december 2007 opnieuw een besluit tot goedkeuring genomen. Het Bestemmingsplan is goedgekeurd behoudens 20 percelen in deelgebied 1. De bijgebouwen in de voortuinen bleken na een uitgevoerde inventarisatie door de gemeente niet goed in het bestemmingplan te zijn geregeld. Tegen het goedkeuringsbesluit is wederom door de belangengroep De Driehoek beroep ingesteld. Reden was dat de

bestaande bijgebouwen nog steeds niet of niet juist in het Bestemmingsplan waren opgenomen.

De Raad van State heeft bij haar uitspraak van 26 november 2008 het beroep van belangengroep De Driehoek gegrond geacht. Het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten is voor wat betreft de plandelen met de bestemming "Wonen" in deelgebied 1 van het Bestemmingsplan wederom vernietigt en van goedkeuring onthouden. Dat houdt in dat voor deelgebied 1 het bestemmingsplan "Villagegebied" uit 1997 is gaan gelden.

Om tegemoet te komen aan de eerste uitspraak van de Raad van State is het voorliggende bestemmingsplan "Herziening Noordwestelijk Villagegebied" (verder de Herziening genoemd) in procedure gebracht. Daarbij is er voor gekozen om niet alleen voor deelgebied 1, maar voor het hele Noordwestelijk Villagegebied een aangepast bestemmingsplan in procedure te brengen. De Herziening is grotendeels gelijk aan het Bestemmingsplan. Het ontwerp van de Herziening heeft van 29 februari 2008 tot en met 10 april 2008 ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn ruim 100 zienswijzen ingediend.

Ook nu hadden de zienswijzen grotendeels betrekking op de wijze van bestemmen van de bijgebouwen. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de voor de plankaart van het bestemmingsplan gebruikte ondergrond door de gemeente gecontroleerd. Zo nodig is de ontbrekende bebouwing opgemeten en in de ondergrond verwerkt (zie ook de losse kaartbijlage). Naar aanleiding van deze opmetingen, zijn de plankaarten aangepast.

Op 31 maart 2010 is de Herziening door de gemeenteraad vastgesteld. Zie ook hoofdstuk 12, bijlage 8 (raadsvoorstel en raadsbesluit) en bijlage 9 (Lijst van aanpassingen).

1.3. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum van Hilversum en bestaat uit de villawijken- en parken:

- Trompenberg (1875);
- Boomberg (1876);
- Suzannapark (1879);
- Minsterpark (1897);
- Nimrodpark (1899);
- Kannesheuvelpark (1902);
- Diergaardepark (1904);
- Indische Buurt (1905) en directe omgeving.

Aan de noord- en westzijde wordt het Noordwestelijk Villagegebied omgeven door het Spanderswoud en het Corversbos, in het oosten grenst het gebied aan het verstedelijkte centrum van Hilversum. Grofweg ligt het plangebied tussen het Mediapark in het noordoosten en de Oude Haven in het zuiden.

1.4. Geldende regelingen

Voor het plangebied vigeren de volgende regelingen:

- bestemmingsplan “Noordwestelijk Villagegebied” (vastgesteld 8 juni 2005, goedgekeurd 10 januari 2006, Raad van State 21 februari 2007, herstelbesluit goedkeuring 18 december 2007 en tweede uitspraak Raad van State 26 november 2008). Onherroepelijk 27 november 2008, met uitzondering van de woonbestemmingen in deelgebied 1);
- bestemmingsplan “Villagegebied” (vastgesteld 9 april 1997, goedgekeurd 25 november 1997, Raad van State 22 augustus 2000).

Bovengenoemde bestemmingsplannen komen, voor de gronden die zijn gelegen binnen onderhavige bestemmingsplannen, te vervallen bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan “Herziening Noordwestelijk Villagegebied”.

1.5. Opzet van de toelichting

Na deze inleiding wordt het beleidskader van de gemeente Hilversum alsmede hogere overheden geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de karakteristiek van het plangebied uiteengezet. Hoofdstuk 3 is daarmee een belangrijke motivatie voor de wijze waarop het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden in de voorschriften en op de plankaart juridisch zijn vastgelegd. De huidige situatie, ontwikkelingen en sectoraal beleid van bevolking en wonen, kantoren en bedrijven, overige functies, archeologie en monumenten, landschappelijke en ecologische waarden, water, geluid, luchtverontreiniging en milieu worden in de hoofdstukken 4 tot en met 11 uiteengezet. Een toelichting op de plankaart en voorschriften wordt gegeven in hoofdstuk 12. Handhaving, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden tenslotte toegelicht in de hoofdstukken 13 tot en met 15.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de voor het Noordwestelijk Villagegebied relevante beleidslijnen van rijk, provincie en regio samengevat. Tevens wordt aandacht besteed aan voor geheel Hilversum relevante gemeentelijke (integrale) beleidsnotities. Het sectorale gemeentelijk beleid wordt beschreven in de hoofdstukken 4 tot en met 11.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Hoofddoelen van het nationaal ruimtelijk beleid zijn:

om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies;
de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en vergroten;
de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Deze doelen moeten leiden tot een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, krachtige steden en een vitaal platteland, behoud en ontwikkeling van belangrijke nationale ruimtelijke waarden en vergroten van de veiligheid.

De gemeente Hilversum ligt binnen het nationaal stedelijk netwerk de Randstad in de economische kerngebieden van Amsterdam en Utrecht. Het hele buitengebied van de gemeente bestaat voor het grootste deel uit natuurgebieden. Het gebied ten westen en zuiden van Hilversum ligt in het Nationaal Landschap Het Groene Hart. Het gebied ten zuiden van Hilversum is tevens aangewezen als Rijksbufferzone waarbij de dagrecreatieve functie moet worden versterkt. Rondom Hilversum liggen verschillende Natuurbeschermingswetgebieden

Voor Hilversum geldt dat het Noordwestelijk Villagegebied, dat zelf binnen de rode contour is gelegen, is omsloten door gebieden met een groene contour. Uitbreiding van stedelijk gebied is daar niet mogelijk. Wel wordt Hilversum in het kader van de Deltametropool gestimuleerd tot het verbeteren en intensiveren van de bestaande stedelijke centra. Dit zal zich met name buiten het plangebied concentreren.

Nota Belvédère, over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting (1999)

De nota heeft als centrale doelstelling dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Het behoud en benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe worden getroffen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Hilversum is in de

nota aangewezen als cultuurhistorisch belangrijke stad. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen zorgvuldig gekeken dient te worden naar de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en of deze kunnen worden ingepast in, dan wel als inspiratiebron kunnen dienen voor, de ontwikkelingen.

Vierde nota Waterhuishouding (PKB NW4; 1998)

Het streefbeeld van de NW4 is een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. In de derde nota is onder de noemer integraal waterbeheer een nieuwe strategie uitgezet, die als uitgangspunt neemt dat de na te streven doelen voor het waterbeheer alleen door een integrale benadering kunnen worden bereikt. In de vierde nota wordt de ingezette beleidslijn voortgezet en aangepast vanwege nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen (recente wateroverlast), de voortgaande bodemdaling, de verwachte klimaatverandering en andere factoren. Men pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij. Bij planontwikkeling in het gebied zal rekening worden gehouden met de randvoorwaarden uit het waterbeleid van provincie, waterbeheerder en gemeente.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan voor Noord-Holland Zuid (2002)

Dit streekplan voor het zuidelijke deel van de provincie Noord-Holland omvat de regio's Gooi en Vechtstreek, Amstel- en Meerlanden, Zuid-Kennemerland, IJmond, Zaanstreek, Waterland en het grondgebied van Amsterdam. Het streekplan geeft het ruimtelijk beleid weer tot circa 2020. De regionale behoefte voor wonen en werken wordt binnenstedelijk opgevangen en anders, bij voorkeur in hogere dichtheden dan tot nog toe gebruikelijk, in stedelijke knooppunten. Daarbij wordt er voorzien in een beperkt aantal uitleglocaties. De ontwikkelingen binnen de groene en rode contouren, zoals gedefinieerd in de Vijfde nota ruimtelijke ordening, moeten als gelijkwaardig worden beschouwd en gelijktijdig en in onderlinge samenhang ontwikkeld worden. Verder wordt er gestreefd naar meervoudig ruimtegebruik, zodat er verbeteringsmogelijkheden zijn voor zowel het stedelijk gebied als de groene omgeving om de stad.

Er worden in het streekplan zeven belangrijke opgaven genoemd:

- ruimte voor water;
- ontwikkelen van waardevolle landschappen;
- een bereikbare netwerkstad;
- ruimte voor wonen;
- ruimte voor werken;
- een economische bestaansbasis voor de landbouw;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

Het streekplan stelt dat bij verdichting in cultuurhistorisch waardevolle stads- en dorpsgezichten, waaronder villaparken zoals het plangebied, de versterking van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteiten voorop staat.

De Cultuurhistorie van Gooi en Vechtstreek (2000)

De cultuurhistorische waarden zijn van belang voor de identiteit, de herkenbaarheid en het karakter van een gebied, een dorp of een stad(sdeel). Het wordt daarom van belang geacht er ook in de toekomst zorgvuldig mee om te gaan. De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland biedt uitgebreide informatie die in de planvorming en de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt kan worden en die een bron van inspiratie kan zijn bij de vormgeving van het landschap van de toekomst.

Hilversum is de 'architectuurstad' en de 'televisiestad': naast het nationale mediacentrum is het een plaats waar architecten uit de eerste helft van de 20^e eeuw hun sporen hebben achtergelaten. Het is echter vooral de stad van Dudok, die er een groot deel van zijn leven heeft gewerkt.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt het volledige plangebied aangemerkt als zeer waardevol bij het thema Bouwkunde vanwege de historische stedenbouwkundige structuur.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (2002)

Dit milieubeleidsplan gaat uit van het HART-principe voor het beleid: het dient Herkenbaar, Aansprekend, Realistisch en Toetsbaar te zijn. Tevens is gekozen voor gebiedsgericht maatwerk. Er zijn drie (integrale) beleidslijnen voor de planperiode:

- het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- duurzaam produceren en consumeren;
- kwaliteit van de omgeving.

Het provinciaal beleid ten aanzien van geluid is erop gericht het aantal ernstig geluidgehinderden te halveren. Er is een sterke verwevenheid van de bestrijding en preventie van geluidshinder met de ruimtelijke ordening. Bij bestemmingsplannen moet de bovenstaande doelstelling dan ook zoveel mogelijk gehaald worden.

2.3. Regionaal beleid

Regioperspectief 2015 Gooi en Vechtstreek

'Het Regioperspectief 2015 Gooi en Vechtstreek' (1991), opgesteld door het gewest, is evenals het streekplan een op consolidatie van de ruimtelijke ontwikkelingen gericht plan. Kleinschalige ruimtelijke ingrepen in de buitengebieden die een zeer geringe natuur- en landschapswaarde hebben, zijn toegestaan. Verder zijn ruimtelijke ingrepen toegestaan die geen precedentwerking hebben en geen uitgangspunt zijn voor nieuwe ruimtelijke claims. Grootschalige woningbouwlocaties liggen niet in het verschiep. Geconcludeerd wordt dat de stadsrandzones in het Gooi onder druk staan. Deze gebieden dienen als overgangszones tussen stad en land duurzaam ingericht te worden. Het verdichtingsbeleid nadert zijn grenzen. Daarom wordt gerekend met een structurele overloop van wonen en werken naar Almere.

2.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Hilversum 2015 (1999)

Eind 1999 is de Toekomstvisie Hilversum 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum. De visie beschrijft dat bestaande kwaliteiten behouden worden en waar mogelijk versterkt. Dit heeft geleid tot een vijftal sleutelprojecten die dat moeten bewerkstelligen. Zo wil gemeente haar inwonertal stabiliseren en een meer evenwichtiger leeftijdsopbouw bereiken. Daarnaast dient het bovenlokale voorzieningenniveau gehandhaafd en waar nodig versterkt te worden. Wat betreft infrastructuur dient de bereikbaarheid van Hilversum goed, maar tevens veilig te zijn. Voor de woon- en werkomgeving streeft de gemeente een hoogwaardig niveau na. Voor het Noordwestelijk Villagegebied heeft men in de visie de volgende uitwerking: het Noordwestelijk Villagegebied als geheel is van grote betekenis voor de beleving en de beeldvorming van Hilversum. Uitgangspunt is daarom dat de woonfunctie van het gebied behouden moet worden. De in het gebied aanwezige kantoren en bedrijven zijn echter ook van grote betekenis voor zowel de werkgelegenheid als het imago van Hilversum. Hilversum heeft gekozen voor een benadering waarmee de in het gebied aanwezige functies op een harmonieuze manier kunnen bijdragen aan behoud en zo mogelijk versterking van de karakteristiek van het Noordwestelijk Villagegebied.

Visie Noordwestelijk Villagegebied (2002)

Zie hoofdstuk 3.

Hilversum Buiten: deel 1 Visie Openbare Ruimte (januari 2004)

De "Visie Openbare Ruimte" is een lange termijn visie over de inrichting en beheer van de Hilversumse openbare ruimte. De visie is het eerste deel van het Handboek Buitenruimte, waarin zal worden uitgewerkt wat goede kwaliteit in de openbare ruimte is. Voor de uitwerking van de visie in concrete voorschriften en richtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte zal een Handboek Inrichting worden opgesteld. Voor een effectieve en efficiënte inzet van beheerbudgetten zullen in het Handboek Beheer voorstellen worden gedaan. Het visiedeel zet een toekomstig wensbeeld neer voor de komende 20 jaar.

De gehele openbare ruimte binnen de bebouwde kom van de gemeente Hilversum zal in het Handboek in deelgebieden of categorieën worden onderverdeeld, op basis van (historische) structuur, wijkindeling, vergelijkbare schaal, gebruik of inrichting. Per categorie zullen bindende uniforme voorschriften en ambitieniveaus worden gegeven voor de bij (her-) inrichting toe te passen profielindeling en materialen, zoals straatmeubilair, groen, openbare verlichting etc.

Het plangebied valt in dit Handboek in de gebieden 'Villagegebied' (Boomberg / Koninginneweg e.o. / deel Trompenberg) en 'Villapark' (deel Trompenberg / Kannesheuvel / Nimrodpark / Diergaardepark / 't Hoogt van 't Kruis e.o. / Bonairelaan e.o.). Beide gebieden vallen onder inrichtingsniveau 'plus'. Het raadhuis en omgeving, als icoon van Hilversum, valt onder inrichtingsniveau 'exclusief'. Er zijn de volgende streefbeelden:

- het 'Villagegebied' kent als streefbeeld 'behoud van kwaliteit van sfeervolle, hoogwaardige woongebieden, door versterken / behouden kwaliteit openbare ruimte, waaronder het groene karakter van de private erven';
- de 'Villaparken' kennen het streefbeeld: 'behoud van kwaliteit van bosachtige, hoogwaardige woongebieden, door versterken / behouden van kwaliteit openbare ruimte, waaronder het zeer groene karakter van de openbare ruimte en private erven; relatief eenvoudige inrichting openbare ruimte';
- voor de in het plangebied aanwezige 'hoofdwegen met villaparkkarakter' geldt het streefbeeld: 'behoud representatieve sfeer met laanbeplanting; beeldkwaliteit profiel net zo belangrijk als verkeersveiligheid, dus ruimte bepaalt functies in profiel; authentieke bestratingsmaterialen koesteren';
- de binnenring en de buitenring hebben het streefbeeld: 'ringweg met representatief karakter (visitekaartje) herkenbaar als samenhangende route, waarbij specifieke kwaliteiten van de deelgebieden worden gerespecteerd'.

UMTS zendmasten

Het bereik van mobiele telefonie in Hilversum laat te wensen over. Vooral de bewoners van de Hilversumse Meent hebben daarover geklaagd. Daarnaast zijn de providers, op basis van landelijk afgesloten contracten, verplicht per 1 januari 2010 voldoende dekking te bieden. Vooral in de villagegebieden, waarbij gebrek is aan hoge gebouwen en telecomtechnisch gunstig gelegen gebouwen, is het waarborgen van die voldoende dekking niet altijd even gemakkelijk. Daarbij werkt ook het dichte bladerdek belemmerend op de zend- en ontvangstmogelijkheden.

Het plaatsen van zendmasten is niet in het Bestemmingsplan geregeld en kan slechts via een artikel 19 WRO dan wel artikel 3.23 Wro mogelijk worden gemaakt. Voor de invoering van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 is een aantal artikel 19 WRO aanvragen, voor het plaatsen van UMTS zendmasten, ingediend. Een aantal heeft betrekking op locaties in het Noordwestelijk Villagegebied. Op dit moment is er ten aanzien van het plaatsen van UMTS zend- en ontvangstmasten beleid in de maak. Het nieuwe beleid moet de behandeling van aanvragen vergemakkelijken.

3. Ruimtelijke karakteristiek

3.1. Functionele opbouw en ontwikkelingen

De oorspronkelijke functie van het Noordwestelijk Villagegebied is hoofdzakelijk wonen. In de zuidostrand, grenzend aan het centrum, zijn echter van oudsher ook andere functies gevestigd. Het gebied bevat nauwelijks detailhandel. Er zijn wel vrij veel maatschappelijke voorzieningen. Door de ligging tussen het centrum en natuurgebieden, met goede verbindingen naar beide, is een zeer aantrekkelijk woonklimaat ontstaan. Deze aantrekkelijke situatie werd al bij de aanleg van dit woongebied onderkend.

In de loop der jaren is het gebied echter ook een aantrekkelijke vestigingsplaats voor kantoren geworden. Vooral de uitbouw van de audiovisuele sector heeft geleid tot grote veranderingen in delen van het gebied. Nabij het centrum kan door deze ontwikkeling eigenlijk niet meer gesproken worden van een woongebied. Er is sprake van een duidelijke menging tussen wonen, werken en dienstverlening.

3.2. Ruimtelijke opbouw, kwaliteiten en ontwikkelingen

Het Noordwestelijk Villagegebied is vanaf 1875 ontstaan door de aanleg van verschillende los van elkaar ontwikkelde villaparken, waarbij sommige parken in één keer werden ingericht en andere geleidelijk werden ingevuld. Het eerste villapark werd ver van het dorp af in het noorden van de gemeente ontwikkeld. De overige villaparken ontwikkelden zich vanaf het centrum in noordwestelijke richting. In 1907, na de aanleg van het Diergaardepark, was de structuur van dit stadsdeel voltooid. Wel werden er nadien nog vele nieuwe woningen langs de bestaande infrastructuur gebouwd.

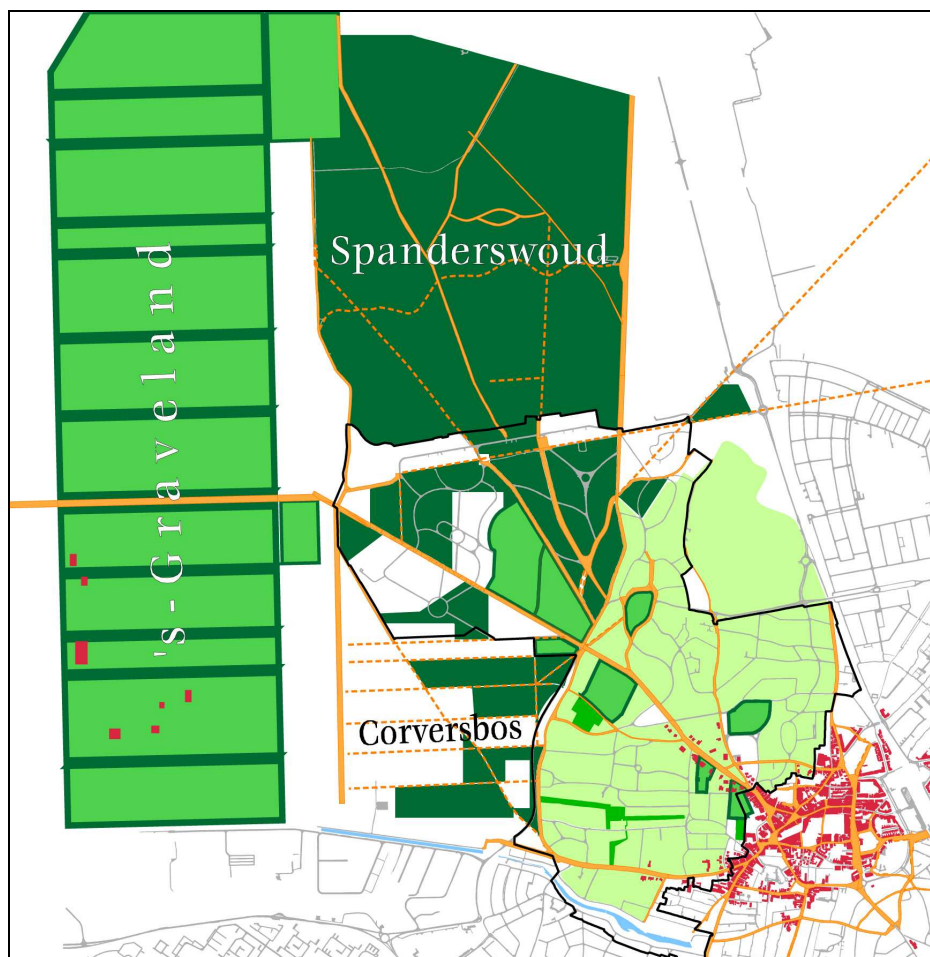
Het gezicht van het Noordwestelijk Villagegebied is heel gedifferentieerd doordat er zowel kleinschalige geleidelijk ontwikkelde villabuurtjes als ruime planmatig opgezette villaparken zijn. Desondanks kent het gebied een duidelijke ruimtelijke samenhang door de stedenbouwkundige structuur, het groene karakter en de harmonische aansluiting van de wijken en parken onderling. Daarbij vormt het Noordwestelijk Villagegebied een geleidelijke overgang van het verstedelijkte centrum naar de bosgebieden Spanderswoud en Corversbos.

De ontwikkeling en groei van het Noordwestelijk Villagegebied was voor een groot deel te danken aan de aanleg van de spoorlijn in 1874 en de daarmee gepaard gaande komst van de bemiddelde forenzen.

Pré-stedelijke situatie

Het zandige grondgebied van dit stadsdeel bestond alvorens het bebouwd werd uit bouwland (de engen) en heide. De veelal langgerekte en smalle engen, die geen duidelijke kavelscheiding bezaten, lagen rondom de kern van Hilversum, terwijl de heide verder van de kern af lag. Vanaf 1790 werd op deze heide het Corversbos aangelegd en in 1840 het Spanderswoud.

De pré-stedelijke infrastructuur bestond uit niet meer dan enkele heidepaadjes en enkele wegen vanuit de kom naar de engen toe. Daarnaast bevonden zich hier de doorgaande wegen naar 's Graveland, Bussum en Naarden. Pré-stedelijke bebouwing was er nauwelijks, wel bevond zich in de bossen een enkele boerderij of dienstwoning (boswachterswoning). Vanaf 1834 werden er enkele villa's langs de 's-Gravelandseweg en Vaartweg gebouwd, als voorbode van de villa-ontwikkeling in dit gebied (lintbebouwing).

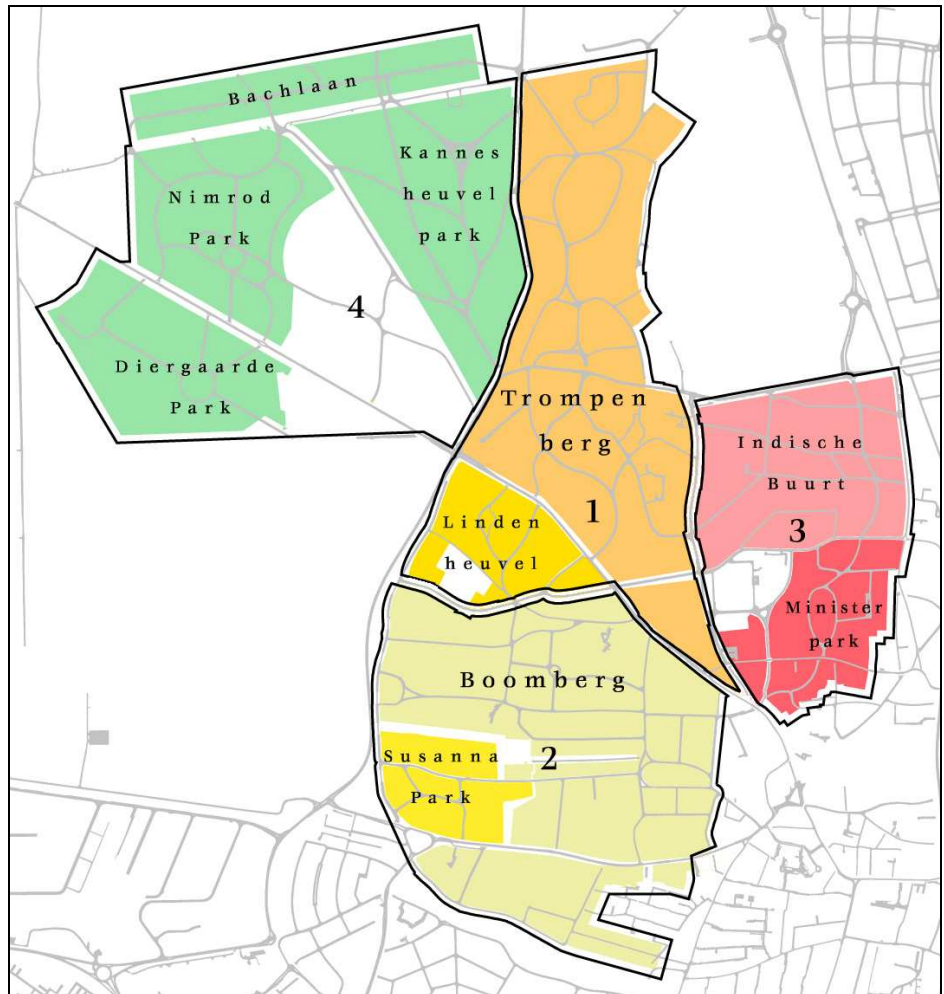


Pré-stedelijke situatie

-  plangrens
-  engen
-  bebossing
-  paden en wegen
-  kern Hilversum
-  landgoederen en buitenplaatsen

Planmatige ontwikkelingen na 1850

De ontwikkeling van de villaparken was in eerste instantie een puur particulier initiatief. Bouwmaatschappijen kochten een stuk grond aan, waarop zij een wegenplan ontwierpen. De percelen grond binnen zo'n park werden veelal weer aan particulieren doorverkocht, waardoor er een individuele invulling van de parken plaatsvond. De gemeente Hilversum zou zich pas vanaf circa 1909 gaan bezighouden met de ontwikkeling en het beheer van deze villaparken.



- **Trompenberg**

Trompenberg was het eerste villapark dat in het Noordwestelijk Villagegebied werd aangelegd. Dr. J. Penn nam het initiatief om er een herstellingsoord te vestigen en ontwierp daartoe een stratenplan van enkele gebogen lanen. De hoogteverschillen in het terrein werden gebruikt om afwisseling en verrassing te creëren, geïnspireerd op Engelse landschapsparken. De wegen kregen een breed profiel en dominerende laanbeplanting van bomen. Behalve het Kurhaus werden enkele monumentale villa's in zeer ruime tuinen gebouwd. Vanaf 1900 begon echter een geleidelijk verdichtingsproces dat nog steeds voortduurt. Het grootste deel van de grote villaterreinen is in de loop van de 20ste eeuw verkaveld en bebouwd met kleinere villa's. Daarnaast is in het zuidelijk deel veel nieuw bijgebouwd in de laatste de-

cennia van de 20e eeuw. De omgeving van landgoed Lindenheuvel aan de overzijde van de 's-Gravelandseweg stamt uit dezelfde periode en heeft een vergelijkbare ontwikkeling doorgemaakt.

- Boomberg en het Suzannapark

Rond de heuvel de Boomberg was al begin 17e eeuw een wandelpark aangelegd. Het bestaande lineaire padenpatroon vormde in 1876 de basis voor de aanleg van de straten. Dit park was in feite een aaneenschakeling van kleinere exploitaties. Toch oogde het park als een eenheid, doordat het wegenplan dat aan dit gebied ten grondslag lag, een geraamte vormde voor de verschillende exploitaties en deze met elkaar verbond. Ook de aanwezigheid van groen bezorgde de buurt een visuele eenheid. Het Suzannapark werd in 1879 door dezelfde bouwmaatschappij Hilversum aangelegd. Het kleinschalige villapark bestond uit een Y-vormig stratenpatroon dat het park in drie grote bouwterreinen indeelde.

- Ministerpark en de Indische Buurt

De Ministerpark sluit aan op het centrum en kent daardoor niet alleen villa's maar ook middenstandswoningen en enkele buitenwoonhuizen als overgangszone naar de andere parken. Naast de overheersende woonfunctie in dit gebied, bevat dit gedeelte ook openbare gebouwen als scholen en kerken. Door de komst van het Raadhuis is de bestuurlijke en administratieve functie in dit gebied toegenomen. De Indische Buurt heeft een meer lineaire stratenplan doordat het is aangelegd overeenkomstig het gemeentelijk uitbreidingsplan uit 1905. De bebouwing bestaat grotendeels uit afwisselend villa's en middenstandswoningen uit de periode 1905-1940.

- De Parken: Nimrodpark

Het Nimrodpark werd in 1899 aangelegd naar een ontwerp van tuinarchitecten. Het plan bestaat uit een stratenpatroon van brede gebogen lanen rond een langgerekt ovaal plein met in het midden een rondpoint (Parklaan). Het plein is ontworpen met drie plantsoenen en wordt ter hoogte van het rondpoint doorsneden door een rechte noordzuidas (Nimroddaan). Omdat het villapark tevens als wandelpark moest dienen, is in het ontwerp nadruk gelegd op de laanbeplanting en zichtlijnen. Aanvankelijk verzeiden in het park grote villa's op zeer ruime kavels, vanaf 1910 werd de verkaveling iets dichter met kleinere villa's en landhuizen.

- De Parken: Kannesheuvelpark

Het Kannesheuvelpark kent een kronkelend wegenpatroon met groene pleintjes op de splitsingen, hierdoor is er van zichtassen in dit park nauwelijks sprake. Het park bevat een aantal grote villa's met daartussen een aantal kleine buitenwoonhuizen. Deze kleinere woonhuizen werden het type woonhuis voor de nieuwe groep bewoners van de villaparken; de "hogere middenstand" die nu, na de zeer welgestelden, de villaparken kwamen bevolken. Het straatbeeld in dit park wordt dan ook merendeels bepaald door reeks van kleine villa's en buitenwoonhuizen/ landhuizen.

- De Parken: Diergaardepark

Het Diergaardepark kreeg een geheel andere opzet dan de overige parken omdat de indeling en de inrichting volgens de ideeën van Blaauw en de tuinarchitect Copijn werden uitgevoerd. Copijn ging hierbij uit van de in het Gooi in de achttiende eeuw veel voorkomende "sterrenbossen". In een

dergelijk sterrenbos lopen met bomen beplante rechte lanen straalsgewijs vanuit een rondpoint. Dit geometrische wegenpatroon werd over de bestaande structuur gelegd, zonder hiermee rekening te houden. Het plan voorzag in een zeer ruime verkaveling, maar na de overname door de gemeente in 1909 werden de terreinen verder verkaveld en bebouwd.

Bijzonderheden in plaatselijke bebouwing

Door de karakteristiek van de bebouwing en het verschil in begroeiing in de verschillende villaparken van het Noordwestelijk Villagegebied, is er een duidelijke scheiding op te merken tussen het park Trompenberg, Nimrodpark, Kannesheuvelpark en Diergaardepark enerzijds en de omgeving van de Boomberg, het Suzannapark, Ministerpark en de Indische Buurt anderzijds. Met name de eerste groep villaparken kent overwegend grootschalige villabebouwing, waarbij de brede laanprofielen met groene bermen en laanbomen en de plantsoenen bepalend zijn voor het overheersende parkachtige karakter van dit deel.

De tweede groep, direct grenzend aan het centrum, kenmerkt zich door kleinere villa's en stadswoonhuizen, lange smalle straten met een beperkte groenaankleding in de openbare ruimte.

Openbare gebouwen in de vorm van scholen, kerken en in een later stadium het raadhuis en de studio's bevinden zich vooral in de omgeving van de Boomberg en het zuidelijke deel van Trompenberg.

Na-oorlogse ontwikkelingen

In de jaren '50-'60 ontwikkelde zich een tendens tot verdichting van met name de noordelijke villaparken (Trompenberg, Kannesheuvelpark en in mindere mate Nimrodpark). De ruim uitgelegde kavels rondom de grotere villa's werden veelal gesplitst zodat er nog een villa of bungalow op de terreinen tussen de bestaande villa's gebouwd kon worden. Ook vond er op kleine schaal vervanging van bebouwing plaats in alle parken.

De functie van veel panden veranderde vanaf deze periode ook. In plaats van een woonfunctie kregen vooral veel ruimere villa's een kantoorfunctie of een gecombineerde woon-/kantoorfunctie. Door de grootte van de panden en een veelal andere levensstijl dan voor de Tweede Wereldoorlog waren de panden niet meer rendabel voor alleen bewoning. Ook werden er wel villa's afgebroken om de grond te gebruiken voor de bouw van kleinere woningen of nieuwe kantoren.

De jaren na 1980 is er een sterke groei te bespeuren in de afbraak van merendeels grotere villa's. Op de hierdoor vrijgekomen grond worden veelal appartementencomplexen of kantoorgebouwen gebouwd.

Door deze recente ontwikkelingen, die deels ook al aangegeven zijn bij de beschrijving van de functionele structuur, staat de kwaliteit van het Noordwestelijk Villagegebied onder druk. Het betreft niet alleen veranderingen in het bebouwingspatroon (schaalvergroting, verdichting) maar ook de toenemende vraag naar parkeergelegenheid. Het resultaat hiervan is een - in een aantal situaties - niet acceptabele verstening van het gebied op particuliere gronden. Juist deze gronden zijn van oudsher bepalend voor het groene karakter van het gebied. Hiermee wordt direct de "achilleshiel" van het gebied aangegeven. Hierbij komt dat de traditionele opbouw van de straatprofielen maar matig geschikt is voor de opvang van de parkeerdruk.

3.3. Visie Noordwestelijk Villagegebied (2002)

De “Visie Noordwestelijk Villagegebied” (2002) is opgesteld als een ideaalbeeld en diende als vertrekpunt voor het opstellen van het Bestemmingsplan, en daarop volgend de Herziening.

In de ruimtelijke “Visie Noordwestelijk Villagegebied” is een waardering van het gebied aangegeven die voornamelijk is gebaseerd op de volgende aanwezige waarden:

- het historisch-stedenbouwkundig patroon;
- de landschappelijke waarden;
- de eenheid van het gebied als overgang van de verstedelijkte structuur naar het natuurgebied;
- de parkachtige hoofdstructuur;
- de differentiatie in het gebied (deelgebieden);
- de vrijstaande (villa)bebouwing;
- de aanwezigheid van een groot aantal monumenten.

De te beschermen waarden en de afwijkende elementen die een bedreiging vormen voor het in stand houden van die waarden, zijn beschreven aan de hand van het ontstaan en de ontwikkeling van het gebied en het huidige ruimtelijke karakter. De bescherming van het villapark richt zich met name op de eerste ontwikkelingsfasen tot ongeveer 1960. De reparatie, de corrigerende elementen uit de visie, richt zich vooral op de jongste periode, vanaf ongeveer 1960.

Op basis van stedenbouwkundige, ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken is het Noordwestelijk Villagegebied in de ruimtelijke visie opgedeeld in vier deelgebieden:

- De parken: Nimrodpark, Kannesheuvel en Diergaardepark (inclusief Quatre Bras, Wisseloord en Bachlaan);
- Trompenberg en de omgeving van Lindenheuvel;
- Boomburg (zuidelijk deel) met Susannapark;
- Ministerpark en Indische Buurt.

In de “Visie Noordwestelijk Villagegebied” zijn algemene richtlijnen opgenomen voor het gehele gebied en per deelgebied. De richtlijnen hebben betrekking op architectuur en cultuurhistorische structuur, landschappelijke structuur en de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Per richtlijn is een aantal bouwstenen gepresenteerd voor de te ontwerpen regelgeving. Het grootste deel van de bouwstenen is vertaald naar de Voorschriften in de Herziening. Daarnaast is een belangrijk deel van de bouwstenen opgenomen in beleidsdocumenten als de welstandsnota, Hilversum Buiten en de (gemeentelijke) monumentenlijst.

De uitgangspunten van de “Visie Noordwestelijk Villagegebied” zijn hoofdzakelijk omgezet in gebruiks- en bouwvoorschriften in de Herziening. Een aantal uitgangspunten (met name het herstellen van ongewenste ontwikkelingen en het positief bestemmen van historische uitzonderingen) is echter niet direct naar voorschriften te vertalen en moet middels nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en vrijstellingen tot stand komen. In de Beschrij-

ving in hoofdlijnen (artikel 10) wordt beschreven hoe deze uitgangspunten worden nagestreefd.

Aangezien de ruimtelijke visie voor het Noordwestelijk Villagegebied een ideaalbeeld beschrijft kunnen er discrepanties zijn met wensen vanuit andere beleidssectoren. In de Herziening vindt integrale afstemming plaats en worden keuzes gemaakt.

In de “Visie Noordwestelijk Villagegebied” wordt op verschillende manieren uiting gegeven aan de wens om de bestaande grote uitbreidingsmogelijkheden voor woningen te reguleren door onder meer strakke omlijning van de hoofdgebouwen voor te schrijven, of de huidige bouwgrenzen van het hoofdgebouw in het bestemmingsplan op te nemen. Dit geldt voornamelijk voor deelgebied 1.

Gezien de grote planschaderisio's die hieraan zijn verbonden is dit niet haalbaar gebleken en wordt bij dit bestemmingsplan volstaan met het doorvoeren van slechts een beperkte korting op de uitbreidingsmogelijkheden voor woningen. Tijdens de wettelijk verplichte actualisering van dit bestemmingsplan over 10 jaar, zullen de uitbreidingsmogelijkheden opnieuw aan beperkingen onderhevig zijn zodat op dit punt langzaam maar zeker aan de richtlijnen van de visie voor het Noordwestelijk Villagegebied zal worden voldaan.

3.4. Waardevolle ensembles

In het Noordwestelijk Villagegebied komen veel waardevolle ensembles voor, voornamelijk in de gebieden dichtbij het centrum die geleidelijk aan zijn ontstaan door een gedeeltelijke aaneenschakeling van initiatieven van bouwmaatschappijen of particulieren. Vooral in de Indische Buurt en de Boomburg heeft de bebouwing, door de onderlinge samenhang, een ensemblewerking. In Nimrod-, Kannesheuvel- en Diergaardepark komen nauwelijks ensembles voor.

Het streven is de waardevolle ensembles als geheel te beschermen. Binnen de ensembles staan objecten die, vanwege de architectuur- en cultuurhistorische waarden, voor (gemeentelijk) monument in aanmerking komen. Deze objecten zijn individueel beschermd. Het komt regelmatig voor dat in een ensemble afwijkende objecten staan. Deze zijn niet individueel beschermd, maar zijn op de plankaart aangegeven als onderdeel van de waardevolle ensembles. Voor de toekomst betekent dit dat veranderingen aan of bij deze objecten alleen kunnen plaatsvinden in de lijn van de typologiebeschrijving. Ook bij nieuwbouw mag er niet meer afwijkend van de typologiebeschrijving worden gebouwd. Dit staat een eigentijdse invulling overigens niet in de weg.

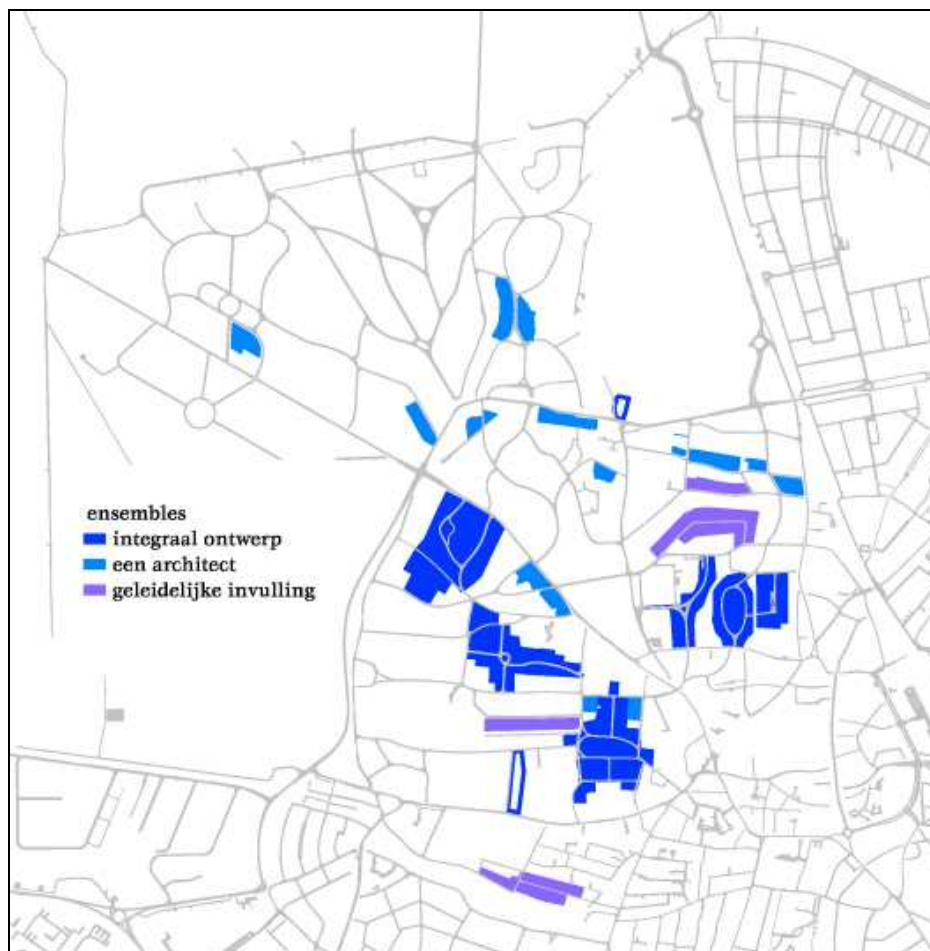
De waardevolle ensembles worden omschreven in bijlage 4 van de Voorchriften en zijn aangegeven op plankaart 7 als “Waardevolle ensembles”.

Hier wordt volstaan met een opsomming. De ensembles zijn in te delen in de volgende drie typen.

1. Het ensemble dat volgens een integraal ontwerp van stratenpatroon en de bebouwing is gerealiseerd.

Dit zijn veelal kleinschalige ontwikkelingen gerealiseerd op initiatief van een bouwmaatschappij of particulier. Tot dit type ensemble behoren:

- Torenlaan en omgeving (incl. Rosarium);
- het Van Lennepark op initiatief van G. Kloppers;
- Oude Enghweg;
- Ministerpark en Burgemeester Lambooylaan;
- Blijdensteinlaan/Laan van Vogelenzang (incl. Pinetum);
- Gerardus Gullaan/Tesselschadelaan.



2. Het ensemble dat bestaat uit een aantal door één architect als een geheel ontworpen en gebouwde villa's.

De villa's in deze ensembles zijn door één architect ontworpen. De architect werkte in opdracht van één ontwikkelaar en in enkele gevallen ontwikkelde de architect zelf. Het ontwerp bestaat uit identieke villa's of villa's met een sterke gelijkenis, waarbij er zowel op kavelniveau als op bebouwingsniveau meer afstemming plaatsvindt. Tot dit type ensemble behoren:

- vijf villa's van J. Bol aan Parklaan, Nimrodlaan en Hoflaan, 1903;

- villa's van G. Kloppers in samenwerking met De Jong aan Godelinde-weg 4 t/m 18, 1894-1895;
- neo-renaissancenvilla's aan 's-Gravelandseweg 63-75, rond 1893;
- woningen aan Wagnerlaan 1a-5 van P.H.N. Briët, 1936-1941;
- woningen van H.F. Symons op het perceel tussen de Javalaan, Sumatralaan, Borneolaan en Lage Naarderweg, 1922;
- villa's aan Trompenbergerweg 8 en 21/Tromplaan 9, 1894;
- Albertus Perkstraat 25-29/P.C. Hoofdweg 7-13, H. v.d. Schaar, 1924;
- Albertus Perkstraat 39-43/Boomberglaan 8-8a, Bureau v.d. Schaar, 1936-1937;
- stadse vakwerkvilla's aan Middenweg 8-18, 1904-1905;
- villa's baksteenclassicisme aan Borneolaan 13-37 (- 29-31), 1909-1921;
- Trompenbergerweg 41-45, 49-51, 12-20; Jac. Pennweg 42-44, 1928-1939.

3. Het ensemble dat geleidelijk is ontstaan door de invulling van kavels met bebouwing door verschillende architecten.

In deze ensembles zijn de villa's zijn door verschillende architecten met verschillende opdrachtgevers gebouwd. De villa's delen desondanks een sterke overeenkomst in bouwstijl of typologie. Kenmerken zijn onder meer eenheid in materiaalkeuze, detaillering en reliëf, en overeenkomsten in gevellijnen. De villa's in deze ensembles vormen in onderlinge samenhang een beeldbepalend geheel, zelfs in de enkele gevallen dat de villa's niet op aaneengesloten kavels staan (zoals de Jugendstillvilla's rond het kruispunt Borneolaan en Hoge Naarderweg). Tot deze typen ensembles behoren:

- Dalweg/Javalaan;
- Burg. Gülcherlaan.;
- Graaf Florislaan;
- Mauritslaan;
- Couperusweg;
- Borneolaan.

4. Bevolking en wonen

4.1. Huidige situatie en ontwikkelingen

Bevolking

In het plangebied woonden 7190 mensen per 1 januari 2008. De leeftijdsopbouw is als volgt:

Tabel 1 Leeftijdsoopbouw in het Noordwestelijk Villagegebied (januari 2008, bron: CBS)

Leeftijd	absoluut	%	Hilversum in %
0 tot 5 jaar	350	4,9	5,8
5 tot 10 jaar	480	6,7	5,9
10 tot 15 jaar	475	6,6	5,3
15 tot 20 jaar	425	5,9	5,3
20 tot 30 jaar	515	7,2	11,2
30 tot 40 jaar	555	7,7	14,5
40 tot 50 jaar	1.115	15,5	15,3
50 tot 60 jaar	1.000	13,9	12,8
60 tot 70 jaar	975	13,6	10,8
70 jaar of ouder	1.295	17,9	13,3
Totaal	7.190	100	100

In het plangebied wonen naar verhouding minder volwassenen tussen de 20 en 40 jaar, dan in Hilversum als geheel. Daarentegen zijn er meer ouderen tussen de 50 en 70 jaar en boven de zeventig jaar. De kans dat een vrijkomende woning door jongeren bewoond zal gaan worden is bovendien klein. De prijzen van de villapanden zijn hiervoor te hoog.

De gemiddelde huishoudengrootte in het plangebied is 2,2. In Hilversum als geheel 2,1.

Plangebied en woningbouw

Het plangebied omvat circa 390 hectare. Op 1 januari 2008 waren er 3020 woningen aanwezig. Dit resulteert in een gemiddelde woningdichtheid van 7,7 woningen per hectare. Dit is in vergelijking met de rest van de bebouwde kom van Hilversum (26,2 woningen per hectare) uitzonderlijk laag. Bij dit getal dient nog opgemerkt te worden dat binnen het plangebied grote verschillen in dichtheid bestaan. De woningdichtheid neemt richting centrum toe. Het overgrote deel van de woningen heeft een oppervlak van 125 -175 vierkante meter of groter.

Hilversum heeft een beperkt aantal locaties waar op enige schaal woningbouw gerealiseerd kan worden. De vraag naar woningen is echter groot. De woningbouwtaakstelling van Hilversum beslaat enkele duizenden woningen. Voor een goed volkshuisvestingsbeleid is het noodzakelijk om doorlopend rekening te houden met de samenhang tussen huishoudens, woning en woonmilieu.

Door het benutten van bouw mogelijkheden de afgelopen jaren is de gemiddelde woningbezetting toegenomen van 7,4 naar 7,7 woningen per ha.

Een ontwikkeling die zichtbaar is, is dat door toename van de vergrijzing de behoefte aan wonen met een zorgaanbod toeneemt. Indien sprake is van wonen met 24-uurs zorgaanbod of wonen waarbij bewoners niet meer

zelfstandig op de woningmarkt actief zijn, is sprake van een maatschappelijke bestemming in plaats van een woonbestemming.

Tabel 2: woningvoorraad

2008	Woningvoorraad	Oppervlakte in ha	Aantal woningen per ha
Hilversum Noordwest	3.020	392	7,7
Rest bebouwde kom	35.750	1.364	26,2
Totaal bebouwde kom Hilversum	38.770	1.756	22,1

4.2. Sectoraal beleid

De woonvisie Hilversum (2006), is een strategische visie op de toekomst van het wonen: ze geeft richting aan de investeringen in het wonen. Bovendien is de woonvisie een actiegericht document, waarin strategische investeringen en projecten worden voorgesteld die een impuls geven aan de woonkwaliteit en kwantiteit.

Er worden in de woonvisie verschillende woonmilieus onderscheiden:

- groen stedelijk;
- tuinstad;
- centrum stedelijk;
- centrum hofjes;
- centrum tuinstad;
- wederopbouw;
- overgangsgebied naar centrum stedelijk.

Het Noordwestelijk Villagegebied bestaat uit een groen stedelijk woonmilieu en kenmerkt zich in zijn algemeen door een ruime parkachtige structuur met vaak monumentale villa's.

Om het wonen verder te stimuleren en een deel van de gemeentelijke taakstelling ook in het Noordwestelijk Villagegebied te realiseren, is zorgvuldig bezien waar er nog ruimte is om nieuwbouw te plegen. Ook splitsing van woningen in appartementen waardoor wooneenheden kunnen worden toegevoegd draagt bij aan de taakstelling.

Om ervoor zorg te dragen dat de nieuwbouw een bijdrage levert aan behoud en versterking van de hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het Noordwestelijk Villagegebied, zijn in de voorschriften kwaliteitscriteria opgenomen waar nieuwe woningen aan moet voldoen.

Die hoge waarden houden echter ook beperkingen in. Niet elk perceel leent zich voor bebouwing. Alleen daar waar vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt geen belemmeringen liggen, kunnen nog bouwmogelijkheden worden opgenomen.

In totaal kan er nog een aantal hoofdgebouwen bijgebouwd worden in het gehele gebied. In principe is niet uitgesloten dat er in een hoofdgebouw meerdere wooneenheden worden gerealiseerd. Er gelden stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwbouw, van zowel eengezinswoningen als complexen, zodat de nieuwbouw geen afbreuk doet aan de hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het gebied.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn vanuit volkshuisvestingsbeleid de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de woonfunctie van het Noordwestelijk Villagegebied dient te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden versterkt;
- de omzetting van woningen naar andere functies is ongewenst en kan alleen na herziening van het bestemmingsplan;
- woningverdichting is alleen mogelijk waar het vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt geen bezwaar is, rekening houdend met de richtlijnen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en vormgeving zoals geformuleerd in de "Visie Noordwestelijk Villagegebied" (2002);
- woningverdichting door middel van horizontale en verticale splitsing kan via vrijstelling worden afgewogen en toegestaan;
- in principe geen bebouwing op binnenterreinen (behalve daar waar bebouwingsmogelijkheden liggen), binnen de contouren van de parken en langs onverharde wegen.

5. Kantoren en bedrijven

5.1. Huidige situatie en ontwikkelingen

Naast wonen is vooral in het zuidelijke deel van de wijk een concentratie van kantoren en bedrijven aanwezig. Het Noordwestelijk Villagegebied is een aantrekkelijke plaats voor kantoorvestiging. De ligging tussen Utrecht en Amsterdam, in de nabijheid van Schiphol en de aanwezigheid van representatieve panden, dragen daar in grote mate aan bij. De komst van kantoren kan om diverse redenen (zoals verkeersaantrekkende werking, uistraling van het pand en leefbaarheid buiten kantoor tijden) tot verslechtering van het woonklimaat leiden; dit in tegenstelling tot de positieve effecten voor de werkgelegenheid.

Tabel 3: het aantal bedrijven en instellingen naar bedrijfsklasse en aantal werkzame personen in het Noordwestelijk Villagegebied in 2003

Bedrijfstak	Aantal vestigingen	Aantal fulltime werkenden
Landbouw, jacht en bosbouw	4	15
Industrie	32	150
Bouwnijverheid	30	131
Handel en reparatie	98	253
Horeca	13	69
Vervoer/opslag/communicatie	9	143
Financiële instellingen	249	593
Zakelijke dienstverlening	460	1.223
Openbaar bestuur en overheid	8	461
Onderwijs	39	452
Gezondheids- en welzijnszorg	101	659
Audiovisuele sector	124	1.763
Overig	42	667
Totaal	1.209	6.579

In de periode 2003 tot 2008 is een aantal veranderingen opgetreden in het statistische overzicht. Zie tabel 4. Hierbij valt het volgende op te merken:

- de vestigingen in de bedrijfstak “industrie” zijn voornamelijk uitgeverijen (boeken, dagbladen, tijdschriften, geluidsopnamen);
- de in het plangebied aanwezige omroeporganisaties en de daaraan verwante bedrijven vallen in tegenstelling tot tabel 2, in tabel 3 onder de bedrijfstak “cultuur, recreatie, overige dienstverlening”;
- na 2002 heeft een opschoning van het LISA-bestand plaatsgevonden in de bedrijfstak “financiële instellingen”: zogenaamde lege BV’s en holdings zonder werkzame personen werden uit het bestand verwijderd;
- een deel van de groei van het aantal werkzame personen in de periode 2002-2008 wordt verklaard door een toename van het aantal parttime werkzame personen. Dit is met name zichtbaar in de sector gezondheids- en welzijnszorg;
- de zakelijke dienstverlening wordt voornamelijk aangetroffen in de villa’s. Hierbij gaat het vooral om accountancy-, notarissen-, makelaars- en architectenbureaus;
- het grootste aantal vestigingen is te vinden in de dienstverlenende sector; in het bijzonder in de zakelijke dienstverlening. In deze sector is tevens het grootste aantal personen werkzaam.

Tabel 4: Aantal vestigingen in het Noordwestelijk Villagegebied van bedrijven/instellingen en aantal werkzame personen (gemiddeld 12 uur of meer per week) per 1 maart 2008 (Bron: LISA)

Bedrijfstak	Aantal vestigingen	Aantal werkzame personen (≥ 12 uur per week)
Landbouw, jacht, bosbouw	5	9
Industrie	35	254
Bouwnijverheid	28	223
Handel en reparatie	101	393
Horeca	15	77
Vervoer, opslag, communica- tie	19	407
Financiële instellingen	34	348
Zakelijke dienstverlening	517	1.836
Openbaar bestuur, overheid	10	539
Onderwijs	31	536
Gezondheids- en welzijnszorg	97	1.193
Cultuur, recreatie, overige dienstverlening	84	2.541
Totaal Plangebied	976	8.356
Mediapark	136	5.295
Totaal Hilversum Noordwest (inclusief Mediapark)	1.112	13.651

5.2. Sectoraal beleid

Economische Visie (mei 2007)

Samen met bedrijven, bewoners, de regio Gooi en Vechtstreek en andere gemeenten uit de Noordvleugel wil Hilversum de economische ontwikkeling stimuleren en begeleiden. In de komende jaren biedt Hilversum met name de multimedia, de zorg en het toerisme ruimte om zich verder te ontwikkelen. Deze sectoren en hun schone werkgelegenheid passen goed bij het karakter en de fysieke eigenschappen van de stad. Bovendien kunnen zij elkaar versterken.

Deze koers is een accentverschuiving in het bestaand beleid, geen radicale beleidswijziging. Er is en blijft plaats voor het bestaande bedrijfsleven in Hilversum. De uitdaging is om ontwikkeling mogelijk te maken binnen de grenzen van de fysieke ruimte en in harmonie met beleid voor wonen, voorzieningen, onderwijs en bereikbaarheid.

Hilversum verwacht hierdoor de centrumpositie op het gebied van onderwijs, zorg, detailhandel, uitgaan en werk in de regio te behouden.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende beleidslijnen relevant:

- behoud van werkgelegenheid, met name in de audiovisuele sector, heeft prioriteit;
- in het economische beleid is "media" speerpunt van beleid. Ter behoud van vestigingsmogelijkheden is daarom het onderscheid tussen audiovisuele bedrijven en kantoren intact gebleven. Dit ter voorkoming dat alle kantoorvilla's met "(av)" bestemming ingevuld kunnen worden door bijvoorbeeld accountancy kantoren;
- het gebied is primair een woongebied. Er zijn geen ruimere mogelijkheden opgenomen voor nieuwe vestiging van kantoren en/of bedrijven, behalve op het Melkpad. Daar geldt in verband met het slechte woon- en leefklimaat (binnenring) voor de resterende woningen een wijzigingsbevoegdheid naar "Kantoordoeleinden";

- beroepen aan huis zijn wel mogelijk mits deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- aanwezige bedrijven en kantoren kunnen worden gehandhaafd.

Voor de inpasbaarheid van bedrijven, aan de hand van de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten en de voorgestane milieuzonering, wordt verwezen naar hoofdstuk 11.

6. Overige functies

6.1. Huidige situatie en ontwikkelingen

Algemeen

Verspreid over het Noordwestelijk Villagegebied komen naast wonen, kantoren en bedrijven nog andere functies voor. In dit hoofdstuk worden deze functies kort beschreven, waarbij aandacht wordt besteed aan de situering, de te verwachten ontwikkelingen en het relevant beleid.

Detailhandel

In het gebied is nauwelijks detailhandel aanwezig. Voor deze voorziening zijn de bewoners in sterke mate afhankelijk van de voorzieningen in het centrum van Hilversum. Gelet op de ligging, het aantal inwoners en de lage dichtheid van het gebied is geen draagvlak voor een (wijk)winkelcentrum aanwezig.

Horeca

Voor horeca is het plangebied voornamelijk aangewezen op het centrum van Hilversum. Bedrijfskantines/personneelskantines dienen wel te beschikken over een vergunning op basis van de Drank- en Horecawet maar worden bestemmingsplantechnisch niet gerekend tot horeca en hebben dus geen specifieke bestemming "Horecadoeleinden". Sociëteit De Unie aan de 's Gravelandseweg 57, restaurant de Jonge Haan 's Gravelandseweg 62 en de dansschool aan de Middenweg 4 hebben wel een specifieke bestemming "Horecadoeleinden" gekregen, gezien de ruimtelijke uitstraling.

Maatschappelijke voorzieningen

In het gebied is een groot aantal verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Het betreft voorzieningen zoals scholen voor zowel basis-, speciaal-, en voortgezet onderwijs, enkele opleidingsinstituten, kinderdagverblijven, een jeugdhuis, een bibliotheek en een aantal kerken. De kerkgebouwen kennen tevens een groot medegebruik ten behoeve van andere maatschappelijke activiteiten zoals koren en dergelijke. Tevens is een aantal voorzieningen op het gebied van de gezondheidszorg gevestigd zoals een apotheek en huisartsenpraktijk.

Recreatieve voorzieningen

Het pakket sportvoorzieningen in Hilversum is gevarieerd en nagenoeg compleet. Handhaven van aanwezige kwaliteiten en rekening houden met zich wijzigende behoeften vormen de uitgangspunten van het beleid. In het Noordwestelijk Villagegebied zelf zijn weinig formele voorzieningen voorhanden. Een belangrijke uitzondering vormt 'het Melkhuisje' (tennisbanen). Er is echter veel openbare ruimte waar passieve vormen van recreatie goed mogelijk zijn. Deze openbare ruimte staat echter, zowel qua beeld als gebruiksmogelijkheid, onder grote druk vanwege de toenemende functiewijzigingen.

In het Noordwestelijk Villagegebied is veel groen en dus veel informele speelruimte.

De ligging, grenzend aan het Corversbos en het Spanderswoud, biedt daarnaast goede recreatieve mogelijkheden. Momenteel zijn er twee formele speelplekken. Deze liggen centraal. De grote tuinen in het gebied bieden naast de openbare gelegenheden veel veilige speelruimte voor met name kleine kinderen. In de Nota speelruimtebeleid 2008 is aangegeven dat verdere uitbreiding van het aantal formele speelruimteplekken niet nodig is. Tabel 5 biedt een overzicht van de relevante voorzieningen.

Tabel 5: Spel-, sport- en recreatievoorzieningen Noordwestelijk Villagegebied

Adres	Type	Naam
Heuvellaan v.d. Lindenlaan Lage Naarderweg	Openbare speelvoorzieningen	
Mozartlaan 29 Bisonlaan 1 Schuttersweg 36	Vrij toegankelijke school- speelplaatsen	Mozarthof Comenius College Elckerlycschool
v.d Lindenlaan Zonnelaan Bussumergrintweg Ceintuurbaan 21	Overige voorzieningen	Pinetum Blijdenstein Costerustuin Tenniscomplex het Melkhuisje Tennisbanen Hoogerheide

Groenvoorzieningen en water

Het Noordwestelijk Villagegebied heeft door de veelheid aan groen een belangrijke ecologische betekenis. Hierop wordt in hoofdstuk 8 nader ingegaan. Het Noordwestelijk Villagegebied grenst aan het Spanderswoud en het Corversbos. Kleine delen van deze natuurgebieden vallen binnen de plangrens.

Binnen het plangebied wordt het groene karakter veelal bepaald door de particuliere tuinen. Daarnaast zijn er plekken met andere, veelal waardevolle (openbare) groenvoorzieningen. Hierbij gaat het om pleinen, parkjes, laanbeplanting en het Pinetum. Zorgvuldig beheer van deze elementen is noodzakelijk.

6.2. Sectoraal beleid

Detailhandelsnota (1993)

De detailhandelsnota beoogt een uitvoeringsgericht beleidsinstrument te zijn voor de herstructurering van het winkelaanbod in de randgebieden van de binnenstad en de diverse wijken en buurten van Hilversum. Ook in Hilversum wordt de detailhandelsontwikkeling beheerst door drie trends, te weten de sanering van buurtwinkelcentra, een verdichting van investeringen op wijkverzorgend niveau en de inplanting van hoogwaardige projecten in de binnenstad. Het Noordwestelijk Villagegebied kent geen eigen winkelaanbod, afgezien van een paar kleine winkels in de buurt van het centrum.

Er zijn de volgende relevante beleidsimplicaties:

- wegens de lage bevolkingsdichtheid, de geplande versterking van de supermarktbezetting in Kortenhoef en de voorgenomen verbetering van de noordelijke verkeerscirculatie rond de binnenstad, is de stichting van

een zelfstandig buurtsteunpunt in de noordwestelijke villawijken commercieel niet haalbaar;

- ten aanzien van de verspreide kleinschalige detailhandel buiten de winkelconcentraties, moet een verschil worden gemaakt worden tussen winkels met een gunstige bedrijfsontwikkeling (waar beperkte uitbreiding bespreekbaar moet blijven) en die waar dit niet het geval is. Voor de laatste categorie is een instrumentarium noodzakelijk inzake verplaatsing / beëindiging.

Horecanota (1998)

In maart 1998 is de Horecanota aangenomen door de raad. Op basis van deze nota wordt er een concentratiebeleid gevoerd voor de horeca, wat inhoudt dat de horeca zich concentreert tot een beperkt deel van de binnenstad. Met uitzondering van de horeca die zich beperkt tot een buurt- of wijkverzorgend karakter, zijn nieuwe horecavestigingen buiten de binnenstad in principe niet gewenst. De bestaande horeca mag worden voortgezet.

Het sectoraal beleid inzake de hiervoor genoemde functies kan als volgt worden samengevat:

Detailhandelbeleid:

- de bestaande detailhandelsstructuur in Hilversum vormt het uitgangspunt. De winkelgebieden binnen deze structuur zijn het behouden en versterken waard. Het beleid is gericht op afbouw van de winkelfunctie buiten de winkelgebieden en zorgt voor een beter functioneren van de detailhandel als geheel;
- nieuw aanbod dient in principe te worden gesitueerd binnen de aangewezen winkelgebieden. Concurrerende ontwikkelingen buiten de detailhandelstructuur worden niet toegestaan. Aanbod buiten de structuur, bijvoorbeeld op het Mediapark, kan alleen ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie en beperkt qua omvang. Voor het Noordwestelijk Villagegebied betekent dit dat er geen mogelijkheden voor uitbreiding van detailhandel in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Horecabeleid:

- het horecabeleid richt zich op concentratiegebieden, waar het Noordwestelijk Villagegebied geen onderdeel van uitmaakt,
- het concentratiebeleid draagt bij tot het ontstaan van een sterk en herkenbaar uitgaansgebied en het verminderen van overlastgevend horeca in woongebieden;
- buiten de horecaconcentratiegebieden mogen alleen in uitzonderlijke gevallen horeca worden toegevoegd. Dergelijke horeca mag de positie en kwaliteit van de horecaconcentratiegebieden niet ondermijnen;
- van uitzonderlijke gevallen is sprake wanneer horecabedrijven een bovenwijkse functie hebben, op bijzondere locaties en/of in bijzondere (bijvoorbeeld monumentale) panden gevestigd zijn. Het betreft hier bijvoorbeeld toprestaurants. Het gaat om bedrijven die toegevoegde waarde hebben en in principe geen bedreiging vormen voor horeca in de concentratiegebieden.

Sport en recreatie:

- nieuwe voorzieningen op het gebied van sport en recreatie zijn niet aan de orde. De aanwezige openbare ruimten, de grote tuinen en de nabijheid van bosgebieden bieden voldoende mogelijkheden tot recreatie (sport, spel, wandelen, fietsen).

Groenbeleid:

- uitgaande van het Groenstructuurplan "Hilversum, meer dan Groen" is behoud en versterking/aanvulling van het aanwezige (openbare en particulier) groen gewenst. Het groene karakter van het gebied dient behouden en - zo mogelijk - versterkt te worden door verantwoord beheer en voorkoming van verstening van de vele, veelal grote tuinen.

Overig:

- veilig stellen en ontwikkelen van de specifieke kwaliteiten van de onbebouwde ruimte in het Noordwestelijk Villagegebied;
- veiligstellen van de karakteristieke verkavelingsstructuur, bouwvormen en waardevolle bomen- en ecologische structuur in het Noordwestelijk Villagegebied.

7. Cultuurhistorie

7.1. Beschermd stadsgezicht

Het Noordwestelijk Villagegebied is van grote cultuurhistorische waarde. De Ministers van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCenW) en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), hebben op 21 februari 2007 het Noordwestelijk Villagegebied als rijksbeschermd stadsgezicht aangewezen (zie bijlage 1). Het besluit tot aanwijzing is op 13 maart 2007 bekend gemaakt. In de toelichting behorende bij het besluit tot aanwijzing wordt weergegeven wat de te beschermen karakteristieken en waarden van het Noordwestelijk Villagegebied zijn. De Monumentenwet 1988 schrijft voor dat voor een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan wordt opgesteld dat de waarden van het stadsgezicht beschermt. Deze Herziening is een dergelijk beschermend bestemmingsplan. In de Herziening wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het Noordwestelijk Villagegebied, en worden voorwaarden geformuleerd voor behoud, versterking en ontwikkeling van die waarden.

Op blad 7 van de plankaart is ook het beschermd stadsgezicht ingetekend. Hieruit blijkt enerzijds dat niet het gehele plangebied tot het beschermd stadsgezicht hoort en anderzijds dat het beschermd stadsgezicht gedeeltelijk buiten het plangebied doorloopt:

- in het zuidwesten van het plangebied horen het benzinestation aan de Vaarweg en de woningen tussen Vaartweg, Schuttersweg en Geert van Mesdagweg niet tot het beschermd stadsgezicht;
- in het oosten van het plangebied horen de panden aan de oostzijde van de Lage Naarderweg niet tot het beschermd stadsgezicht;
- ten noordoosten van het plangebied (en dus buiten de Herziening) horen onder andere het zogenaamde Hertenweitje en de tennisvelden bij het beschermd stadsgezicht. Dit deel van het beschermd stadsgezicht is in het bestemmingsplan voor het Mediapark opgenomen.

Ter voorbereiding op het Bestemmingsplan is in 2002 samen met de wijkverenigingen, belangenorganisaties en burgers een ruimtelijke "Visie Noordwestelijk Villagegebied" opgesteld (zie hoofdstuk 3). Hierin zijn de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden en kwaliteiten geanalyseerd, en zijn uitgangspunten geformuleerd voor beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van het Noordwestelijk Villagegebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting worden de ruimtelijke karakteristieken weergegeven. Uitgangspunten en richtlijnen zijn terug te vinden in de Beschrijving in hoofdlijnen, voorschriften en op de plankaarten van de Herziening.

7.2. Monumenten

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich monumenten met een rijks- en gemeentelijke status. De rijksmonumenten vallen onder de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumenten onder de Monumentenverordening Hilversum 2001 (zie bijlage 3). Een aantal geselecteerde gebouwen en/of objecten is nog in procedure om aangewezen te worden

als gemeentelijk monument. Het aanwijzingstraject van gemeentelijke monumenten bevindt zich in de afrondingsfase. Bij aanwijzing als monument valt het betreffende gebouw en/of object onder de Monumentenverordening Hilversum 2001.

Voor deze gebouwen en/of objecten geldt dat naast een bouwvergunning tevens een monumentenvergunning nodig is voor het aanbrengen van wijzigingen. Voor het verlenen van een vergunning voor restauratie en/of wijziging is het college van burgemeester en wethouders bevoegd. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kan bij een vergunningaanvraag voor een rijksmonument om advies worden gevraagd. Bij gemeentelijke monumenten wordt de gemeentelijke monumentenkamer, welke onderdeel is van de Commissie voor Welstand en Monumenten, om advies gevraagd alvorens het besluit door het college van burgemeester en wethouders wordt genomen.

In bijlage 3 is de Lijst van monumenten in het Noordwestelijk Villagegebied opgenomen. Op deze lijst zijn de monumenten die tot september 2009 zijn aangewezen, aangeduid. De monumenten die na die datum worden aangewezen vallen, afhankelijk van de status, eveneens onder de Monumentenwet 1988 of Monumentenverordening Hilversum 2001.

Bestemmingsplan

In de Herziening zijn de ruimtelijke karakteristieken en de daaraan verbonden regels onder meer terug te vinden in de volgende onderdelen.

In hoofdstuk 3 worden de historisch gegroeide ruimtelijke kwaliteiten en de cultuurhistorische waarden van het bestemmingsplangebied weergegeven. Deze zijn overgenomen uit de "Visie Noordwestelijk Villagegebied", welke als uitgangspunt voor het Bestemmingsplan en de Herziening heeft gediend.

In het Noordwestelijk Villagegebied komen waardevolle ensembles voor die in drie typen worden benoemd. Het streven is de karakteristieke eenheid daarvan te behouden en te versterken. Binnen de waardevolle ensembles dient eventuele nieuwbouw te voldoen aan de bebouwingstypologie, die kenmerkend is voor het ensemble. Deze zijn opgenomen in bijlage 4 van de voorschriften behorende bij de Herziening. Buiten de waardevolle ensembles geldt een aantal algemene richtlijnen die bij nieuwbouw van een villa of een appartementencomplex gehanteerd dienen te worden. Deze staan in artikel 10 van de voorschriften. Met deze richtlijnen, die zijn gebaseerd op een analyse van de bestaande bebouwing in het gebied, kan de kwaliteit van het gebied behouden en zelfs versterkt worden.

In de Herziening is een aanlegvergunningstelsel opgenomen (zie ook hoofdstuk 12.6). In het ontwerp van de Herziening was ook een aanlegvergunning vereist voor het slopen van gebouwen. Het doel hiervan was dat de cultuurhistorische waarden bij de afweging worden betrokken, omdat gebouwen weliswaar (nog) geen monumenten zijn, maar wel degelijk een onderdeel zijn van het kwalitatief hoogwaardige beeld van het Noordwestelijk Villagegebied. Bij de vaststelling van de Herziening is dit deel van het aanlegvergunningstelsel komen te vervallen, omdat nu in de Momentenwet voor gebouwen binnen beschermde stads- en dorpsgezichten een sloopvergunning is opgenomen.

7.3. Archeologie

In 1992 is het Europese “Verdrag van Malta” (Valetta) gesloten. Dit verdrag is gericht op bescherming en behoud van het archeologisch erfgoed in situ. Sinds de officiële bekrachtiging van het verdrag door Nederland in 1998 is gewerkt ‘in de geest van Malta’. Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is de Monumentenwet 1988 herzien om de archeologie wettelijk te verankeren. Op 1 september 2007 is de herziene Monumentenwet 1988 in werking getreden.

De kernpunten, geregeld in de Monumentenwet, zijn:

- bescherming en behoud van het archeologisch erfgoed op de plek waar het ligt in de bodem (in situ);
- in een zo vroeg mogelijk stadium archeologie opnemen in het ruimtelijke ordenings- en planningsproces;
- ‘de verstoorder betaalt’;
- transparant en helder besluitvormingsproces, en kennis van het archeologisch erfgoed vergroten.

De gemeente is als bevoegd gezag verantwoordelijk voor de borging van behoud en bescherming van het archeologische erfgoed in situ. Als het erfgoed moet worden verstoord, dan is de gemeente verantwoordelijk voor het toezicht op de kwaliteit van het onderzoek.

In het bestemmingsplan wordt een kenbare indicatie van de archeologische waarden opgenomen. Aangegeven staan welke archeologische beschermde monumenten, bekende waarden, en welke archeologische verwachtingen in het plangebied aanwezig zijn. Daaraan is een aanlegvergunningstelsel verbonden. Voor de aanvrager van een aanlegvergunning is duidelijk in welke gevallen een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Het archeologische onderzoek is een getrapt proces. Eerst moet de aanvrager (verstoorder) een inventariserend onderzoek overleggen. Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en, zo nodig, een inventariserend veldonderzoek. Vastgesteld wordt of er archeologisch erfgoed in de bodem aanwezig is en of er nader onderzoek nodig is. De volgende stap is het verrichten van een verkennend veldonderzoek (proefsleuven) om de aard, omvang en kwaliteit van het archeologisch erfgoed te onderzoeken. Het bevoegde gezag neemt op grond van de onderzoeksresultaten een selectiebesluit. Er is een aantal mogelijkheden:

- beschermen van het archeologische erfgoed in situ (plangebied beschermen);
- eisen vervolgonderzoek (opgraving);
- eisen planaanpassing om het erfgoed te ontzien;
- eisen archeologische begeleiding;
- vrijgeven plangebied.

Elke fase wordt uitgevoerd op grond van een programma van eisen. Behalve de eisen die aan het onderzoek worden gesteld in het kader van de Kwaliteitseisen Nederlandse Archeologie (KNA) kan de gemeente aanvullende eisen stellen.

Noordwestelijk Villagegebied

Voor de gebieden met zeer hoge archeologische waarde en de gebieden met een hoge trefkans, is een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen. Die gebieden worden als "Archeologisch waardevol gebied" aangeduid op plankaart 7. In tegenstelling tot wat in het ontwerp van de Herziening was geregeld, is nu het gehele plangebied van belang in verband met de (te verwachten) archeologische waarden.

In de gebieden van 'hoge archeologische waarde' ("Archeologisch waardevol gebied I") (oude dorpskern) is archeologisch onderzoek vereist voor:

- alle grondroerende werkzaamheden die een omvang hebben van meer dan 25 m², en die dieper reiken dan 30 centimeter;
- sloopwerkzaamheden onder maaiveldniveau is begeleiding vereist van een archeoloog en/of bouwhistoricus.

In het gebied met een 'hoge archeologische verwachting' ("Archeologisch waardevol gebied II") (nagenoeg het hele plangebied) is archeologisch onderzoek vereist voor alle grondroerende werkzaamheden die een omvang hebben van meer dan 100 m², en die dieper reiken dan 40 centimeter. Deze regels zijn opgenomen in artikel 7 en 8 van de Voorschriften.

Om vast te stellen in hoeverre sprake is van archeologische waarden/vindplaatsen en, zo ja, of deze al dan niet behoudenswaardig zijn, is het nodig om eerst inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren. Het uitvoeren van inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het gaat om plannen die gepaard gaan met bodemingrepen, zoals bouwen, heien, graven, ophogen, plaveien of ontwateren. Vooronderzoek kan achterwege blijven in delen van een plangebied waar de bestaande inrichting intact blijft en de grond niet wordt geroerd.

In het bestemmingsplangebied is er sprake van twee archeologische regimes. Een regime voor de gebieden van 'hoge archeologische waarde', en een regime voor de gebieden met een 'hoge archeologische verwachting'.

In verband met nieuwe ontwikkelingen is het nodig nader onderzoek te verrichten, met achtereenvolgens de volgende stappen:

- een bureauonderzoek;
- als het bureauonderzoek daartoe aanleiding geeft: een inventariserend veldonderzoek (w.o. geofysisch onderzoek, proefboringen);
- als het inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft: een vervolgonderzoek (proefsleuven);
- naar aanleiding van de resultaten neemt het bevoegd gezag een selectiebesluit.

De verschillende onderdelen van het onderzoek dienen plaats te vinden op basis van een op te stellen programma van eisen. Het bevoegd gezag (gemeente Hilversum) dient de programma's van eisen goed te keuren, de onderzoeksrapporten te beoordelen en het selectiebesluit te nemen.

In het bestemmingsplan is aan de delen waarvoor een 'hoge archeologische waarde' of 'hoge archeologische verwachting' geldt, de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" (met aanlegvergunningstel-

sel) toegekend. Daarbij zijn in de planregels, op grond van artikel 39 van de Monumentenwet 1988, voorwaarden gesteld ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Deze voorwaarden waarborgen dat het bovenomschreven onderzoek daadwerkelijk wordt uitgevoerd en, als daaruit blijkt dat op de bouwlocatie inderdaad sprake is van archeologische waarden, het college van burgemeester en wethouders maatregelen kan voorschrijven ter bescherming van die waarden. Afgezien van het voorgaande is het van belang om bij elke grondverstoring alert te zijn op eventuele oude grondsporen en vondsten. Deze dienen direct bij de gemeente Hilversum gemeld te worden.

7.4. Sectoraal beleid

Ten aanzien van monumenten en archeologie geldt voor het Noordwestelijk Villagegebied het volgende sectoraal beleid:

- een aantal gebouwen en/of objecten zal in de periode 2009 -2010 worden aangewezen als gemeentelijk monument. Dit in het kader van het aanwijzingstraject gemeentelijke monumenten fase 4;
- aanlegvergunning vereist voor werkzaamheden in de bodem, gelegen in gebieden met 'hoge archeologische waarde' en 'hoge archeologische verwachting'.

8. Landschappelijke en ecologische waarden

8.1. Huidige situatie en ontwikkelingen

Het Noordwestelijke deel van Hilversum kent grote natuur- en landschapswaarden. In grote delen van het gebied vallen deze natuur- en landschapswaarden samen. Enkele kleinere deelgebieden hebben echter een grotere landschapswaarde dan natuurwaarde.

De natuur- en landschapswaarden kunnen op drie schaalniveaus worden onderscheiden:

- regionaal niveau: de betekenis van het Noordwestelijk Villagegebied in relatie tot omliggende wijken en buitengebied: landschapsecologische relaties (grondwater en ecologische infrastructuur) en betekenis van het landschapsbeeld van het Noordwestelijk Villagegebied voor Hilversum;
- wijkniveau: ecologische structuren in de wijk en de verschillende landschapsvormen en habitats (leefomstandigheden voor plant- of diersoorten) die binnen de wijk waarneembaar zijn;
- perceelniveau: de verschillende elementen op een perceel of enige aangrenzende percelen, elk met eigen ecologische en landschappelijke betekenis (bijvoorbeeld plantensoorten, leeftijd houtopstanden, vormen, waterpartijen, etcetera).

8.2. Natuur- en landschapswaarden op regionaal niveau

Regionale relaties van natuur en landschap zijn beschreven in het “Landschapsbeleidsplan” voor de gebieden buiten de bebouwde kom en de stadsrand, en in het Groenstructuurplan “Hilversum meer dan groen” voor de gebieden binnen de bebouwde kom. De belangrijkste ecologische relaties op regionaal niveau hebben betrekking op de migratiemogelijkheden voor flora en vooral fauna, de ecologische infrastructuur en de waterhuishouding. Landschappelijk zijn daarnaast de overgangen in landschapstypen en belevingssferen van belang.

Migratie en ecologische infrastructuur

Behalve de vraag of planten en dieren op een bepaalde plaats goede levensvoorwaarden vinden, is ook de vraag van belang of de planten en dieren wel op die plaats kunnen komen. Dit is vooral voor dieren van betekenis, bijvoorbeeld voor het zoeken van voedsel, voortplantingsplaatsen, overwinteringsplaatsen en nieuwe leefgebieden voor nakomelingen. Maar ook voor planten is het belangrijk dat een soort weer op een plek terug kan komen, als deze daar tijdelijk verdwenen is.

Hoewel elke soort eigen eisen aan zijn omgeving stelt, is het in het algemeen mogelijk een aantal aaneengesloten structuren of dicht bij elkaar liggende elementen, als ecologische infrastructuur aan te merken: structuren die dieren en planten nodig hebben om door het landschap te kunnen bewegen. Bij aantasting van die ecologische infrastructuur vindt verarming van de rijkdom aan planten en dieren plaats. Op den duur kunnen dan alleen nog maar de meest algemene soorten hun plaats vinden. Dit betekent een achteruitgang van de kwaliteit van de leefomgeving en heeft een (ver-

dere) vervreemding van de stadsbewoner van de natuur tot gevolg. Het belang van ecologisch verantwoorde stedelijke ontwikkeling (duurzame ontwikkeling), is nationaal (onder andere in milieubeleidsplannen en natuurbeleidsplan) en internationaal (onder andere Brundlandtcommissie, 1987 en Agenda 21, Rio 1992) erkend.

Hilversum ligt midden in de ecologische hoofdstructuur van Nederland. Grenzend aan het Noordwestelijk Villagegebied bevinden zich de natuurgebieden van Spanderswoud en Corversbos.

Mede door de aanleg van de natuurbrug Crailoo in 2006 staat het Noordwestelijk Villagegebied weer in directe ecologische verbinding met grote natuurgebieden zoals de Bussumerheide en de Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor kunnen soorten die in de afgelopen jaren zijn verdwenen weer terugkeren en maakt het Noordwestelijk Villagegebied onderdeel uit van de ecologische eenheid die de Heuvelrug is.

Het Noordwestelijk Villagegebied heeft met haar forse bomen en gevarieerde onderbegroeiing een belangrijke corridorfunctie tussen Spanderswoud en Corversbos (Groenstructuurplan, pagina 22). In het bijzonder de randzone met bosstructuren en engresten en een aantal delen met zeer ruime kavels en bebouwing in bosachtig groen zijn hierbij van grote waarde. Gecultiveerde tuindelen dragen weinig bij aan deze ecologische infrastructuur.

Voor het leven binnen de bebouwde kom zijn de structuurrelaties van het Noordwestelijk Villagegebied met omliggende wijken van belang. De groene vingers, wegbermen en spoorberm, bieden lijnvormige structuren voor een groot aantal soorten. De meer diffuse tuinstructuren hebben vooral een toeleveringsfunctie voor de stadsdelen die armer aan natuur zijn (centrum, Nieuwstraat en gebieden ten oosten van het spoor). In het gebied binnen de ring komt een aantal waardevolle (vrijwel) aaneengesloten structuren voor. Aantasting hiervan betekent niet alleen een verarming ter plekke maar ook in andere stadsdelen.

In het kader van het Bestemmingsplan is voor het Noordwestelijk Villagegebied een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden. In het onderzoek wordt ingegaan op:

- een globale inventarisatie van de aanwezige natuurwaarden in het plangebied;
- een overzicht van de activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor de aangetroffen waarden.

Hieronder zijn de resultaten van het onderzoek kort weergegeven. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar het onderzoeksrapport in bijlage 6.

Resultaten

De natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een analyse van bestaande inventarisatiegegevens. De aandacht heeft zich daarbij specifiek gericht op bijzondere soorten. Concreet betreffen het:

- soorten uit de bijlagen van de Habitat- en Vogelrichtlijn;
- soorten die beschermd zijn vanuit de Flora- en faunawet, voor zover zij eveneens deel uitmaken van een Rode Lijst. Algemeen voorkomende

soorten met een beschermde status vanuit de Flora- en faunawet zijn niet meegenomen.

Geconstateerd is dat het bestemmingsplangebied (structureel) geschikt is als leefgebied voor boommarters, vleermuizen, groene spechten, ijsvogels, ringslangen, kamsalamanders, bosflora en graslandflora. In zijn algemeenheid kan een incidentele vondst van andere bijzondere soorten nooit geheel worden uitgesloten. Deze incidentele mogelijkheid is echter niet relevant voor de verdere planvorming.

Per soort wordt aangegeven welke (landschappelijke)elementen in het bestemmingsplangebied van belang zijn voor de kwaliteit van hun habitat.

- Boomarter: oudere loofhoutopstanden in de vorm van bos, bossages en lanen. Naast ouderdom en soortensamenstelling is met name de onderlinge samenhang en de relatie met de omliggende bosgebieden van het Spanderswoud en Corversbos van belang.
- Vleermuizen: ook voor vleermuizen is de beplantingsstructuur van groot belang. Ook hier spelen samenhang en ouderdom een rol. Mogelijke zomerverblijven in bebouwing zijn niet geïnventariseerd.
- Groene specht: aangenomen mag worden dat met name oude boomopstanden in het bestemmingsplangebied van belang zijn als broedplaats van deze soort. Er is uitgegaan van een hoge verwachtingswaarde naast gebieden met een lage verwachtingswaarde. Alleen de gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn relevant voor het bestemmingsplan.
- IJsvogel: voor deze soort zijn met name waterlopen met oevers en oeverbepanting van belang. Er is uitgegaan van een hoge verwachtingswaarde naast gebieden met een lage verwachtingswaarde. Alleen de gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn relevant voor het bestemmingsplan.
- Ringslang: bij de ringslang gaat het vooral om de aanwezigheid van open wateren en aangrenzend landbiotoop, alsmede de relatie met de omliggende bos- en natuurgebieden. Voor deze soort geldt dat uitsluitend sprake is van gebieden met een hoge en lage verwachtingswaarde. Voor het bestemmingsplan zijn alleen de gebieden met een hoge verwachtingswaarde van belang.
- Kamsalamander: bij de kamsalamander gaat het vooral om de aanwezigheid van voortplantingsbiotopen (open wateren) en aangrenzend landbiotoop, alsmede de relatie met de omliggende bos- en natuurgebieden. Voor deze soort geldt dat uitsluitend sprake is van gebieden met een hoge en lage verwachtingswaarde. Voor het bestemmingsplan zijn alleen de gebieden met een hoge verwachtingswaarde van belang.
- Bosflora: op basis van de karakteristiek van het plangebied is uitgegaan van gebieden met een hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde. Alleen de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde zijn relevant voor het bestemmingsplan.
- Graslandflora: omdat het vermoedelijk alleen relictten betreft is uitgegaan van een middelhoge verwachtingswaarde naast gebieden met een lage verwachtingswaarde. Alleen de gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde zijn relevant voor het bestemmingsplan.

Ingrepen in bodem en waterhuishouding hebben mogelijk een directe negatieve invloed op ijsvogels, ringslangen, kamsalamanders en flora, voor

zover het voortplantingsbiotopen (open water), aangrenzende landbiotopen of groeiplaatsen betreft. De vermelde indirecte effecten hebben vooral te maken met effecten op beplantingen en dan vooral op oude boomopstanden, die relatief kwetsbaar zijn voor beschadiging van het wortelgestel door bodemingrepen en voor verlaging of verhoging van de grondwaterstand. Aantasting van deze beplantingen door bodem- en wateringrepen is schadelijk voor zowel boommarters, vleermuizen als vogels (zie hierna).

Houtopstanden zijn van groot belang voor daarvan afhankelijke soorten zoals boommarters, vleermuizen en vogels (zomerverblijfplaats, migratieroute, broedplaats). Daarnaast in mindere mate ook als landbiotoop van ringslang en kamsalamander, met name in de nabijheid van open water. Directe aantastingen van houtopstanden hebben dus een directe negatieve invloed op deze soorten. Ook voor standplaatsen van bosflora is sprake van een directe aantasting.

Voor het aanleggen van infrastructurele werken en andere verhardingen geldt voor boommarters, vleermuizen en vogels hetzelfde als bij bodem- en wateringrepen, namelijk het negatieve effect op beplantingen. Voor de ringslang en kamsalamander is daarnaast de versnipperende werking een directe negatieve invloed, met name in het geval van landbiotopen. Waar het groeiplaatsen van flora betreft is ook sprake van een directe aantasting.

Verstoring door zaken die eigen zijn aan de bebouwde omgeving zoals verlichting en menselijk gebruik (bijvoorbeeld recreatie, hondenuitlatroutes) wordt geconstateerd dat deze geen onevenredig grote invloed hebben op bedoelde soorten. Deze zaken betreffen ook normale vormen van gebruik in de stedelijke context. Zij zijn dus verder niet van belang in het kader van het bestemmingsplan.

Landschapsbeeld

Het villalandschap als geheel is van grote betekenis voor de beleving en beeldvorming van Hilversum: 'Hilversum stad in het groen'. Het bestemmingsplangebied grenst aan een aantal verschillende landschappen. Aan de noordkant is er een vrij geleidelijke overgang tussen het bosgebied van het Spanderswoud en de bebouwing in het bos langs Bachlaan en Doodweg. Aan de westkant liggen de bos- en coulissenlandschappen van het Corversbos. Bij het Nimrodpark en het Diergaardepark zijn de overgangen geleidelijk. Langs de Geert van Mesdagweg treedt een scherpere overgang op met aan de westkant het bos en aan de oostzijde, achter een smalle beplantingsstrook, de bebouwing van Boomberg.

Binnen de bebouwde kom vormen de twee 'groene vingers' van het Mediapark en de Oude Haven een duidelijke begrenzing van het villalandschap en een geleiding van het stedelijk landschap. Diffuser zijn de landschappelijke overgangen aan de zuidoostkant, naar de dichter bebouwde stadsdelen (Oosterstraten-Nieuwstraten, Centrumgebied). De groene lijn van de spoorzone vormt weer een duidelijke afbakening aan de oostkant.

8.3. Natuur- en landschapswaarden op wijkniveau

Binnen het Noordwestelijk Villagegebied kan een onderverdeling gemaakt worden in drie typen landschappelijke en ecologische hoofdstructuren:

- bosrand met verspreide villa's. Globaal gesproken komen hier met name levensgemeenschappen van bosranden voor. Daar waar graslanden en/of oude engresten aanwezig zijn, betekent dit een waardevol ensemble met veel mogelijkheden voor ontwikkeling/handhaving van waardevolle, soortenrijke levensgemeenschappen;
- structuurrijke groenzone met villabebouwing in 'kamers' (vrij ruime kavels met goed ontwikkelde groenstructuren langs kavelgrenzen). Een grote diversiteit aan vegetatiestructuren, soortsaanstelling en ruimtelijke indeling is kenmerkend;
- minder structuurrijke tuin- en laan-zone met dicht op elkaar staan de villa- en andere bebouwing (gedeeltelijk aaneengesloten 'achterterreinen', meestal door bebouwing fysiek gescheiden van voortuinen en straatbeplanting, vaak met individueel belangrijke landschapselementen, met name grote bomen). Het betreft hier de overgangszone naar meer dicht bebouwde stadsdelen (Centrum, Nieuwstraat, Over 't Spoor).

De eerste twee typen kennen beide grote natuurwaarden, door een grote variëteit aan structuren en soorten. De bosrand wordt gekenmerkt door een grotere rust dan de structuurrijke groenzone. In de bosrand worden dan ook (bijvoorbeeld) reeën aangetroffen. Binnen de structuurrijke groenzone is een onderverdeling mogelijk naar aard van de begroeiings- en verkavelingsstructuur. Op een aantal grotere kavels in het deel ten noorden van de ring is overwegend een bosstructuur aanwezig; op andere kavels een meer gecultiveerde tuinstructuur.

Kenmerkend voor vrijwel het hele Noordwestelijk Villagegebied zijn de alom aanwezige beeldbepalende grote oude bomen. Deze hebben grote landschappelijke en ecologische waarde. Een bosvogel als de boomklever is daarvan sterk afhankelijk en is daarom vaak in grotere dichtheden binnen de bebouwde kom aan te treffen dan in de aangrenzende bossen. In het algemeen is in de jaren '80 een grotere rijkdom aan broedvogelsoorten aangetroffen in het Noordwestelijk Villagegebied dan in het Spanderswoud.

Binnen de hoofdtypologie komt een aantal onderdelen voor met meer of minder natuur- en landschapswaarden. De 'groene vingers' aan noordoost- en zuidwestkant vormen groene begrenzingen van het gebied met belangrijke functies voor natuur en landschap. De radialen en overige wegen met laanbeplanting zijn vanwege de ruime opzet, de boomstructuur en (potentieel) de bermen van grote waarde.

Belangrijke onderdelen van landschappelijke betekenis worden gevormd door de verschillende verkavelingsstructuren, de beeldbepalende openbare ruimten van Kraanvogelplein, Nimrodpark, Trompenberg, Dudokpark, etcetera, en de tuinstructuren van Pinetum, Costerustuin, Raadhuisstuinen, omroepgebouwen (NCRV, AVRO), Dudokscholen en grote villapercelen (onder andere voormalig LSOP). De cultureel vormgegeven tuinen hebben niet altijd evenveel ecologische betekenis. In dit kader dient natuurlijk ook de Oude Haven te worden genoemd.

8.4. Natuur- en landschapswaarden op perceelsniveau

Op perceelsniveau kunnen individuele elementen aangeduid worden met eigen ecologische en landschappelijke betekenis. Voorbeelden zijn specifieke boom- en andere plantensoorten, boomgroepen, houtsingels en -wallen en vijvers. De aanwezigheid van dood hout en de daarvan levende insecten kunnen van betekenis zijn voor de natuurwaarde. Goed gedoosd hoeft dit niet ten koste van de landschappelijke waarde te gaan. De leeftijd van de houtopstanden is een belangrijke graadmeter voor de waarde, omdat deze tijdspanne minimaal nodig is voordat een vergelijkbare structuur tot stand gekomen is. De mate van verstoring van de bodemontwikkeling is daarnaast van grote betekenis, ook uit natuurontwikkelingsperspectief. Weinig of niet gestoorde bosbodems en ook oude engbodems bieden beduidend betere ontwikkelingsperspectieven dan vergraven, structuurarme zandgronden. Ook de aanwezigheid van natuurlijk ingerichte waterpartijen verrijkt het landschap en de mogelijkheden voor dierleven.

Hekwerken rond percelen vormen in veel gevallen een barrière voor dieren. De aanwezigheid van vele fijnmazige hekken kunnen ervoor zorgen dat bepaalde diergroepen ergens niet kunnen komen ondanks de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Om de versnippering en ontoegankelijkheid (voor kleine dieren) van percelen en groenstructuren op andere schaalniveaus tegen te gaan, wordt voorgeschreven dat in gebieden met de op blad 7 van de plankaart de medebestemming "Natuurwaarden" hekwerken en andere erfafscheidingen passeerbaar moeten zijn voor fauna.

8.5. Nieuw Flora- en faunaonderzoek

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermde of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren

verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

Onder de Flora- en faunawet zijn als beschermde soort aangewezen:

- een aantal inheemse plantensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende zoogdierensoorten (behalve de zwarte rat, de bruine rat en de huismuis);
- alle van nature op het grondgebied van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (met uitzondering van soorten in Visserijwet 1963);
- een aantal overige inheemse diersoorten;
- een aantal uitheemse dier- en plantensoorten.

Voor het plangebied zijn twee onderzoeken uitgevoerd door bureau Croonen: "Onderzoek natuurwaarden t.b.v. het bestemmingsplan voor het noordwestelijk villagebied" (maart 2003, ADV01-HIL00101-02B) en door bureau Schenkeveld (december 2009). Het laatstgenoemde rapport is een update van het eerstgenoemde.

Voor de resultaten van het Flora- en Faunaonderzoek uitgevoerd door bureau Schenkeveld wordt verwezen naar bijlage 6 van deze Toelichting.

Op basis van beide rapporten kan worden geconcludeerd, dat het gebied van grote ecologische waarde is. De beschermde planten- en diersoorten zijn weergegeven op de geactualiseerde kaart met 'natuurwaarden noordwestelijk villagebied' (zie blauwe gebieden) opgenomen in de rapportage van bureau Schenkeveld. Dit neemt overigens niet weg dat in de overige gebieden geen planten en/of diersoorten voorkomen die eveneens onder de bescherming van de Flora en faunawet vallen.

Het rapport van bureau Schenkeveld doet de volgende aanbevelingen:

- Geef natuur als medebestemming aan deelgebieden met natuurwaarden. In de Herziening zijn deze gebieden op blad 7 van de plankaart overgenomen.
- Neem in de voorschriften van de gebiedsdelen met medebestemming natuur bescherming van water, oude muren en vooral bos als habitat van bijzondere soorten op. In de Herziening is hiervoor in artikel 7 en 9 een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
- Aanlegvergunning voor grondwerkzaamheden en aanbrengen verhardingen in deelgebieden met natuurwaarde. Zie artikel 7 en 9 van de Herziening.
- Aanlegvergunning voor werkzaamheden die de waterhuishouding in de omgeving van de Oude haven/Gooise vaart beïnvloeden; de breedte van het beïnvloedingsgebied is vanwege de ingewikkelde geologische structuur (gestuwde lagen) moeilijk te geven maar bedraagt tenminste 100 meter. Zie artikel 7 en 9 van de Herziening.
- Onderzoek naar aanwezigheid van zoogdieren en broedvogels en toetsing aan de Flora- en faunawet bij vellen bomen met een diameter dik-

ker dan 40 centimeter in het hele gebied. Dit is in het kader van het vergunningstelsel volgens de Flora- en Faunawet geregeld.

- Onderzoek naar aanwezigheid van zoogdieren en broedvogels bij activiteiten met een verstorend karakter (toename licht, geluid, bewegingen) tenminste in deelgebieden met natuurwaarde. Dit is in het kader van het vergunningstelsel volgens de Flora- en Faunawet geregeld.

8.6. Sectoraal beleid

Landschapsbeleidsplan (1992) en Groenstructuurplan 'Hilversum, meer dan groen' (1993)

Ecologische waarden en natuurontwikkeling zijn, in samenhang met een zorgvuldig te saneren grondwaterbeheer, richtinggevend voor het ruimtelijk beleid voor wat betreft de omgeving van Hilversum (Landschapsbeleidsplan).

Doel van het Groenstructuurplan is het veiligstellen en ontwikkelen van de specifieke kwaliteitskenmerken van de onbebouwde ruimte van Hilversum. Het plan is richtinggevend en kaderscheppend. Het plan geeft een integrale visie op de onbebouwde ruimte op hoofdlijnen aan (planmatig en integraal in plaats van ad-hoc).

Ten behoeve van het behoud van de karakteristieke stedenbouwkundige structuur en daarmee van de belangrijkste ecologische waarden als corridor tussen de bossen in het buitengebied, wordt er naar gestreefd voor de villagegebieden het huidige parkbos-karakter in stand te houden of te herstellen.

Gewenst beeld:

- vrijstaande villabebouwing in het groen;
- de radialen zijn voorzien van markante boombegeleiding (openbaar of privé) met tunneleffect;
- de ring is voorzien van een markante boombegeleiding (openbaar of privé) met tunneleffect en bermen met uniforme lage vegetatie. Ter plaatse van het Corversbos bestaat de boombegeleiding van de ring uit het bos. Ter plaatse van aangrenzend buitengebied (bijvoorbeeld Insulindelaan) zijn vanaf de ring doorzichten op het buitengebied aanwezig;
- de stadsentrees hebben een open karakter;
- de Peerlkamproute en het Dievenpaadje zijn goed ingericht als wandelroute, de overige langzaamverkeerroutes als fiets-/wandelroute, alle met goede oversteekmogelijkheden ter plaatse van de ring;
- de inrichting van de parken is gebaseerd op de oorspronkelijke groene gedachte van een open plek in het bos en heeft als belangrijkste functie kijkgroen;
- het Dudokpark met markante bomen van een voormalig landgoed is van belang als verblijfspark;
- het gebied tussen Trompenberg en het Omroepkwartier is in samenhang met de omgeving ingericht.

Bij ontwikkelingen in het Noordwestelijk Villagegebied wordt ernaar gestreefd de karakteristieke verkavelingsstructuur, bouwvormen en waardevolle bo-

men- en ecologische structuur veilig te stellen. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- in de verhouding gebouw-tuin overheerst het aandeel groen. Verder van het centrum wordt het aandeel groen groter;
- bouwblokken zijn compact en liggen duidelijk vrij van elkaar;
- de groene randen van de percelen blijven behouden als groene dooradering van de villawijken;
- parkeren bij bedrijven, kantoren of appartementencomplexen voegt zich naar de aanwezige bomen, bij voorkeur onder de bebouwing;
- Infrastructuur bij bedrijven en appartementencomplexen wordt beperkt en zoveel mogelijk uitgevoerd in open verharding;
- cultuurhistorisch waardevolle, particuliere villaparken worden in zijn geheel in stand gehouden of hersteld;
- aan de architectuur worden kwaliteitseisen gesteld (bouwhoogte, schaal, materiaalgebruik).

Voor het Noordwestelijk Villagegebied geldt het volgende sectoraal beleid ten aanzien van landschap en ecologie:

- in de Herziening voor die gebieden die ingevolge de onderzoeken, de natuurwaarde 'hoog' of 'middelhoog' hebben, de bestemming "Natuurwaarden" (artikel 9) opnemen;
- voor genoemde gebieden een aanlegvergunningstelsel opnemen zoals voorgesteld. De werken en werkzaamheden die worden genoemd, en aan een aanlegvergunning zijn gekoppeld, zijn gebaseerd op verstorende activiteiten voor de verschillende habitats.

9. Water

9.1. Waterhuishouding

Water vormt een belangrijk element in de ruimtelijke planvorming. Met het ingezette Waterbeleid 21^e eeuw (WB21) worden duurzame maatregelen genomen die wateroverlast en overstromingsgevaar zoveel mogelijk moeten voorkomen. Hemelwater dient in eerste instantie ter plaatse te worden vastgehouden door middel van infiltratie. Indien daartoe geen mogelijkheden zijn dient het water in de nabijheid te worden geborgen om aldaar te infiltreren. Infiltratie is veelal ook noodzakelijk om verdroging van de bodem tegen te gaan. Een laatste mogelijkheid is rechtstreekse afvoer van het water naar het oppervlaktewater.

Om het waterbeleid te verankeren in allerlei planvorming, waaronder het bestemmingsplan, vindt over het waterbeleid afstemming plaats met de provincie en de waterbeheerder, Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV). Het afgestemde beleid wordt vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan dat de gemeente opstelt. Het tot stand komen van onderling afgestemd beleid omtrent water wordt de watertoets genoemd. De initiatiefnemer van het plan, de gemeente inzake het bestemmingsplan neemt het waterbeleid op in de waterparagraaf van het (bestemmings)plan.

9.2. Gebiedsbeschrijving

Het Noordwestelijk Villagegebied te Hilversum is gelegen op de hoge zandgronden van het Gooi en wordt gekenmerkt als infiltratiegebied. De bebouwing, voornamelijk wonen, heeft over het algemeen een groot bouwvolume en is ruim opgezet. Hemelwater kan vrijelijk infiltreren in tuinen en andere niet verharde terreinen. Het maaiveld binnen het Noordwestelijk Villagegebied varieert tussen NAP + 2 m aan de westelijke zijde tot NAP + 25 m in de centrale gedeelte van het gebied.

Net als op de Veluwe en in Zuid Limburg ligt het grondwater in het Gooi veel dieper onder het maaiveld dan in de rest van Nederland. De grondwaterspiegel fluctueert tussen 0,50+NAP en 0,50-NAP afhankelijk van de seizoenen en natte en/of droge jaren, dus 2 tot 25m diep.

Behalve de Oude Haven komt er in het plangebied geen natuurlijk oppervlaktewater voor. Hemelwater uit het noordelijk deel van het plangebied wordt afgevoerd naar de uitlopers van de 's-Gravelandsepolder en naar het Spanderswoud. De in het verleden aangelegde vijverpartij in het Spanderswoud is een bovenwijkse voorziening van het watersysteem (hemelwater) uit een deel van de stad. Het water in de Boomburgwijk infiltreert direct in de bodem naar het grondwater of wordt afgevoerd via het rioolsysteem naar de Oude Haven. De Oude Haven is in 2001 gebaggerd en heringericht. Een aantal woonstraten in het gebied Boomburg is afgekoppeld en loost op wadi's langs de Schuttersweg. De Oude Haven vormt tevens een ecologische verbindingszone, een groen/blauwe vinger naar de stedelijke kern van Hilversum.

9.3. Ontwikkelingen

Om wateroverlast en verdroging te voorkomen en de veerkracht van het watersysteem te vergroten wordt binnen het Noordwestelijk Villagegebied gestreefd naar het uitbreiden van infiltratie van schoon hemelwater naar het grondwater. Dit geldt zowel voor hemelwater dat op de kavels valt (tuinen/daken) als hemelwater dat op de openbare weg terechtkomt. Er is terughoudendheid geboden om straatwater rechtstreeks te infiltreren in verband met de altijd aanwezige risico's van verontreiniging door straatvuil of verkeer.

Om hemelwater ter plaatse te kunnen infiltreren wordt in de Herziening aan alle "Groenvoorzieningen" mede de functie 'infiltratie hemelwater' toegekend. Aan de bestemming "Verkeersdoeleinden" zal tevens worden toegevoegd de functie 'bovengrondse en ondergrondse infrastructuur', waaronder infiltratievoorzieningen zoals zakputten. De berging in het Spanderswoud zal geoptimaliseerd worden. Onderzocht zal worden of een vorm van zuivering (bijvoorbeeld helofytenfilter) gewenst en haalbaar is.

Het stelsel van aanlegvergunningen in de voorschriften van dit bestemmingsplan moet bevorderen dat de hiervoor bedoelde trits: water vasthouden, bergen en afvoeren, als randvoorwaarden wordt gesteld in planontwikkeling zoals bouwen en herinrichting. Bij de aanleg van ondergrondse voorzieningen, zoals kelders, dient de bouwer of initiatiefnemer er voor te zorgen dat deze voorzieningen waterdicht worden uitgevoerd, opdat infiltratie in de nabijheid niet tot wateroverlast (vochtproblemen) leidt. De kwaliteit van het straat -en dakwater is van invloed op de mogelijkheden tot infiltratie. Foutieve aansluitingen op particulier terrein zorgen voor verontreinigingen. De mogelijkheden tot voorlichting hieromtrent zullen worden onderzocht. (DWR+gemeente). Het gebruik van uitlogende materialen in de bouw of in de openbare ruimte zal worden ontmoedigd ter bescherming van bodem en grondwater.

Het Noordwestelijk Villagegebied maakt deel uit van het geldigheidsgebied van de Integrale Keur van AGV. Ten aanzien van het aanbrengen van verharding in nieuw in te richten gebieden geldt dat bij een oppervlak van meer dan 1000 m² ontheffing op de keur dient te worden aangevraagd. Zonder ontheffing op de Keur is het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding zonder compenserende maatregelen verboden. Tevens worden in de Keur verplichtingen ten aanzien van het onttrekken en lozen, afvoeren en aanvoeren van water, meldplicht en meetplicht aangegeven. Het Hoogheemraadschap AGV/DWR, sector Waterbeheer kan ontheffing verlenen.

9.4. Sectoraal beleid

- om infiltratievoorzieningen in de toekomst te kunnen aanleggen, wordt deze functie opgenomen in de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Verkeersdoeleinden" en "Natuurgebied";
- streven naar uitbreiding van infiltratie van schoon hemelwater naar grondwater.

10. Geluid en luchtkwaliteit

10.1. Geluid

Burgemeester en wethouders moeten bij voorbereiding, vaststelling of herziening van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek verrichten. De wijze van uitvoering is overeenkomstig de geldende reken- en meetvoorschriften voor weglawaai, waarbij met behulp van modelberekeningen de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer zijn. De wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn meegenomen in het onderzoek als een nieuwe locatie. Bij dit onderzoek wordt gekeken of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting zoals die in de Wet geluidhinder (Wgh) wordt beschreven. Het onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Wegverkeerslawaai

Wegen met een snelheid van 50 km/uur hebben een zone van 200 meter aan beide zijden van de weg. Woonerven en 30 km/uur wegen hebben geen geluidszone die getoetst wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Het komt er op neer dat de bovengenoemde onderzoeksplicht uit de Wgh vervalt langs deze wegen. Voor nieuwe locaties bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

In de Herziening worden huidige bouw- en bestemmingsgrenzen over het algemeen gehandhaafd. Binnen de Herziening blijft voor alle nieuwe locaties de geluidsbelasting door het wegverkeer onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Spoorweglawaai

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Hilversum - Amsterdam (traject 371). Ook voor spoorweglawaai geldt een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden gedaan. Deze zone bedraagt hier 300 meter vanaf de spoorlijn. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe locaties ten aanzien van spoorweglawaai bedraagt 55 dB. Binnen de zone in het plangebied is 1 nieuwe locatie geprojecteerd, deze heeft echter een geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde.

Het bestemmingsplangebied Noordwestelijk Villagegebied valt ook niet binnen een zone van een industrieterrein.

10.2. Luchtkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan wordt er onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hierna: Wet luchtkwaliteit). De luchtverontreinigende stoffen worden getoetst aan de grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit. Met uitzondering van fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), worden de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet overschreden in Nederland. Er wordt om deze reden gekeken naar eventuele overschrijdingen van fijn stof en stikstofdioxide.

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft aan onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een ontwikkeling leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een ontwikkeling draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- een ontwikkeling past binnen een programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)).

Niet in betekenende mate bijdrage

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) in werking getreden. Er is sprake van een “niet in betekenende mate” bijdrage (door een project) van fijn stof of stikstofdioxide in de buitenlucht er minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 µg/m³) ‘toevoegt’ aan de heersende concentratie. Dit betekent dat voor zowel fijn stof als stikstofdioxide feitelijk een toename van 1,2 µg/m³ toelaatbaar wordt geacht, veroorzaakt door een project.

Daarnaast zijn in de bijhorende Regeling categorieën opgenomen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen. Deze categorieën kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een aantal voorschriften in de regeling zijn nog niet uitgewerkt en worden aan de 3% regel getoetst.

De categorieën in de Regeling zijn als volgt:

- inrichtingen (landbouw, spooremlacements, defensie, gedeeltelijk gereserveerd);
- infrastructuur (gereserveerd);
- kantoorinrichtingen;
- woningbouwlocaties.

Voor de niet uitgewerkte categorieën houdt in dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit als nog onderzocht moet worden of zij voldoen aan de 3% regel. De kantoorlocaties en woningbouwlocaties voldoen aan NIBM als er wordt voldaan aan de voorwaarde van:

- 1 ontsluitingsweg, netto maximaal 500 woningen;
- 2 ontsluitingswegen, netto maximaal 1000 woningen;
- Combinaties van een woningbouwlocatie en een kantoorlocatie, onder de volgende voorwaarde: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 0,4$.

Als er in de directe omgeving buiten het bestemmingsplan een “niet in betekenende mate” project in ontwikkeling is, dient dat project meegenomen te worden voor de cumulatie.

Huidige luchtkwaliteit

Om te kunnen beoordelen of er in het Noordwestelijk Villagegebied geen (dreigende) grenswaarde overschrijding zal plaatsvinden, dient er in eerste instantie gekeken te worden naar de heersende luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit is in 2008 berekend met de Rapportagetool. Dit rekenprogramma is ontwikkeld door het Ministerie van VROM (www.rapportagetool.nl). De gebruikte gegevens zijn aangeleverd door gemeenten en provincies. De resultaten uit de Rapportagetool worden gebruikt voor de nationale rapportage richting de Europese Commissie. Uit de rapportage van de luchtkwaliteit over 2008 blijkt dat er geen (dreigende) overschrijdingen van een grenswaarde in Hilversum zijn geconstateerd. Zie onderstaand tabel voor de concentraties in het Noordwestelijk Villagegebied.

Nieuwe ontwikkelingen

In het Noordwestelijk Villagegebied zijn een paar nieuwe ontwikkelingen waarvoor nog geen bestuurlijke besluitvorming is geweest. Het gaat met name om wijzigingen in functie zoals woningbouw dat gewijzigd wordt naar kantoor. In totaal gaat het om 11 woningen en kantoren die wijzigen van functiebestemming.

Deze ontwikkelingen zijn van dermate kleine schaal dat de ontwikkelingen vallen onder de voorwaarden van "niet in betekenende mate". Daarnaast wordt in het Noordwestelijk Villagegebied uitvoering gegeven aan het Integraal Bereikbaarheidsplan (IBP), welke de doorstroming en luchtkwaliteit zullen verbeteren binnen het bestemmingsplan en in de directe omgeving.

In de directe omgeving van het Noordwestelijk Villagegebied is er sprake van de ontwikkeling van het Media Park. Met name het zuidelijk gedeelte van het Media Park wordt de komende jaren verder uitgebreid.

Uit het luchtkwaliteitonderzoek van Goudappel Coffeng¹ blijkt dat voor door de ontwikkeling van het Media Park er geen grenswaarde overschrijdingen zijn te verwachten. De ontwikkeling van het Media Park is aangemeld bij het NSL. Hierdoor is een eventuele cumulatie afgedekt door maatregelen uit het IBP.

Tabel 6: hoogst berekende jaargemiddelde concentraties in het Noordwestelijk Villagegebied

Straatnaam	Stikstofdioxide (NO₂) µg/m³	Fijn stof (PM₁₀) µg/m³
Insulindelaan	36,4	22,2
Vaartweg	36,2	21,4
Geert van Mesdagweg	35,0	21,6
Larenseweg	34,6	21,8
Krugerweg	32,8	21,1
Loosdrechtseweg	31,7	20,9
Lage Naarderweg	31,2	20,3
Godelindeweg	30,9	20,6
Melkpad	30,6	20,5
's Gravelandseweg	30,6	20,1
Kerkbrink	30,4	20,1
Havenstraat	29,8	20,2
Bussumergrintweg	29,2	20,1
Naarderstraat	28,8	20,0

Er zijn geen overschrijdingen geconstateerd van fijn stof en stikstofdioxide in de directe omgeving van het Noordwestelijk Villagegebied. Dit betekent dat

1 Toets luchtkwaliteit bestemmingsplan Media Park, 18 juni 2009 kenmerk: HVS101/Wjg/0794

de Herziening voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen in de Wet Milieubeheer (Wet luchtkwaliteit).

10.3. Sectoraal beleid

- streven naar betere doorstroming van het verkeer en verbetering van de luchtkwaliteit;
- voor zover nodig IBP projecten in de Herziening opnemen.

11. Milieu en veiligheid

11.1. Algemeen

Het Noordwestelijk Villagegebied is van oorsprong een gebied met een woonfunctie. In de loop van de tijd heeft een behoorlijk aantal bedrijven en kantoren zich in het gebied gevestigd. Hieronder worden de daarmee samenhangende milieuaspecten beschreven. Een zorgvuldig milieubeleid ten aanzien van bedrijven vormt een randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling van het Noordwestelijk Villagegebied, gericht op behoud en versterking van de (ruimtelijke) kwaliteit.

11.2. Milieu en bedrijven

Huidige toestand

In het plangebied bevindt zich een aantal kleine en grotere bedrijven. Het gaat hierbij zowel om kleinschalige bedrijven met een lokaal karakter als mede om bedrijven van een aanzienlijke omvang die meer regionaal of landelijk zijn georiënteerd, zoals groothandelsbedrijven en garagebedrijven. Tevens is in een aantal grote oorspronkelijk woonhuizen zogenaamde aan huis gebonden beroepen gevestigd waarbij het wonen als hoofdfunctie is behouden.

De Wet milieubeheer stelt eisen ten aanzien van geluid, afval, energie, opslag chemicaliën en onderhoud van installaties. De bedrijven dienen of een milieuvergunning te hebben of ze vallen rechtstreeks onder een Algemene Maatregel van Bestuur. Deze AMvB stelt landelijke eisen ten aanzien van geluid, afval, opslag en energiebesparing.

Binnen het plangebied ligt een aantal wijkgebonden activiteiten zoals tandartsen, detailhandel, verzorgingstehuizen en scholen. Binnen het plangebied zijn enkele horecabedrijven, zoals restaurants en een snackbar aanwezig. Ook de dansschool wordt onder de bestemming "Horecadoeleinden" gebracht. Deze horecabedrijven moeten voldoen aan de milieueisen uit de Algemene Maatregel van Bestuur "Horeca, sport en recreatie inrichtingen".

Vanuit het plangebied worden soms milieuklachten ontvangen, met name rondom geluidsoverlast van laden en lossen, airco's en muziekgeluid. Klachten met betrekking tot verkeer zijn niet altijd toe te schrijven aan directe milieuproblemen van de bedrijven maar meer aan de autonome toename van het verkeer, het vergunningstelsel parkeren en verkeersrouting in de wijk.

Toelatingsbeleid bedrijfsactiviteiten

In de Herziening wordt voor de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden" gebruik gemaakt van de zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten of de Staat van Horeca-activiteiten. Dit is een lijst die is toegevoegd aan het bestemmingsplan en waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar opklimmende belasting voor het milieu. De lijst is geba-

seerd op de VNG-lijst uit 1999. Allen bedrijven uit categorie 1 en 2, en die toelaatbaar worden geacht in een woonomgeving, zijn opgenomen.

Binnen het plangebied overheerst de woonfunctie. De meeste bedrijven zijn dan ook gevestigd in de directe omgeving van woningen. De ontsluiting van de meeste bedrijven en de verbinding met de hoofd- en verzamelwegen is matig. Derhalve worden in het plangebied alleen bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht, welke als bijlage aan de voorschriften zijn toegevoegd, dan wel andere bedrijven welke vanwege aard, omvang en hinder vergelijkbaar zijn met de categorie 1 en 2 bedrijven. Dit zijn bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woongebouwen, echter alleen in gebieden met gemengde functies.

Het bovenstaande betekent overigens niet dat bedrijfsactiviteiten uit een hogere categorie in alle gevallen ontoelaatbaar zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de mate van hinder van bedrijven. Een bedrijfsactiviteit kan formeel in categorie 3 gerangschikt zijn maar in de praktijk naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met een categorie 2-bedrijf. In dat geval kan voor de vestiging van een dergelijk bedrijf of voor de desbetreffende activiteit, een vrijstelling worden verleend.

Ook het omgekeerde komt voor. Zo vallen garagebedrijven formeel in categorie 2. Toch zijn ze vanwege hun uitstraling niet passend in een woongebied en daarom niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De horecabedrijven en de audiovisuele bedrijven zijn in het plangebied apart bestemd. Hierdoor is een uitbreiding van deze bedrijfsgroep naar nieuwe locaties niet rechtstreeks mogelijk.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG 1999). Hieruit blijkt dat de bedrijven in het plangebied behoren tot categorie 1 t/m 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijven die behoren tot categorieën 3 en 4 komen in het gebied niet voor. Een aantal bedrijven is vanwege hun specifieke ruimtelijke uitstraling toch niet wenselijk in een woongebied. Deze zijn opgenomen in bijlage 3 behorende bij de voorschriften (Lijst van toegelaten bedrijven en horeca-activiteiten).

De toegelaten bedrijven zijn dus die bedrijven die niet passen in de karakteristieken van het plangebied (daartoe behoren in ieder geval de categorie 3- en 4- bedrijven uit de VNG-lijst en sommige genoemde bedrijven uit categorie 1 en 2). Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing van een bedrijf uit deze lijst, kan er alleen een gelijkwaardig bedrijf gevestigd worden (dat wil zeggen met exact dezelfde SBI-code) of een lichter bedrijf dat past in het geformuleerde, algemene toelatingsbeleid, zijnde categorie 1 of 2.

11.3. Bodemkwaliteit

Bodem

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie. Voor kwetsbare gebieden, zoals natuurgebieden, streven de provincie en de gemeente echter nog steeds naar een volledige verwijdering van de verontreiniging.

Wanneer er echter op een willekeurige locatie binnen het plangebied (her)ontwikkeling gaat plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest, dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht, en dergelijke.

Bodemkwaliteit

Uit de bodemkwaliteitskaart van gemeente Hilversum, vastgesteld op 27 september 2005, blijkt de boven- en ondergrond van het plangebied over het algemeen maximaal licht verontreinigd. De bovengrond van het zuidelijk gedeelte van het plangebied blijkt over het algemeen maximaal matig verontreinigd.

Voornamelijk in het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied bevinden zich huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten die tot bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. In het noordelijk deel daarentegen kunnen verwijderde of nog aanwezige ondergrondse HBO-tanks een bodemverontreiniging veroorzaakt hebben.

Binnen het gehele plangebied is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de bodem (grond en grondwater) over het algemeen licht tot plaatselijk matig verontreinigd is. Bij enkele (voormalige) bedrijfsactiviteiten en ondergrondse tanks worden sterke verontreinigingen aangetoond.

Bodembeschermingsgebieden

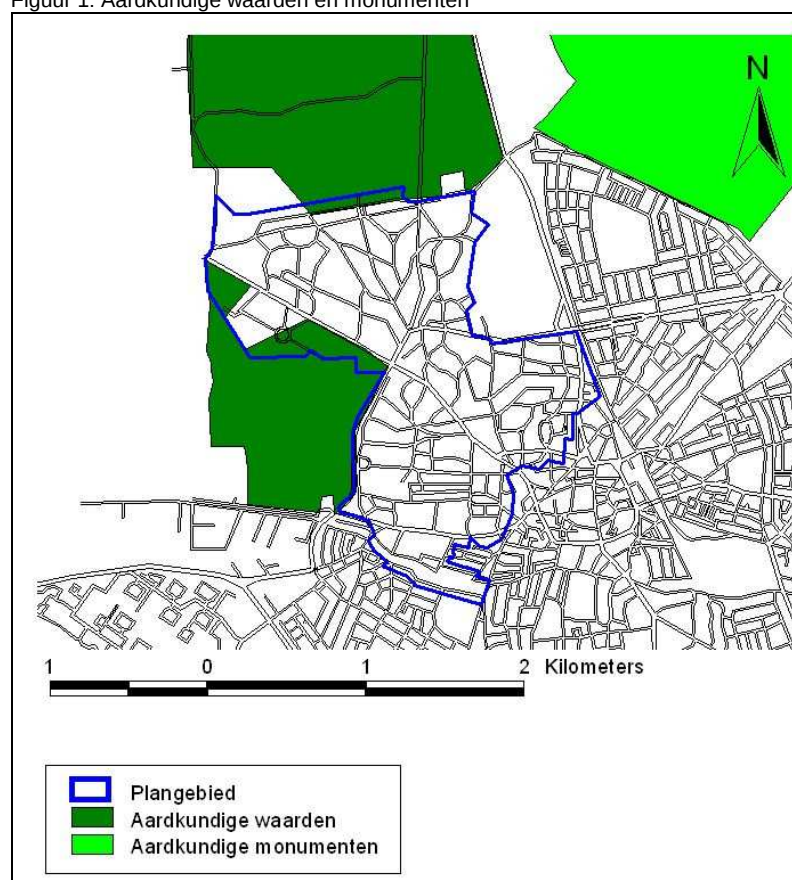
De mogelijke status als bodem- en/of grondwaterbeschermingsgebied oefent invloed uit op de mogelijke functies en bestemmingen van het plangebied. Gedeeltes van het plangebied liggen zowel binnen een bodembeschermingsgebied als binnen grondwaterbeschermingsgebieden. De grondwaterbeschermingsgebieden worden in hoofdstuk 9 behandeld. In de navolgende alinea's wordt verder ingegaan op het bodembeschermingsgebied.

Eén van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid is het beschermen van onderdelen in het landschap, die iets vertellen over de geologische ontstaanswijze van een gebied. Hiertoe is in 1994 de zogenaamde 'Bodembeschermingsgebiedenkaart' opgesteld, welke uit verschillende bodembeschermingsgebieden bestaat. Middels een

strengere selectie heeft de provincie Noord-Holland hiermee in 2003 een lijst van gebieden met aardkundige waarden (80) vastgesteld. Voor deze gebieden wordt gesignaleerd dat de waarde dermate hoog is, dat inspanningen voor behoud ervan nodig zijn. Deze gebieden zijn opgenomen in het provinciaal streekplan en genieten als zodanig planologische bescherming.

In 2004 zijn in totaal 17 gebieden met aardkundige waarden op de provinciale 'Aardkundige Monumentenlijst' gezet. Deze aardkundige monumenten worden naast de planologische bescherming ook via de provinciale milieuverordening (PMV) beschermd. De gebieden zijn zo belangrijk dat er slechts via expliciete toestemming van de provincie, via het verlenen van een ontheffing, bodembedreigende activiteiten plaats mogen vinden.

Figuur 1: Aardkundige waarden en monumenten



De grote verscheidenheid en gaafheid van geografische verschijnselen maakt het stuwwallengebied van het Gooi bijzonder. Een groot deel van het stuwwallengebied is daarom door de provincie aangewezen als gebied met aardkundige waarden. Ongeroerde delen van het stuwwallengebied zijn zelfs aangewezen als aardkundig monument. Vrijwel het gehele buitengebied van Hilversum betreft gebieden met aardkundige waarden en monumenten, door fenomenen zoals stuwwal, smeltwater- en windvormingen, typische dek- en stuifzandvormingen, vennen, dekzand en stuifzand en droge dalen en in het zuidoosten voorkomende dekzandopduikingen in veen.

In figuur 1 zijn de gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. De noordelijke rand van het plangebied ligt binnen de aardkundige waarde 'Spanderswoud, Schaep en Burgh, Hilversum'. Deze aardkundige waarde wordt gekenmerkt door onder andere een stuwwal, sandr, dekzand en stuifzand en droge dalen. De zuidelijke rand van het plangebied ligt binnen de aardkundige waarde 'Corversbos, Trompenburg, Hilversum'. Deze aardkundige waarde is vooral bijzonder door de aanwezigheid van een sandr. De aardkundige waarden zijn niet aangemerkt als aardkundig monument. De onbebouwde percelen gelegen binnen de aardkundige waarden hebben de medebestemming Natuurwaarden en worden hiermee afdoende beschermd.

11.4. Externe veiligheid

Het plangebied ligt voor een klein gedeelte (westzijde) in de aandachtszone van de spoorlijn Amsterdam – Amersfoort.

Transport

Over de spoorlijn Amsterdam-Amersfoort worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Met name is het vervoer van LPG een punt van aandacht. Op basis van de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (beleidsrichtlijn van de ministeries van Verkeer & Waterstaat, VROM en Binnenlandse Zaken) dienen het 'plaatsgebonden risico' (PR)² en 'groepsgebonden risico' (GR)³ in beeld te worden gebracht. Voor het 'plaatsgebonden risico' geldt de norm 10^{-6} . Dat wil zeggen een kans van 1 op één miljoen keer. Het 'groepsrisico' wordt aangeduid met een overschrijding van een vastgestelde oriënterende waarde. Deze waarde is vastgelegd op 100 slachtoffers met een kans van 1 miljoen keer (10^{-6}). Een overschrijding van het 'groepsrisico' is toegestaan maar dit dient te worden afgewogen naar de bestrijding van het ongeval en de zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen.

In opdracht van de gemeente Hilversum is door het ingenieursbureau Oranjewoud onderzoek gedaan naar de externe veiligheid voor het plangebied. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 7). Voor de spoorlijn is de toekomstige situatie volgens de geldende marktprognose van ProRail voor het jaar 2020 in beeld gebracht.

De uitkomst van dit onderzoek luidt dat het 'plaatsgebonden risico' niet wordt overschreden. Echter het 'groepsrisico' overschrijdt de oriënterende

2 Het 'plaatsgebonden risico' is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de beslissing of een risicovolle activiteit al of niet op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan mag worden gebouwd.

3 Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Voor het groepsrisico geldt geen harde wettelijke grens, maar een zogenoemde oriënterende waarde. Die geeft aan in hoeverre het groepsrisico toelaatbaar is in de omgeving van inrichtingen (bedrijven) of langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Groepsrisico's zijn in feite puntbelastingen welke in een lineaire functie worden aangegeven (kans / risico).

waarde in ruime mate en wel met een factor 30. Naar verwachting zal bij de inwerkingtreding van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) en het Basisnet spoorwegen tevens maatregelen worden afgekondigd die de gevaarstelling van de spoorlijn aanzienlijk verminderen. Te denken valt daarbij aan het transporteren van LPG in zogenaamde bloktreinen (dat wil zeggen niet gecombineerd met andere brandbare vloeistoffen) en ATB (Automatische Treinbeïnvloeding) en dergelijke⁴.

Naar verwachting zal daarbij de overschrijding van de oriënterende waarde teruglopen van 30 x naar 1 à 3 x.

In het invloedsgebied van het 'groepsrisico', dat wil zeggen een zone van 200 meter breed, parallel aan de spoorlijn, zijn geen uitbreidingen voorzien. Aanbevolen wordt om in het invloedsgebied (minus het PAG-gebied) spaarzaam met nieuwe kwetsbare bestemmingen om te gaan en er naar te streven geen overschrijding van de oriënterende waarde bij het 'groepsrisico' toe te staan dan wel daarvoor een gewogen toestemming te verlenen gehoord het advies van de regionale brandweer.

Aanbevolen wordt om in het 'plasbrandaandachtsgebied' (PAG)⁵, een zone van 30 meter langs de spoorbaan) geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen als bedoeld in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" toe te staan. In het PAG worden extra woonbestemmingen en kantoren niet toegestaan.

Gasleiding

Een gedeelte van de oostzijde van het plangebied wordt doorsneden door een hogedruk aardgasleiding van de GasUnie. De druk bedraagt 40 Bar. Deze leiding valt onder de werking van de (concept) "Algemene maatregel van bestuur buisleidingen" dan wel de VROM richtlijn uit 1984 "Zonering langs hogedruk aardgas transportleidingen".

Eerder genoemd rapport van ingenieursbureau Oranjewoud geeft aan dat de buisleiding op minimaal 20 meter vanaf de bebouwing van de Herziening. De Herziening ligt daarmee buiten de toetsingsafstand van de buisleiding. Uitgaande van een handvol woningen binnen het invloedsgebied van het "Algemene maatregel van bestuur buisleidingen" is de buisleiding ook daarmee niet relevant voor de Herziening.

Wel wordt voorgesteld in het invloedsgebied van de leiding (70 ter weerszijde van de leiding) geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen, als bedoeld in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" toe te staan.

Bedrijven

In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd welke vallen onder het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI) of het "Besluit Risico's Zwarte Ongevallen" (BRZO). Verwezen wordt naar de risico inventarisatie

4 BLEVE: (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Een explosie van een spoorketelwagon geladen met een brandbaar gas (hier LPG) welke door aan straling van een andere brandende wagon tot explosie wordt gebracht.

5 PAG: plasbrandaandachtsgebied. Een gebied ter breedte van 30 meter langs de spoorbaan. In dit gebied bestaat de mogelijkheid dat een lekkende spoorketelwagon een wagon geladen met brandbaar gas te ontplofing brengt (zie ook BLEVE) .

externe veiligheid uitgevoerd in december 2005 door Tebodin Consultants & Engineers.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In het plangebied is geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen als bedoeld in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen aanwezig.

11.5. Sectoraal beleid

Kort samengevat kan het geldende beleid als volgt worden samengevat:

Milieu en bedrijven

- het beleid voor het plangebied is niet gericht op versterking van de bedrijfsfunctie. Bedrijven zijn alleen toegelaten op plaatsen waar nu al bedrijven gevestigd zijn;
- de vestiging van bedrijven is alleen toegestaan op locaties met een bedrijfsbestemming en met in achtneming van de lijst Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2). Bestaande bedrijven krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden;
- audiovisuele bedrijven mogen alleen op die plekken komen met specifieke B(av)-bestemming. Het college van B&W mag vrijstelling verlenen, onder bepaalde voorwaarden, voor vestiging van 'lichte' AV-bedrijven op Kantoorbestemmingen;
- verantwoorde milieuzonering leidt er toe dat nieuwe bedrijven in de hindercategorieën 3, 4 of hoger niet zijn toegestaan;
- binnen het plangebied mag het aantal horecabedrijven niet toenemen;
- bij eventuele bedrijfsbeëindiging van de bedrijven in de toegelaten bedrijvenlijst mag zich alleen nog een gelijkwaardig bedrijf (met exact dezelfde SBI-code) vestigen of een bedrijf dat past in het geformuleerde, algemene toelatingsbeleid, zijnde categorie 1 en 2.

Bodemkwaliteit

- conform het provinciale beleid zal voor iedere bestemming nagegaan moeten worden of de bodemkwaliteit van het betreffende perceel de beoogde bestemming toestaat. Voorafgaand aan de herinrichting van een terrein dient daarom inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit ter plaatse aanwezig. Als blijkt dat de bestemming door de aanwezige bodemverontreiniging niet gerealiseerd kan worden, zal de bodem functiegericht gesaneerd moeten worden. Dit betekent dat alleen verontreiniging verwijderd moet worden, die risico's met zich meebrengt voor de beoogde bestemming.

Externe veiligheid

- binnen de veiligheidscontour van 18 m uit het hart van het spoor worden geen nieuwe woonfuncties opgenomen;
- binnen de zone van 200 mt zijn geen nieuwe functies gepland.

Duurzaamheid

Met de Nota Leven in Hilversum, milieunota duurzaamheid & leefomgeving (2002) beoogt de gemeente Hilversum het milieuveld in kaart te brengen en aanzetten te geven voor het nemen van beleidsinitiatieven voor duurzaamheid en leefomgeving in Hilversum. De nota biedt tevens ondersteu-

ning aan het integratieproces van het milieuveld binnen andere beleidsterreinen. Het beleid van de gemeente zal er op zijn gericht voor de Hilversumse samenleving een duurzame en aantrekkelijke leefomgeving te ontwikkelen en te behouden.

In het uitvoeringsplan Duurzaam Hilversum (2009-2012) zijn hiervoor een aantal beleidsdoelen en acties geformuleerd onder andere gericht op:

- de duurzaamheid van stedenbouwkundige projecten, wat betreft de mate waarin bovenwettelijke ambities voor duurzaam bouwen, duurzaam renoveren en energieprestatie worden gerealiseerd;
- energiebesparing bij particulieren;
- energiereductie bij bedrijven;
- natuur en milieu educatie;
- vervoersmanagement bij grote bedrijven;
- duurzaam openbaar vervoer;
- verbetering van de luchtkwaliteit.

12. Planbeschrijving

12.1. Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Het Noordwestelijk Villagegebied is op 21 februari 2007 door de Ministers van OCenW, en VROM aangewezen als beschermd stadsgezicht. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkelingen binnen het gebied (zie ook hoofdstuk 7.1 en bijlage 1).

De “Visie Noordwestelijk Villagegebied”, zoals deze op 10 december 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt als onderbouwing voor de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht en voor het nieuwe beschermende bestemmingsplan.

Het voorliggende Herziening is voldoende toegesneden op de bescherming van de waardevolle historisch ruimtelijke karakteristieken van het te beschermen stadsgezicht. De te beschermen waarden van het Noordwestelijk Villagegebied zijn als volgt samengevat:

- het historisch stedenbouwkundige patroon;
- de landschappelijke waarden;
- de eenheid van het gebied als overgang van de verstedelijkte structuur naar het natuurgebied;
- de parkachtige hoofdstructuur;
- de differentiatie in het gebied (deelgebieden);
- de vrijstaande (villa)bebouwing;
- de aanwezigheid van een groot aantal monumenten.

De Herziening heeft in verband met de aanwijzing en in relatie tot de aanwezige waarden een beheersmatig en conserverend karakter gekregen. Dit betekent echter niet dat geen enkele ontwikkeling mogelijk is, maar dat deze moet passen in het stedenbouwkundig en cultuurhistorische karakter van het plangebied.

Voor meer informatie over de aanwijzing en het beschermd stadsgezicht wordt verwezen naar bijlage 1 van de Toelichting en naar de Beschrijving in hoofdlijnen in de Voorschriften en daarbij behorende bijlage 4.

12.2. Procedure bestemmingsplan

Op 8 juni 2005 is het Bestemmingsplan vastgesteld. Op 26 november 2008 heeft de Raad van State een definitieve uitspraak over dit plan gegeven. In deze paragraaf wordt op de procedure ingegaan.

Goedkeuring

Volgens artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) dient een vastgesteld bestemmingsplan ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten te worden verzonden. Het besluit tot goedkeuring dient binnen 6 maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan te

worden bekend gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan degene die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht bedenkingen bij Gedeputeerde Staten inbrengen. Dit geldt alsmede voor een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

Gedeputeerde Staten kan de goedkeuring aan een (deel van een) bestemmingsplan onthouden indien de ingebrachte bedenkingen daartoe aanleiding geven, dan wel wegens strijd met een “goede ruimtelijke ordening”. Tegen het Bestemmingsplan zijn 20 bedenkingen ingebracht onder andere door de belangengroep De Driehoek, bewonersvereniging Raadhuis en omgeving, wijkoverlegorgaan De Boomberg, het comité omwonenden Melkhuisje en de heer Van Leeuwen. De bedenkingen hebben betrekking op onder andere de bebouwingsregeling opgenomen in de artikelen 11 en 12 van de voorschriften van het Bestemmingsplan, de bebouwingsregeling voor diverse percelen, de wijziging van bestemmingen van diverse percelen en de opname van een perceel in het plangebied van het Bestemmingsplan.

Gedeputeerde Staten hebben, in afweging van de ingediende bedenkingen, op 10 januari 2006 het besluit omtrent goedkeuring genomen. Het besluit houdt in dat het Bestemmingsplan is goedgekeurd behoudens de drie percelen: Mozartlaan 31, Bisonlaan 1 en een strook achter de Oude Meentweg en Bachlaan. Dit in verband met een niet passende bebouwingsregeling dan wel bestemming. Zie bijlage 2 voor de integrale tekst van het besluit.

Vernietiging

Tegen het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten zijn 11 beroepen ingediend. Onder andere door de wijkvereniging De Parken, wijkoverlegorgaan De Boomberg, het comité omwonenden Melkhuisje, Jan de Jong BV, vof Residence Project Wisseloord en de heer Van Leeuwen.

De beroepen hebben betrekking op onder andere de wijze van bestemmen van de bestaande (bij)gebouwen op de plandelen met de bestemming “Wonen” in deelgebied 1, de bebouwingsregeling voor de percelen Catharina van Renneslaan 5, Mozartlaan naast nummer 12, Bussumergrintweg 12 en het Wisseloordterrein, en de bestemmingen voor de percelen Bussumergrintweg 12, Albertus Perkstraat 64 en Albertus Perkstraat 67.

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 21 februari 2007 op een viertal punten de beroepen gegrond verklaard. De Raad van State vernietigt daarbij het besluit van Gedeputeerde Staten van 10 januari 2006 voor zover het betreft de goedkeuring van de plandelen met de bestemming “Wonen” die gelegen zijn in deelgebied 1, het plandeel met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” op het perceel Albertus Perkstraat 67 en artikel 14, vijfde lid, van de planvoorschriften voor zover het betreft het plandeel met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” op het perceel Bussumergrintweg 12. Daarnaast onthoudt zij de goedkeuring aan dezelfde plandelen. Voor de integrale tekst van de uitspraak wordt verwezen naar bijlage 2.

Opnieuw goedkeuring

Gedeputeerde Staten hebben naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en na een tussentijdse inventarisatie van de gemeente zich opnieuw over het Bestemmingsplan beraad. Daarbij zijn bedenkingen van de wijkvereniging De Parken, de heer Van Leeuwen en de wijkoverlegorgaan De Boomberg bij Gedeputeerde Staten ingediend.

Op 18 december 2007 hebben Gedeputeerde Staten hun tweede goedkeuringsbesluit genomen. Het Bestemmingsplan is goedgekeurd behoudens de 20 percelen in deelgebied 1, waar uit de inventarisatie is gebleken dat de bijgebouwen niet of niet juist op de plankaart zijn bestemd, het perceel Mozartlaan naast 12 wegens strijd met de “goede ruimtelijke ordening” en het perceel Albertus Perkstraat 67 naar aanleiding van een bedenking. Voor de integrale tekst van het besluit wordt verwezen naar bijlage 2.

Opnieuw vernietiging

Tegen dit tweede goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten zijn opnieuw beroepen ingesteld. Deze zijn ingediend door de heer Van Leeuwen en de belangengroep De Driehoek. De beroepen hebben betrekking op respectievelijk de van goedkeuring onthouden plandeel met de bestemming “Wonen” ter plaatse van het perceel Mozartlaan naast 12, en de plandelen met de bestemming “Wonen” op de percelen in deelgebied 1 voor zover daarbij goedkeuring is verleend.

De Raad van State heeft op 26 november 2008 uitspraak gedaan. Waarbij het beroep aangaande de Mozartlaan ongegrond is bevonden. Er is volgens de Raad van State geen sprake van een strijd met de “goede ruimtelijke ordening”. De nader gegeven motivering van de gemeente om het perceel vanwege de landschappelijke waarde te behouden en daarmee bouwen ter plaatse niet mogelijk te maken, is niet onredelijk geacht.

Voor wat betreft het andere beroep is deze gegrond bevonden. De Raad van State heeft het besluit van Gedeputeerde Staten voor die plandelen met de bestemming “Wonen” op de percelen in deelgebied 1 vernietigt en van goedkeuring onthouden. De gebouwen op de betreffende percelen waren niet juist bestemd. Zie bijlage 2 voor de integrale tekst van de uitspraak.

De Herziening

Indien een vastgesteld bestemmingsplan (gedeeltelijk dan wel in zijn geheel) door Gedeputeerde Staten van goedkeuring is onthouden, dient ingevolge artikel 30 WRO een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Om aan deze wettelijke eis gevolg te geven en om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is naar aanleiding van de gedeeltelijke goedkeuring van 10 januari 2006 en de uitspraak van de Raad van State van 21 februari 2007 een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is gekozen voor een integrale herziening van het Noordwestelijk Villagegebied: het voorliggende plan.

Complexiteit procedures

De Herziening is in procedure gebracht voordat de definitieve uitspraak van de Raad van State over het Bestemmingsplan was gegeven. De uit-

spraak van de Raad van State was daarmee formeel gezien niet in (het ontwerp van) de Herziening verwerkt. De procedures van het Bestemmingsplan en de Herziening zijn daardoor elkaar gaan overlappen. Daarnaast is per 1 juli 2008 een nieuwe wet in werking getreden.

Dit heeft tot een complexe juridische situatie geleidt. Om hier meer inzicht over te krijgen, is Houthoff Buruma om advies gevraagd (zie bijlage 10). In het advies van Houthoff Buruma (maart 2009) wordt ingegaan op de mogelijkheden om beide procedures tot een goed einde te brengen. Dit advies is voor de verdere afhandeling van de Herziening leidend geweest.

Het voortzetten van de procedure van de Herziening wordt geacht de juiste en meest efficiënte te zijn. Immers, in de procedure van de Herziening wordt inhoudelijk gezien volledig aan de uitspraak van de Raad van State van 26 november 2008 tegemoet gekomen. Met de zorgvuldige afronding van de vaststelling van de Herziening wordt recht gedaan aan de belangen van de bewoners en bedrijven in het Noordwestelijk Villagegebied. Op deze wijze wordt op een redelijke termijn tot een goed bestemmingsplan voor het gehele Noordwestelijk Villagegebied gekomen.

12.3. Bestemmingsplanmethodiek

Het bestemmingsplan moet de aanwezige hoge stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden beschermen en waar mogelijk versterken en met inachtneming daarvan mogelijkheden tot ontwikkeling en verandering bieden. Voor de handhaving van deze doeleinden is het noodzakelijk dat de bestemmingsplanregelingen duidelijk en eenduidig zijn.

Het is daarbij van belang op te merken dat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht niet als doel heeft de bestaande situatie te “bevriezen”. Doel is immers “de karakteristieke, met de historie samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkeling binnen het gebied”. Daarbij kan in de praktijk een onderscheid worden gemaakt in:

- de structuur van het gebied, zoals die tot uitdrukking komt in het wegenpatroon, de waterlopen, de verkaveling en de typologie van de bebouwing;
- de functie van het gebied, bijvoorbeeld als woongebied, gemengd gebied of centrumgebied;
- het beeld, waarbij het met name om de uiterlijke verschijningsvorm, het materiaalgebruik en de detaillering van de bebouwing en het openbare gebied gaat.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan of het maken van andere plannen voor een beschermd stadsgezicht moet steeds een evenwicht worden gezocht tussen deze drie, op het oog soms tegenstrijdige, aspecten. Als in een centrumgebied bijvoorbeeld te veel de nadruk wordt gelegd op het beeld, bestaat de kans dat de detailhandel een andere locatie kiest omdat er te weinig ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Daarmee komt de centrumfunctie van het gebied onder druk te staan, wat natuurlijk ook een wezenlijk kenmerk van een centrumgebied is.

In de “Visie Noordwestelijk Villagegebied” uit 2002 komen zowel de wijze waarop met de waarden van het (toen nog aan te wijzen) beschermd stadsgezicht omgegaan zou moeten worden als de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het Noordwestelijk Villagegebied uitgebreid aan de orde. Bij het opstellen van zowel het Bestemmingsplan als de Herziening is in de plansystematiek gekozen voor de duidelijke onderscheid tussen enerzijds beheer en beschermen en anderzijds ontwikkelingen (binnen duidelijke randvoorwaarden).

Het beheerkader bestaat uit de bestemmingen, bouwmogelijkheden en aanduidingen zoals die op de plankaart zijn terug te vinden. In de voorschriften zijn daarbij steeds duidelijk regels voor bouwen en gebruik gegeven. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen (zie hierna). Het ontwikkelingskader is opgenomen in de verschillende vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Door middel van de Beschrijving in hoofdlijnen (zie hierna), is een uitgebreid stelsel van toetsingscriteria in de voorschriften opgenomen.

Op 21 februari 2007 is het plangebied voor het grootste deel aangewezen als beschermd stadsgezicht in het kader van de Monumentenwet 1988. Binnen beschermde stads- en dorpsgezichten dient voor elk bouwwerk een bouwvergunning te worden aangevraagd, ook voor de categorie vergunningvrije bouwwerken. Dat betekent dat dit bestemmingsplan over een uitgebreider voorschriftenkader beschikt in vergelijking met bestemmingsplannen voor andere gebieden.

In de algemene bepalingen wordt een systeem van aanlegvergunningen opgenomen voor het archeologisch waardevolle gebied en de natuurwaarden, ter bescherming van de hoge waarden van dit gebied. Teneinde het groene karakter van het gebied te beschermen zijn tevens aanlegvergunningen vereist voor de aanleg van onder meer parkeerplaatsen, verhardingen en tennisbanen.

In de Beschrijving in hoofdlijnen staan tevens de toetsingscriteria op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt of al dan niet meegewerkt zou kunnen worden aan een vrijstellingsbevoegdheid of het stellen van nadere eisen. De toetsingscriteria zijn afgeleid van de beschrijvingen van de karakteristieken van de deelgebieden. Als basis hiervoor heeft de ruimtelijke “Visie Noordwestelijk Villagegebied” gediend. Ook zijn in de Beschrijving in hoofdlijnen de ruimtelijke criteria opgenomen waar nieuwbouw van woningen dan wel appartementengebouwen aan moet voldoen zodat deze passen in het gewenste beeld.

In de bestemmingsbepalingen wordt aangegeven wat de toelaatbare functies zijn en wat ten behoeve daarvan gebouwd mag worden. Hierin zijn ook binnenplanse vrijstellingsbevoegdheden en een nadere eisen regeling opgenomen.

Een aantal voorzienbare ruimtelijke veranderingen in het plangebied wordt mogelijk gemaakt middels een paar wijzigingsbepalingen, gebaseerd op

artikel 11 WRO. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd deze wijzigingsbevoegdheden toe te passen en de wijzigingsplannen vast te stellen, binnen de gestelde randvoorwaarden en na een zienswijze procedure.

Het bestemmingsplan vormt geen statisch einddoel maar kent een zekere mate van flexibiliteit om onder nader gestelde voorwaarden maatwerk te kunnen leveren.

12.4. Nieuwe ontwikkelingen in het Noordwestelijk Villagegebied

Nu er een geruime tijd tussen de terinzagelegging en de vaststelling heeft gezeten, hebben zich in tussentijd verschillende nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Er is dan ook bekeken in hoeverre de nieuwe ontwikkelingen bij de vaststelling van de Herziening meegenomen dan wel verwerkt kunnen worden.

Afgeronde procedures

Sinds de tervisielegging van het ontwerp van de Herziening in 2008 zijn verschillende planologische procedures gevoerd en afgerond. Voor zover deze procedures nog niet in het ontwerp van de Herziening verwerkt waren, is dat alsnog bij de vaststelling gebeurd. In onderstaand tabel staat een overzicht met de locaties en de daarbij behorende plan of project.

Tabel 7: te verwerken artikel 19 WRO procedures

Adres	Plan / project	Vigerende bestemmingsplan	Verzoek / procedure	Stand van zaken november 2009
's Gravelandseweg 192	Veranderen woning	1997	Artikel 19 WRO	Vrijstelling en bouwvergunning verleend
Albertus Perkstraat 14-16	Bouw zorgappartementen	2005	Bouwplan passend binnen bestemmingsplan	Bouwvergunning verleend
Catharina van Renneslaan 20	Bouw kantoorgebouw	1997	Artikel 19 WRO	Vrijstelling en bouwvergunning verleend
IBP	Fiets- en voetpaden Quatre Bras		Artikel 19 WRO	Vrijstelling verleend
Jonkerweg naast 4	Bouw woning	2005	Artikel 19 WRO	Vrijstelling en bouwvergunning verleend
Oude Meentweg 1	Bouw vervangende bijgebouwen	1997	Artikel 19 WRO	Vrijstelling en bouwvergunning verleend
Rossinilaan 5	Bouw appartementen	1997	Artikel 19 WRO	Vrijstelling en bouwvergunning verleend
Van der Lindenlaan 2a	Splitsen woning in 3 appartementen	2005	Artikel 19 WRO	Vrijstelling en bouwvergunning verleend
Van Hengellaan 10/12	Bouw longhouse	2005	Artikel 19 WRO	Vrijstelling en bouwvergunning verleend

Nog lopende procedures en aanvragen

Voor verschillende locaties in het plangebied lopen nog planologische procedures om ontwikkelingen mogelijk te maken die niet in het Bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied uit 2005 of het Bestemmingsplan Villagegebied uit 1997 passen. Het gaat daarbij vooral om enkele artikel 19 procedures. In het kader van de vaststelling van de Herziening zijn er in principe er drie mogelijkheden:

1. de ontwikkelingen bij de vaststelling in de Herziening verwerken en het ontwerp uit 2008 gewijzigd vaststellen;
2. bij de vaststelling het ontwerp uit 2008 gewijzigd vaststellen door de betreffende locaties buiten de Herziening laten;
3. bij de vaststelling de ontwikkelingen niet mee nemen en het ontwerp uit 2008 ongewijzigd laten.

Ad 1.

Deze manier van werken is bijvoorbeeld gevolgd bij de tervisielegging van het ontwerp van de Herziening in 2008: de destijds lopende artikel 19 procedures zijn toen ook in de Herziening opgenomen / verwerkt. Op zich ligt het immers voor de hand om het voornemen of besluit van de gemeente om aan bepaalde ontwikkelingen door middel van bijvoorbeeld een artikel 19 procedure medewerking te verlenen ook in het bestemmingsplan te verwerken. Voor burgers en belangengroepen blijkt dit niet altijd zo logisch te zijn, zoals ook in verschillende zienswijzen naar voren is gebracht. Een belangrijk bezwaar tegen deze werkwijze is dat men alle plannen en procedures in de gaten moet houden en eventueel bij meerdere plannen en procedures bezwaar moet maken. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is besloten om deze werkwijze bij de vaststelling van de Herziening niet te volgen.

Ad 2.

Aanvankelijk was in het raadsvoorstel voor vaststelling van de Herziening de tweede werkwijze gevolgd. Daarbij wordt uitgegaan van het idee dat voor 1 ontwikkeling of locatie 1 procedure wordt gevolgd, met 1 keer besluitvorming en 1 keer de mogelijkheid van zienswijzen en eventueel bezwaar en beroep. Dit leek voor alle belanghebbenden een duidelijke werkwijze. Er was daarom voorgesteld om bij de vaststelling van de Herziening een aantal locaties buiten het bestemmingsplan te houden (de zogenaamde witte vlekken). Naar aanleiding van het overleg met de wijkverenigingen en de behandeling in De Discussie op 10 februari 2010 is deze werkwijze verlaten en gekozen voor model 3.

Uit het overleg met de wijkverenigingen bleek namelijk dat deze werkwijze op weinig steun kan rekenen. De wijkverenigingen hebben een duidelijke voorkeur voor één actueel bestemmingsplan voor het gehele gebied, dus zonder "witte vlekken". De wijkverenigingen vinden het geen goed idee dat voor de witte vlekken nog geruime tijd de oude bestemmingsplannen zouden blijven gelden, vooral ook omdat voor enkele locaties het bestemmingsplan Villagegebied uit 1997 nog van toepassing is.

Ad 3.

De derde optie houdt in dat voor de locaties waar ontwikkelingen spelen in principe de plankaart volgens het ontwerp van de Herziening uit 2008 van toepassing blijft.

Een belangrijke overweging daarbij is dat de lopende procedures in principe los staan van de bestemmingsplanprocedure. Dat wil zeggen dat de lopende procedure bij een goede afloop een bouwvergunning oplevert of het recht geeft de plannen te realiseren. Dit recht staat, juridisch gezien, los van hetgeen in de Herziening wordt geregeld. De gerealiseerde ontwikkelingen kunnen bij een volgende herziening in het bestemmingsplan verwerkt worden.

Indien de lopende procedure niet tot een positieve besluitvorming of (bij bezwaar of beroep) een positieve uitspraak leidt, is in ieder geval in de Herziening een passende regeling voor de bestaande situatie / de bestaande rechten opgenomen.

In het raadsbesluit bij de vaststelling van de Herziening (zie bijlage 8) is nadrukkelijk opgemerkt dat voor de betreffende locaties de artikel 19 procedures (of andere planologische procedures) gewoon worden vervolgd. De initiatiefnemers worden door de voorgestelde werkwijze niet benadeeld, omdat op basis van de betreffende procedure de plannen gerealiseerd kunnen worden.

Tabel 8: nog lopende procedures en aanvragen.

Adres	Plan / project	Vigerende bestemmingsplan	Verzoek / procedure	Stand van zaken december 2009
's Gravelandseweg 115 *	Bouw twee appartementengebouwen	1997	Artikel 19 WRO	Procedure nog niet gestart.
's Gravelandseweg 147	Bouw appartementengebouw	1997	Artikel 19 WRO	Procedure nog niet gestart.
Dalweg naast 23 *	Bouw 4 woningen i.p.v. maatschappelijke voorzieningen	2005	Wijzigingsplan art. 11 WRO	Procedure nog niet afgerond.
Haven 1 (Zoutbunker)	Gebruiksverandering van ondergeschikte naar zelfstandige horeca	2005	Artikel 3.23 nWro	Procedure nog niet afgerond.
Hoge Naarderweg 3	Gebruiksverandering van audiovisueel naar medische voorzieningen	2005	Artikel 3.23 nWro	Procedure nog niet afgerond.
Oude Enghweg achter 23 (stads-kantoor)	Bouw fietsenstalling i.p.v. woonbestemming aan de Oude Enghweg.	2005	Postzegelplan nWro	Procedure nog niet gestart.
Oranjelaan 1	Bouw zorgcomplex	2005	Artikel 19 WRO	Procedure nog niet afgerond.
Bermparkeren	Het mogelijk maken van parkeren in de berm voor 4 locaties	2005	Artikel 19 WRO	Procedure nog niet afgerond.

* In afwijking van het voorgaande is voor twee locaties een afwijkende oplossing gekozen.

Het perceel 's Gravelandseweg 115. Zowel in het vigerende bestemmingsplan Villagegebied uit 1997, als in het bestemmingsplan Noordwestelijk Villagegebied uit 2005 (waaraan door de Raad van State gedeeltelijk goedkeuring is onthouden) is/was voor dit perceel de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning opgenomen. In het ontwerp van de Herziening is deze

bouwmogelijkheid komen te vervallen, omdat de eigenaar had aangegeven dat hij plannen in voorbereiding had voor de realisatie van de bebouwing op een andere plek op zijn perceel. Nu bij de vaststelling van de Herziening de oude rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd en er nog geen procedure voor een andere invulling is gestart, is er voor gekozen de bestaande bouwrechten alsnog in de Herziening op te nemen.

Het perceel naast Dalweg 23. Zoals hiervoor is aangegeven staan de nog lopende planologische procedures in principe los van de regeling in de Herziening. De locatie aan de Dalweg vormt hierop een uitzondering. In dat plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de maatschappelijke bestemming veranderd kan worden in wonen. Deze procedure is eind 2009 gestart en was op het moment van de vaststelling van de Herziening nog niet afgerond. Het is denkbaar dat de Herziening Noordwestelijk Villagegebied eerder in werking treedt dan het wijzigingsplan. Op dat moment vervalt (vanzelfsprekend) het bestemmingsplan uit 2005, inclusief het nog in procedure zijnde wijzigingsplan. De initiatiefnemer zou hierdoor sterk benadeeld worden. Voor deze locatie is daarom besloten om de beoogde ontwikkeling ook in de Herziening op te nemen. Dat wil zeggen als woonbestemming en zonder wijzigingsbevoegdheid.

12.5. De ondergrond en bestaande bebouwing

Inleiding

De wijze van bestemmen van de (bij)gebouwen is jarenlang onderwerp van discussie met de wijkverenigingen en belangengroep De Driehoek geweest. Het gaat daarbij om twee punten. Enerzijds is een deel van de bebouwing niet op de voor de plankaart gebruikte ondergrond weergegeven. Anderzijds is een deel van de erfbebouwing niet goed bestemd. Dit zou in strijd zijn met de rechtszekerheid. De Raad van State heeft De Driehoek uiteindelijk in het gelijk gesteld.

GBKN

De plankaart van het bestemmingsplan wordt getekend op een ondergrond waarop de bestaande situatie is weergegeven. Het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 schrijft daarbij alleen voor dat “de kaarten worden getekend op een duidelijke ondergrond”. In de praktijk kunnen daarvoor dus verschillende kaarten worden gebruikt. In de praktijk worden plankaarten de laatste jaren op de zogenaamde Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) getekend. Op deze kaarten staat in ieder geval het beloop van wegen, paden, water en openbaar groen, de erfafscheidingen en de hoofdgebouwen. Meestal staan ook de erfbebouwing (bergingen, garages, bijkeukens etc) en bijvoorbeeld tennisbanen en zwembaden op deze kaarten. Bij het opstellen van de plankaarten wordt gebruik gemaakt van de ondergrond zoals die bij de gemeente aanwezig is. Zoals ook uit de procedures rond het Bestemmingsplan blijkt, is de GBKN zeker voor de erfbebouwing, lang niet altijd volledig. Dat geldt niet alleen voor Hilversum, maar voor veel gemeenten. Het bijzondere voor het Noordwestelijk Villagegebied is dat de Raad van State, naar aanleiding van het beroep van belangengroep De Driehoek, heeft uitgesproken dat de ondergrond wel volledig dient te zijn.

Om met een grote mate van zekerheid tot een volledige ondergrond te komen zou, zeker voor het Noordwestelijk Villagegebied met zijn ruim opgezette bebouwing, het gebied perceel voor perceel betreden en gecontroleerd moeten worden. Vanwege de tijd (en kosten) die daarmee zijn gemoeid is deze werkwijze, zeker voor de korte termijn, in de praktijk niet haalbaar. In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze tot een zo betrouwbaar mogelijke ondergrond gekomen is. Het gaat daarbij zowel om de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), als om het betrekken van de inwoners van met name deelgebied 1 (De Parken) bij de inventarisatie.

Wet BAG

Op 1 juli 2009 is de Wet voor de Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen (Wet BAG) in werking getreden. Deze wet omvat voor de gemeenten een verplichting om zowel adressen als gebouwen te registreren en vast te leggen. De BAG bestaat uit de Basisregistratie Adressen (hierna BRA) en de Basis Gebouwen registratie (hierna BGR). In de BRA worden alle woonplaatsen, straatnamen en nummeraanduidingen geregistreerd. De BGR bevat gegevens over panden, verblijfsobjecten en (semi) permanente standplaatsen en ligplaatsen. De twee registraties samen wordt ook wel de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) genoemd. De gegevens uit alle gemeenten worden centraal beschikbaar gesteld via een landelijke voorziening, die door het Kadaster wordt beheerd.

Binnen de gemeente Hilversum wordt al geruime tijd aan de invoering van de BAG gewerkt. Bij het invoeren van de BAG is er prioriteit gegeven aan het Noordwestelijk Villagegebied. Bij het opstellen van de BAG was de bestaande bij de gemeente beschikbare informatie (de GBKN) het uitgangspunt. Aan de hand van luchtfoto's en verkenningen vanaf de straat is in beeld gebracht waar de kaarten niet volledig waren. De betreffende percelen / bebouwing is vervolgens ingemeten en in de kaarten verwerkt. In de praktijk bestaat er soms discussie tussen wat wel en wat niet in de BAG opgenomen dient te worden, zoals ook uit de binnengekomen reacties blijkt (zie hierna). Zoals de naam al aangeeft, gaat het om een registratie van de gebouwen. Dat wil zeggen dat bijvoorbeeld carports (geen muren) en de meeste kippenhokken (te laag / niet voor mensen toegankelijk) niet in de BAG worden opgenomen.

Op dit moment is de BAG voor Hilversum nog in opbouw. Dat wil zeggen dat nog niet alle bebouwing is geïnventariseerd en dat er op details nog discussiepunten kunnen bestaan. Doordat van het bestaande kaartmateriaal is uitgegaan, kan het ook voorkomen dat bijvoorbeeld een carport nog als gebouw in de ondergrond staat vermeld.

In het kader van de BAG is dan ook alle, voor de wet relevante, bestaande bebouwing in de ondergrond van het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee voldoet dit plan voor wat betreft de topografische ondergrond aan de wettelijke eisen zoals gesteld aan de BAG.

De ondergrond geeft slechts de bestaande situatie weer. Indien er sprake is van illegale bebouwing dan worden daarover geen uitspraken gedaan.

Nieuwe ondergrond

Aan alle bewoners en instellingen van het Noordwestelijk Villagegebied is in juli 2009 de mogelijkheid geboden de geactualiseerde ondergrond in te zien. In totaal hebben 78 personen gereageerd. Daarbij waren 53 reacties afkomstig uit De Parken en 25 van daarbuiten. Naar aanleiding van deze reacties zijn alle percelen bezocht en is de bestaande bebouwing zo nodig opnieuw opgemeten. Voor ruim 68 percelen is de ondergrond aangepast. Het gaat daarbij zowel om het toevoegen van bestaande bebouwing, als om situaties waarbij de bestaande bebouwing op een andere plek staat. In sommige gevallen is juist bebouwing van de kaarten verwijderd. In 10 situaties bleek de ondergrond toch te kloppen. Daarnaast heeft de gemeente voor 16 adressen op eigen initiatief de bestaande bebouwing nagemeten, wat ook tot enkele aanpassingen heeft geleid.

Gezien het relatief grote aantal reacties is de bijgewerkte ondergrond nogmaals ter inzage gelegd (dit is de bij het plan gevoegde losse kaartbijlage, waarop de verschillen tussen de voor het ontwerp van de Herziening gebruikte ondergrond (2007) en de bijgewerkte ondergrond in beeld zijn gebracht). Daarbij zijn de personen die bij de eerste terinzagelegging gereageerd hebben in de gelegenheid gesteld de kaarten te controleren. Mede op aandringen van belangengroep De Driehoek zijn de bewoners van deelgebied 1 (De Parken) nogmaals in de gelegenheid gesteld om de ondergrond te controleren. Naar aanleiding van deze terinzagelegging hebben 25 personen gereageerd. De betreffende percelen zijn bezocht en de bestaande bebouwing is zo nodig ingemeten. De resultaten zijn op de nieuwe geactualiseerde ondergrond verwerkt. De personen die in deze ronde gereageerd hebben, zijn in de gelegenheid gesteld de nieuwe ondergrond te controleren.

Hoofdgebouwen en bijgebouwen

In de Herziening is bewust onderscheid gemaakt tussen een hoofd- en een bijgebouw (of aan- en uitbouw). Een aan-, uitbouw of bijgebouw is naar zijn aard en uitstraling bouwkundig en functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw. In het Noordwestelijk Villagegebied bestaan hoofdgebouwen grotendeels uit twee bouwlagen en een kap en bijgebouwen of aan- en uitbouwen uit één laag zonder kap (dan wel met kap, mits vrijstelling). Het is derhalve ook wenselijk dat zo te houden.

Om de (oorspronkelijke) compacte hoofdvorm van het hoofdgebouw herkenbaar te houden, is de aanduiding “bouwvlak” strak om de bestaande hoofdgebouw getekend en is de aan- of uitbouw buiten het “bouwvlak” gehouden. Op de plankaart is dat aangegeven voor wat betreft het hoofdgebouw met een dikke omlijning en de aan-, uitbouw of bijgebouw met een dunne omlijning.

Volgens de voorschriften behorende bij de Herziening is per bouwvlak één hoofdgebouw toegestaan. De maximale bouw- en goothoogte voor hoofdgebouwen is respectievelijk 11 meter en 7,5 meter, tenzij dit anders op de plankaart staat aangegeven. De hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt.

Voor wat betreft de aan-, uitbouwen en bijgebouwen geldt de maximale bouw- en goothoogte van 5 meter respectievelijk 3,5 meter. Het afdekken middels een kap is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, tenzij de bestaande situatie reeds anders is.

Een aantal zienswijzen op het ontwerp van de Herziening heeft betrekking op deze belijningen. Voornaamste bezwaar is dat bijvoorbeeld een aangebouwde tuinkamer of garage, dat onder de maatvoering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen valt, volgens reclamanten ten onrechte niet met een dikke belijning, dus als “bouwvlak”, zijn aangegeven. Er is niet tegemoet gekomen aan verzoeken om (dergelijke) aanbouwen met een dikke belijning aan te geven. Immers, voor deze aanbouwen zouden dan de bouwvoorschriften voor de hoofdgebouwen gaan gelden. Wat betekent dat die lage aanbouwen tot de maximale bouwhoogte van 11 meter gebouwd mogen worden, hetgeen niet de bedoeling is.

In het kader van het bestemmingsplan wordt overigens geen nadere onderscheid gemaakt in bijgebouwen. De functie van het gebouw als “bijgebouw” bij een woning (of andere bestemming van een hoofdgebouw) is voldoende.

Tenslotte, naar aanleiding van de BAG is gebleken dat een deel van de bouwvlakken niet goed op de plankaart stonden weergegeven. Bouwvlakken waren bijvoorbeeld ‘te ruim’ (erkers e.a.) of ‘te krap’ (begane grond kleiner dan de verdieping) genomen. De betreffende percelen/bouwvlakken zijn nader bekeken en voor zover nodig aangepast.

De aanduiding “te bebouwen erven”

De erfbebouwing dient in principe op de gronden met op de plankaart de aanduiding “te bebouwen erven” gerealiseerd te worden. Over het algemeen hebben de achter- en zijtuinen deze aanduiding. In de voortuinen mag in principe geen erfbebouwing gerealiseerd worden. De grens van de aanduiding “te bebouwen erven” ligt over het algemeen 3 meter achter de voorgevel. De erfbebouwing die in de huidige situatie in de voortuinen aanwezig is, heeft ook de aanduiding “te bebouwen erven” gekregen.

Vangnet

In artikel 11, lid 2, sub g (oud) van het Bestemmingsplan staat geregeld dat bebouwing die legaal aanwezig is op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het Bestemmingsplan, maar in strijd is met de voorschriften, mag worden herbouwd. Dat wil zeggen dat indien bijvoorbeeld een schuur niet op de plankaart staat bestemd deze wel degelijk gehandhaafd mag blijven en zelfs mag worden herbouwd. Dit geldt ook voor bebouwing waarvan de afmetingen, volume of hoogte niet goed op de plankaart staat bestemd. Daarnaast is in artikel 29, lid 2 (oud) een algemene bepaling opgenomen dat nog eens bevestigd dat bouwwerken, dus niet alleen gebouwen, die afwijken van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mogen worden voortgezet. Tenzij het gaat om illegale bouwwerken.

Hierbij dient nadrukkelijk opgemerkt te worden dat het “vangnet” alleen betrekking heeft op legaal bouwwerken en niet bedoeld is om illegale bebouwing te legaliseren.

In de voorschriften behorende bij het ontwerp van de Herziening is de algemene overgangsbepaling gehandhaafd. Voor de rest zijn de bepalingen genuanceerd. Bebouwing die aanwezig is en meer bedraagt dan het maximum van 100 m² mag worden gehandhaafd.

Deze voorschriften zijn nader bekeken. In de Herziening zijn de voorschriften aangevuld met een bepaling die een extra vangnet moet bieden voor bebouwing die ondanks de zorgvuldigheid bij het actualiseren van de ondergrond onder het overgangsrecht zijn komen te vallen. Zie voor uitleg hierover de Lijst van aanpassingen en de Voorschriften.

Mocht het zo zijn dat er bijgebouwen op de ondergrond niet zijn ingetekend, of zijn ingetekend maar niet onder “te bebouwen erven” zijn gebracht of wel onder “te bebouwen erven” zijn ondergebracht maar niet met de juiste afmetingen, dan bieden de (overgangs)bepalingen zoals vermeld in de voorschriften rechtsbescherming.

12.6. De voorschriften

De voorschriften zijn opgedeeld in een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn de algemene bepalingen opgenomen. In hoofdstuk 2 de bestemmingsbepalingen. In hoofdstuk 3 de aanvullende bepalingen en hoofdstuk 4 bevat de bijzondere bepalingen.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Artikel 1 omvat de begripsbepalingen. Hierin worden de in de voorschriften gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2. Wijze van meten

Artikel 2 omvat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan op welke wijze er dient te worden gemeten bij het bepalen van de oppervlakte of de inhoud van een gebouw. Ter verduidelijking wordt gesteld dat ondergeschikte bouwdelen, zoals genoemd in lid 1, buiten het “bouwwlak” mogen worden gerealiseerd. Tevens dient de gehele dikte van de belijning op de plankkaart te worden meegerekend bij het bepalen van bijvoorbeeld de oppervlakte van een “bouwwlak”.

Artikel 3. Dubbeltelbepaling

Artikel 3 is de zogenaamde dubbeltelbepaling. Hiermee wordt voorkomen dat er meer bebouwing kan worden gerealiseerd, door bijvoorbeeld aankoop van gronden, dan met de Herziening wordt beoogd.

Artikel 4. Verwijzing naar andere wetten

Artikel 4 geeft aan welke tekst bepalend is van verordeningen en wetten, waarnaar in het bestemmingsplan wordt verwezen. Dat is de tekst zoals deze luidt bij de ter inzage legging van het ontwerp van de Herziening. Latere wetswijzigingen en dergelijke zijn niet meer van toepassing bij de hantering van dit bestemmingsplan.

Artikel 5. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 5 bepaalt welke bepalingen van stedenbouwkundige aard uit de bouwverordening van toepassing blijven naast de voorschriften uit de Herziening.

Artikel 6. Beschermd stadsgezicht

Artikel 6 geeft een algemene bescherming voor het beschermd stadsgezicht. Deze bescherming wordt met name gevonden in het voorschrijven van een aanlegvergunning voor het rooien van bomen en ander houtgewas. Er is geen aanlegvergunning vereist voor bomen met een grotere stamdoorsnee dan 20 cm omdat hiervoor reeds een kapvergunning is vereist op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Artikel 7. Aanlegvergunningen

In artikel 7 is een overzichtstabel opgenomen van de aanlegvergunningen die benodigd zijn voor bepaalde werken en werkzaamheden. Het schema bevat een overzicht van de werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning benodigd is, voor welke gebieden de vergunningplicht geldt en waar de criteria zijn te vinden waaraan de aanlegvergunning wordt getoetst.

De genoemde activiteiten binnen de betreffende bestemmingen of anderszins aangeduide gronden mogen niet worden uitgevoerd, voordat een vergunning ter zake van het college van burgemeester en wethouders is verkregen. Bij de beoordeling of deze vergunning zal worden verleend worden de belangen bij het kunnen uitvoeren van de werken of werkzaamheden afgewogen tegen de mogelijke aantasting van de te beschermen waarden die daarvan het gevolg kunnen zijn.

Het gaat om cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, archeologische waarden van het als archeologisch waardevol aangemerkte gebied en om de natuurwetenschappelijke waarden van bepaalde gebieden.

In het ontwerp van de Herziening waren de bepalingen met betrekking tot het aanlegvergunningstelsel over verschillende artikelen verdeeld. Een groot deel van het aanlegvergunningstelsel was opgenomen in artikel 7 (aanlegvergunningen). Daarnaast waren ook in de volgende artikelen delen van het aanlegvergunningstelsel opgenomen:

- artikel 6 (beschermd stadsgezicht);
- artikel 8 (archeologische waarden);
- artikel 9 (natuurwaarden);
- artikel 10 (Beschrijving in hoofdlijnen).

Bij de vaststelling van de Herziening is er voor gekozen om alle bepalingen met betrekking tot het aanlegvergunningstelsel zoveel mogelijk in artikel 7 op te nemen. Hierdoor is veel overzichtelijker wanneer en voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning nodig is. Op verschillende plekken in de voorschriften wordt naar artikel 7 verwezen.

In samenhang hiermee is de redactie van de resterende teksten van artikel 6, 8 en 9 aangepast, zodat de gronden expliciet voor de bescherming van

de waarden van het stadsgezicht, de archeologie en de natuur zijn bestemd.

Aanlegvergunning voor slopen bebouwing

In het ontwerp van de Herziening was geregeld dat voor het slopen van hoofdgebouwen binnen het beschermd stadsgezicht een aanlegvergunning nodig was. Deze bepaling is komen te vervallen, omdat voor het slopen van bebouwing sinds 1 juli 2008 een vergunningstelsel in de Monumentenwet 1988 is opgenomen.

Normaal onderhoud

Werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen zijn niet aanlegvergunningsplichtig. Volgens de begripsomschrijvingen van artikel 1 is normaal onderhoud : "werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden in verband met het behoud van de aard en het karakter daarvan".

Hieronder zijn voorbeelden opgenomen van werkzaamheden die in principe niet aanlegvergunningsplichtig zijn.

Voorbeelden van normaal tuinonderhoud:

- het periodiek uitdunnen en snoeien van opgaande houtgewassen⁶;
- het verkleinen of vervangen van opgaande houtgewassen, indien de oppervlakte minder bedraagt dan 25% van de oppervlakte van het tuingedeelte (voor-, achter en/of zijtuin) waarin gesnoeid wordt.

Voorbeelden van normaal bosbeheer:

- uitdunnen;
- verwijderen van dode bomen;
- begaanbaar maken van een bestaand pad;
- aanplanten van nieuwe bomen.

Het gaat dus niet om een soort kapvergunning voor iedere struik of kleinere boom, maar om het beschermen van de landschappelijke waarden die deze houtopstanden vertegenwoordigen.

Werkzaamheden die wel aanlegvergunningsplichtig zijn, zijn in vergelijking met normale onderhoudswerkzaamheden zwaarder van aard. Ze vinden doorgaans minder frequent plaats, soms zelfs eenmalig. Deze ingrepen kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de waarden van het stadsgezicht, de natuur of het landschap. Daarom is het noodzakelijk de gevolgen van de ingreep te beoordelen en dient de uitvoerder ervan vooraf een aanlegvergunning aan te vragen.

6 In de praktijk is er soms discussie wat onder opgaande houtgewassen moet worden verstaan. Het gaat daarbij om (groepen van) struiken van enige omvang en bomen. In het kader van het bestemmingsplan gaat het om bomen tot 20 cm diameter, omdat voor het kappen van grotere bomen geen aanlegvergunning, maar een kapvergunning nodig is. Volgens het woordenboek is houtgewas "het groeiende hout, bomen en heesters".

Afwegingscriteria

Bij de toetsing van een aanvraag voor een aanlegvergunning staat centraal dat de waarden niet "onevenredig" worden aangetast. Daarbij speelt een aantal afwegingsaspecten een rol. De afweging heeft betrekking op de doelmatigheid van een activiteit voor de aanvrager in relatie met de te verwachten schadelijke effecten op de in het gebied aanwezige waarden (en andersom). Eventuele schadelijke effecten kunnen zoveel mogelijk worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden, zoals fasering, beperking van de oppervlakte en eventueel compenserende maatregelen. Eén en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van ter zake deskundigen.

Bij het beoordelen van een aanvraag spelen verschillende aspecten een rol:

1. de locatie van de geplande activiteit - bij dit criterium komt de vraag aan de orde of de te verwachten nadelige effecten van de geplande activiteit wellicht minder zijn indien de activiteit op een andere locatie wordt uitgevoerd. Indien de doelmatigheid van de activiteit daardoor niet wordt geschaad, kan uitvoering van de activiteit op een andere locatie de voorkeur hebben;
2. de omvang van de activiteit - dit punt betreft het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend, alsmede de reikwijdte van de effecten van de activiteit binnen de bestemming. Indien de geplande activiteit op een kleiner oppervlak minder schadelijke effecten of een kleinere reikwijdte heeft, kan bezien worden of de activiteit op een kleinere oppervlakte kan plaatsvinden;
3. de aard van de activiteit - de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan dienen nauwkeurig omschreven te zijn. Uitgangspunt is dat uitvoering van de activiteit zodanig plaatsvindt dat de schadelijke effecten minimaal zijn;
4. de periode waarin de activiteit wordt ondernomen - het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar minder of juist meer schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren waarin deze de minste schadelijke effecten veroorzaakt;
5. de mogelijkheden voor herstel en compensatie - het is mogelijk dat een schadelijke ingreep hersteld of gecompenseerd wordt, bijvoorbeeld door de waarden die verloren gaan door de activiteit op dezelfde of op een andere plaats te realiseren. Uitgangspunt is dat waarden gecompenseerd worden, als dat in redelijkheid mogelijk is. De aanlegvergunning kan niet verleend worden voordat zekerheid bestaat over de compenserende maatregelen.

Artikel 8. Archeologisch waardevol gebied

Artikel 8 regelt de bescherming van het op blad 7 van de plankaart aangeduide "Archeologisch waardevolle gebied". Deze bescherming wordt werkstelligd door een specifiek aanlegvergunningstelsel. Het behoort tot de plicht van de aanvrager van de aanlegvergunning om door middel van een onafhankelijk archeologisch onderzoek aan te tonen waaruit de archeologische waarden van het perceel exact bestaan en hoe een (onevenredige) aantasting van de waarden wordt voorkomen. Na advies van de

stichting over het rapport neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit.

Artikel 9. Natuurwaarden

Artikel 9 regelt de bescherming van de gebieden met de medebestemming “Natuurwaarden” (zie hoofdstuk 8 en blad 7 van de plankaart). Het behoort tot de plicht van de aanvrager van de aanlegvergunning om door middel van een onafhankelijk ecologisch onderzoek aan te tonen waaruit de ecologische waarden exact bestaan en op welke manier (onevenredige) aantasting van de waarden wordt voorkomen.

Artikel 10. Beschrijving in hoofdlijnen

Artikel 10 bevat de Beschrijving in hoofdlijnen voor het gehele plangebied. In dit artikel worden de grondslagen gevonden voor het toepassen van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. De Beschrijving in hoofdlijnen kent dus duidelijk een normatieve werking.

Dit artikel bevat derhalve in lid 2 een uitvoerige beschrijving van het beleidskader en de karakteristieke stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van de verschillende deelgebieden. Daar zijn de toetsingscriteria voor de vrijstellingsbevoegdheden en het stellen van nadere eisen van afgeleid. Om praktische redenen staan de toetsingscriteria echter vóór de beschrijving van de karakteristieken. Met het toepassen van een vrijstellingsbevoegdheid kan over het algemeen onder voorwaarden iets meer dan de norm worden toegestaan. Het stellen van een nadere eis kan soms een inperking inhouden van de maximale mogelijkheden die de voorschriften toelaten. Nadere eisen kunnen aan het licht komen tijdens ambtelijk vooroverleg over plannen en dienen dan verwerkt te worden in het plan. Ook kan de Commissie voor Welstand en Monumenten (eventueel in vooroverleg) de criteria toepassen en adviseren om een nadere eis op te leggen. Ook dan zal het plan aangepast moeten worden.

In lid 3 staan de algemene kwaliteitseisen waaraan nieuwe woningen moeten voldoen.

Ook bevat het in lid 4 de kwaliteitseisen waar nieuwe appartementengebouwen aan moeten voldoen om in aanmerking te kunnen komen voor de benodigde vrijstelling.

Omdat binnen de waardevolle ensembles een strenger regime geldt ten behoeve van het waarborgen van de kwaliteiten van deze ensembles, is in lid 5 een koppeling gelegd met de typologiebeschrijvingen van de waardevolle ensembles uit de ruimtelijke “Visie Noordwestelijk Villagegebied”. De beschrijving van deze waardevolle ensembles is opgenomen in bijlage 4 van de voorschriften. Veranderingen of nieuwbouw binnen genoemde waardevolle ensembles moeten in overeenstemming zijn met de typologiebeschrijvingen. Op plankaart 7 zijn de waardevolle ensembles opgenomen.

De Beschrijving in hoofdlijnen neemt in het bestemmingsplan een belangrijke plaats in. In de Beschrijving in hoofdlijnen wordt het gemeentelijke beleid en de uitgangspunten voor de regeling op de plankaart en in de voorschriften verwoord.

In het ontwerp van de Herziening waren in de Beschrijving in hoofdlijnen ook bepalingen opgenomen die een rechtstreeks verband hadden met het

aanlegvergunningenstelsel in artikel 7 en de bouwvoorschriften in met name artikel 11. Deze bepalingen zijn naar de betreffende artikelen verplaatst. Dat maakt het plan op twee manieren duidelijker:

- de bepalingen met betrekking tot de aanlegvergunningen met het bouwen staan overzichtelijk bij elkaar;
- de resterende bepalingen in de Beschrijving in hoofdlijnen hebben alleen nog betrekking op de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en het stellen van nadere eisen.

In lid 1 van de Beschrijving in hoofdlijnen is beschreven wanneer dit artikel toegepast moet worden. De tekst is zo aangepast dat de (aangepaste) Beschrijving in hoofdlijnen alleen een rol speelt bij de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsbepalingen

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsbepalingen opgenomen.

Artikel 11. Algemene voorschriften ten behoeve van de artikelen 12, 14 tot en met 17

Artikel 11 bevat de algemene bouwvoorschriften zoals die gelden voor “Wonen”, “Kantoordoeleinden”, “Horecadoeleinden”, “Maatschappelijke doeleinden” en “Detailhandelsdoeleinden”.

Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen een op de plankaart aangeduid “bouwvlak”. Op “te bebouwen erven” mogen alleen aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwlaag gerealiseerd worden. In de voortuin mag alleen een erker gebouwd worden.

Voor deelgebied 1 is hierop een uitzondering gemaakt in die zin dat daar de hoofdgebouwen met de bestemming “Wonen” over meerdere bouwlagen mogen worden vergroot op “te bebouwen erven”.

De totale bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de grootte van het perceel en zijn inclusief eventuele aan- en uitbouwen of bijgebouwen. Aanvrager kan zelf bepalen of hij de uitbreidingsmogelijkheden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw en/of aan-, uitbouwen en bijgebouwen. Bij de bepaling van de grootte van het perceel worden de gronden met de bestemmingen “Groenvoorzieningen”, “Verkeersdoeleinden”, “Verkeers- en Verblijfsdoeleinden”, “Natuurgebied” en “Water” niet meegerekend.

De uitbreiding van het hoofdgebouw mag dus op de “te bebouwen erven” liggen. De apart genoemde erfbebouwingsmogelijkheden in lid 2, sub b, en sub c, zijn voor deze percelen niet van toepassing.

Eventueel kan de vorm van een “bouwvlak” gewijzigd worden via een wijzigingsbevoegdheid uit artikel 24, lid a.

Per “bouwvlak” is één hoofdgebouw toegestaan.

De hoogtenorm voor elk (nieuw) hoofdgebouw is maximaal 2 bouwlagen en een kapverdieping, vastgelegd op 7,5 meter maximale goothoogte en 11 meter maximale bouwhoogte, behalve voor een aantal specifieke percelen waar reeds hoger gebouwd is of waar in het verleden al afspraken over gemaakt zijn.

Alleen voor de huidige monumenten en gebouwen die afwijken van de norm, is op de plankaart de bestaande hoogte vastgelegd als maximum.

Voorts zijn regels opgenomen voor dakkapellen op hoofdgebouwen.

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden op “te bebouwen erven” (en in de aanduiding “bouwvlak”), tot 25% van de oppervlakte daarvan met een maximum van 100 m² (met uitzondering van deelgebied 1). Om te voorkomen dat er op deze manier te grote bijgebouwen worden gebouwd, is bepaald dat maximaal 50% van de toegestane hoeveelheid erfbouw voor vrijstaande bijgebouwen mag worden benut. Indien als gevolg van deze regel minder dan 25 m² resteert voor de bouw van een garage (autostalling), is bepaald dat in ieder geval 25 m² benut mag worden voor de bouw van een garage, mits daar binnen de 25%-regeling ruimte voor is. (Ook deze regeling geldt niet voor deelgebied 1.)

Een aan- of uitbouw dient bouwkundig ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. In die zin is het ook niet toegestaan om dakkapellen op een aan- of uitbouw te realiseren.

Bijgebouwen dienen functioneel én bouwkundig ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Dit betekent dat een bijgebouw eenvoudig uitgevoerd dient te worden, zonder spouwmuren of dubbele beglazing. Een bijgebouw mag niet gebruikt worden als woning of voor een (aan huis gebonden) beroep. Alleen voor bergings- en/of stallingsdoeleinden. Eventueel ook voor hobbydoeleinden mits deze niet in het hoofdgebouw uitgevoerd kunnen worden.

Om de groene randen van tuinen zoveel als mogelijk in stand te houden en om te voorkomen dat binnenterreinen dichtslibben met erfbouw, zijn afstandsmaten opgenomen. In principe dient 3,5 meter afstand van aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot de erfgrans te worden aangehouden. Een aan- of uitbouw mag niet meer dan 5 meter uit de gevel van het hoofdgebouw waartegen wordt aangebouwd, gerealiseerd worden. Daarbij mogen de achter- en zijgevel van de nieuwe aan- of uitbouw elkaar loodrecht kruisen.

De afstand tussen bijgebouwen en hoofdgebouwen mag niet minder bedragen dan 20 meter. Verder is bepaald dat de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw op hetzelfde perceel kleiner of gelijk moet zijn dan de afstand tussen dat bijgebouw en een hoofdgebouw op een ander perceel. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat iemand een bijgebouw zo situeert dat de burens daar hinder van ondervinden, bijvoorbeeld omdat die een ondiepe achtertuin heeft.

Voor borden waarop bedrijfsnamen, reclame-uitingen etcetera, staan vermeld, zijn maximale afmetingen opgenomen ter bescherming van het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle karakter van het Noordwestelijk Villagegebied.

Via de vrijstellingsbepalingen kan maatwerk worden geleverd in specifieke gevallen. In specifieke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de voorschriften binnen beperkte, vastgelegde marges. De vrijstelling mag alleen verleend worden als voldaan wordt aan de genoemde criteria én de stedenbouwkundige, cultuurhistori-

sche en landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden aangetast.

In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de hoogte van erfafscheidingen. Een regeling hiervoor in de Herziening is noodzakelijk aangezien deze bouwwerken niet (meer) als vergunningvrij bouwwerk kunnen worden aangemerkt, nu nagenoeg het gehele plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988.

Erfafscheidingen op als “tuin” bestemde gronden mogen maximaal 1,2 meter hoog zijn. De toegangspoort maximaal 1,5 meter. Voor percelen die groter zijn dan 2000 m² geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor hogere erfafscheidingen op als “tuin” bestemde gronden tot 1,5 meter en 1,8 meter voor de toegangspoort. De toegangspoort moet dan wel minimaal 2 meter vanaf de erfgrens te worden geplaatst.

Om de migratie van kleine diersoorten (kikkers, egels, salamanders, etc.) niet te hinderen is bepaald dat in gebieden die de medebestemming “Natuurwaarden” hebben, de erfafscheiding een open constructie moet hebben. Daarbuiten mogen de erfafscheidingen tot 60 centimeter hoogte een gesloten constructie hebben. Boven de 60 centimeter dient de erfafscheiding een open constructie te hebben. Een open constructie wil zeggen dat het voor minimaal 80% van de oppervlakte open moet zijn en dat 20% gebruikt kan worden voor spijlen en dergelijke. Daardoor blijft het open en groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk gehandhaafd. Van deze verplichting kan vrijstelling verleend worden voor het plaatsen van een geheel gesloten erfafscheiding in de achtertuin, mits de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Vijvers (bedoeld worden die vijvers waarvoor een bouwvergunning noodzakelijk is) zijn in de voortuinen niet zonder meer toegestaan. Slechts na vrijstelling kunnen vijvers in voortuinen worden gebouwd. Daarbij worden de volgende criteria gehanteerd. De vijver mag per perceel niet groter zijn dan 10% van de oppervlakte van de voortuin, met een maximum van 25 m². De vrijstelling wordt bovendien uitsluitend verleend indien de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Ook bestaat de mogelijkheid bij grotere percelen vanaf 1000 m², om vrijstelling te verlenen voor de bouw van een zwembad, onder bepaalde voorwaarden.

In verband met de bescherming van de hoge stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden kan het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van situering en vormgeving nadere eisen stellen aan hoofd-, aan-, uit-, bijgebouwen en erkers. Daarbij wordt getoetst aan het gestelde in de Beschrijving in hoofdlijnen in artikel 10. De nadere eisen kunnen een beperking inhouden van de maximale bouwmogelijkheden die zonder toepassing van de bevoegdheid mogelijk zijn.

Artikel 12. Wonen

Artikel 12 regelt de bestemming “Wonen”. Hierbinnen zijn aan huis gebonden beroepen toegelaten tot maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte. Dat wil zeggen gerekend over alle bouwlagen. Via nadere aanduidingen wordt op sommige percelen op de begane grondlaag een andere functie toegelaten.

Per hoofdgebouw is één woning toegestaan.

De bestaande appartementencomplexen hebben een nadere aanduiding “(s)”, zodat deze positief zijn bestemd. Hier zijn bij recht meerdere woningen in een hoofdgebouw toegestaan.

Omdat het stimuleren van de woonfunctie één van de uitgangspunten van dit plan is, is een vrijstellingsbevoegdheid in lid 4 opgenomen voor het vergroten van het aantal woningen in een hoofdgebouw. Op die manier kunnen er dus in voorkomende gevallen twee-onder-één-kap woningen, appartementen of kamerbewoning gerealiseerd worden in één hoofdgebouw. Om de negatieve ruimtelijke effecten van woningsplitsing in de hand te houden (toename van verhardingen, verkaveling van tuinen en aanvulling van het oorspronkelijke gebouw met balkons/loggia's en dergelijke) zijn ruimtelijke criteria geformuleerd waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor vrijstelling.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het realiseren van appartementen in de vorm van nieuwbouw en het realiseren van appartementen in een bestaand gebouw.

Een aantal criteria is niet van toepassing op het realiseren van twee-onder-één-kap woningen, omdat dergelijke gebouwen in het algemeen passend worden geacht in het Noordwestelijk Villagegebied en de beschikking hebben over aparte tuinen en entrees. Het spreekt voor zich dat ook bij woningsplitsing moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de bouwverordening.

De mogelijkheden voor aan-, uit- en bijgebouwen zijn gerelateerd aan het hoofdgebouw en veranderen dus niet door een toename van het aantal woningen.

Ter voorkoming van misverstanden is een bepaling opgenomen inhoudende dat het gebruik van een bijgebouw als woning of ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is verboden. Een bijgebouw mag alleen worden gebruikt voor berging-, stallings en/of hobbymatige doeleinden.

Artikel 13. Bedrijfsdoeleinden

Artikel 13 regelt de bestemming voor “Bedrijfsdoeleinden”. Op grond van deze bestemming zijn in de hoofdgebouwen alleen bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Herziening deel uit makende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Via een aparte aanduiding is de bestemming voor audiovisuele bedrijven, garagebedrijven, benzinestations, muziekcentra, rouwcentra en nutsgebouwen geregeld. In de voorschriften is een bepaling opgenomen om de bestaande legale woonruimten te regelen.

Op gronden met de nadere aanduiding “(av)” mogen dus uitsluitend audiovisuele bedrijven worden gevestigd. In verband met de overlast daarvan zijn garagebedrijven en benzineverkooppunten apart aangeduid en zijn deze uitsluitend toelaatbaar op de aangegeven locaties. Op deze locaties mogen zich echter ook andere (lichtere) bedrijven vestigen uit categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestaande parkeerterreinen op maaiveld op de als “tuin” bestemde gronden zijn positief bestemd door een aanduiding “(p)”.

Het “bouwvlak” mag in principe volledig worden bebouwd met een hoofdgebouw. Indien de op de plankaart ingetekende bouwvlakken nog niet volledig zijn benut, dient de bebouwing in principe 3,5 meter uit de erfgrans te blijven. Eventuele uitbreidingen mogen alleen op “te bebouwen erven” worden gerealiseerd. Hiervoor gelden verschillende voorwaarden. Per “bouwvlak” mag maximaal 10% van de bestaande oppervlakte benut worden voor realisering van een uitbreiding van het hoofdgebouw, of aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Als er meerdere bouwvlakken aanwezig zijn binnen een “bestemmingsvlak” met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” dan geldt de 10% uitbreidingsmogelijkheid per “bouwvlak”. De ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van de Herziening aanwezige aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tellen mee bij het bepalen van de resterende uitbreidingsmogelijkheden.

In principe is bij nieuwbouw een kap verplicht. Bij uitzondering kan na vrijstelling een platte dakopbouw worden toegestaan, mits deze ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 14. Kantoordoeleinden

De bestemming “Kantoordoeleinden” is opgenomen in artikel 14. De bouwvoorschriften van artikel 11 zijn van toepassing. Binnen de bestemming wordt onderscheid gemaakt tussen kantoren mét en zónder baliefunctie. Kantoren met een baliefunctie, waar gedurende de openingstijden continu klanten zonder afspraak kunnen binnenlopen, (zoals banken en overheidsgebouwen) hebben een specifieke aanduiding. Alleen daar mogen kantoren met een baliefunctie zich vestigen.

Eventuele bestaande of nieuwe kelders onder de hoofdgebouwen dan wel aan- of uitbouwen mogen ook voor kantoordoeleinden worden gebruikt.

Het nieuwe, deels verdiepte, parkeerdek ter plaatse van Hoge Naarderweg 5 heeft een maatbestemming gekregen door een aanduiding “(pg)” op de plankaart op te nemen.

Daar waar bestaande ondergrondse parkeergarages aanwezig zijn, buiten het “bouwvlak”, is dit positief bestemd door een aanduiding “(o)” op te nemen.

Er is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee ondergrondse parkeergarages kunnen worden gebouwd die groter zijn dan het bouwvlak voor het hoofdgebouw.

Omdat het geregeld voorkomt dat ‘lichte’ audiovisuele bedrijven een pand willen gebruiken dat als “Kantoordoeleinden” is bestemd, is een tweede vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Voor die audiovisuele bedrijven die qua aard en uitstraling nagenoeg gelijk zijn aan een kantoor mag vrijstelling worden verleend. Het bedrijf moet dan wel voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo mag het bedrijf voor maximaal 10% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte productieactiviteiten uitvoeren zoals editing, beeldbewerking, beeldmontage, etc. Het met dergelijke activiteiten gepaard gaande veelvuldige bezoek van klanten casu quo werknemers wordt zodoende binnen de perken gehouden. De werktijden dienen gelijk of nage-

noeg gelijk aan die van kantoren te liggen (van 06.00 uur tot maximaal 19.00 uur.)

Het parkeren dient geregeld te worden en te voldoen aan de geldende parkeernormering, eventueel middels het aanvragen van een aanlegvergunning. Als deze niet kan worden verleend zal de vrijstelling geweigerd worden.

Artikel 15. Horecadoeleinden

In artikel 15 is de bestemming opgenomen voor de aanwezige horecabedrijven. Horecabedrijven zijn alleen toelaatbaar voor zover het betreft horeca-activiteiten opgenomen in categorie a of b van de Staat van Horeca-activiteiten. In de Staat van Horeca-activiteiten zijn horecabedrijven ondergebracht in 3 categorieën al naar gelang de potentiële overlast die daarvan kan uitgaan. In de voorschriften is een bepaling opgenomen om de bestaande legale woon- en kantoorruimten te regelen.

Artikel 16. Maatschappelijke doeleinden

De scholen, kerken, zorginstellingen en andere openbare gebouwen zijn ondergebracht onder de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”, artikel 16.

Artikel 17. Detailhandelsdoeleinden

In artikel 17 wordt de bestemming “Detailhandelsdoeleinden” geregeld.

Artikel 18. Recreatieve doeleinden

Artikel 18 regelt de mogelijkheden binnen de bestemming “Recreatieve doeleinden”. Hierbinnen is een aparte, beperkte, regeling opgenomen voor de lichtmasten ter plaatse van tennisvereniging het Melkhuisje.

Artikel 19. Groenvoorzieningen

De “Groenvoorzieningen” zijn bestemd in artikel 19. De belangrijke bermen langs de wegen en andere grotere plantsoenen en perken en bosgebieden, waaronder ook vijvers begrepen worden, zijn als zodanig bestemd. Als een verboden gebruik is expliciet aangemerkt het parkeren op gronden met deze bestemming. Binnen deze bestemming is een aparte regeling opgenomen voor het Pinetum Blijdenstein.

Artikel 20. Natuurgebied

De bestemming “Natuurgebied” is opgenomen in artikel 20. Onder meer het grote, open gebied tussen 's Gravelandseweg en Boslaan is bestemd voor “Natuurgebied”. Hierop is geen bebouwing mogelijk.

Artikel 21. Verkeersdoeleinden en Artikel 22. Verkeers- en Verblijfsdoeleinden

Alle wegen zijn tot “Verkeersdoeleinden” bestemd in artikel 21 of voor “Verkeers- en Verblijfsdoeleinden” in artikel 22. Voor bijvoorbeeld de onverharde Doodweg is een voor het verharde een aanlegvergunning nodig. Het is hier in principe verboden gesloten of halfgesloten verharding aan te brengen.

Artikel 23. Water

De waterpartijen die een functie vervullen in de waterhuishouding, zijn bestemd voor “Water” in artikel 23. De overige waterpartijen vallen onder de bestemming “Groenvoorzieningen”.

Hoofdstuk 3. Aanvullende bepalingen

In hoofdstuk 3 zijn de aanvullende bepalingen opgenomen.

Artikel 24. Wijziging van het plan

In artikel 24 zijn de meer ingrijpende functieveranderingen opgenomen die door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden. Het gaat hier onder andere om een aantal op de kaart aangegeven gebieden, waarbinnen mogelijkheden voor woningbouw worden geschapen, of voor het wijzigen van de vorm van bouwvlakken.

Artikel 25. Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Kleinere veranderingen zijn mogelijk via de algemene vrijstellingsbevoegdheid in artikel 25. Deze bepaling maakt in het algemeen kleinere afwijkingen van de in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels mogelijk.

Artikel 26. Algemene procedurevoorschriften

De procedure die gevolgd moet worden bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 26.

Artikel 27. Gebruik van gronden en bouwwerken

De gebruiksbepalingen, waarin is opgenomen dat gebruik in strijd met de bestemming niet is toegestaan, zijn opgenomen in artikel 27. Naast de specifieke gebruiksverboden die bij diverse bestemmingen zijn opgenomen, is ook in dit artikel een aantal gebruiksmogelijkheden aangemerkt als een verboden gebruik, dat wil zeggen als een gebruik dat expliciet in strijd is met de bestemming.

Hoofdstuk 4. Bijzondere bepalingen

In hoofdstuk 4 staan de bijzondere bepalingen.

Artikel 28. Overgangsbepalingen gebruik en Artikel 29. Overgangsbepalingen bouwen

In de artikelen 28 en 29 zijn de standaard overgangsbepalingen opgenomen. Deze regelen dat gebruik en bebouwing die voor de werking van het bestemmingsplan reeds (rechtmatig) in strijd was met het bestemmingsplan, mag worden voortgezet.

Artikel 30. Citeerbepaling

De naam waaronder het bestemmingsplan korthedshalve geciteerd kan worden is opgenomen in het laatste artikel 30.

De bijlagen

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 3: Lijst van toegelaten bedrijven en horeca-inrichtingen

Bijlage 4: Typologiebeschrijving waardevolle ensembles

13. Handhaving

13.1. Inleiding

Het bestemmingsplan (lees de Herziening) is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid.

Al bij de voorbereiding van het bestemmingsplan speelt de handhaving een rol. Anders dan in het verleden is nu gekozen voor een meer uniforme 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 te houden. Uitgangspunt is: 'regel niet meer dan nodig is en regel het nodige goed'.

13.2. Preventief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan krijgt vooral gestalte bij bijvoorbeeld de beoordeling van bouwplannen, aanvragen voor een aanlegvergunning en verzoeken voor gebruiksveranderingen. 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 de 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 een vrijstelling, aan de voorschriften voldoet, zal het college van burgemeester en wethouders de bouwvergunning kunnen en moeten verlenen. Omwonenden hebben uiteraard het recht hun belangen of mening naar voren te brengen. Om dat tijdig te kunnen doen publiceert de gemeente de aanvragen in de plaatselijke nieuwsbladen. Tegen de officiële beslissing kunnen belanghebbenden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een bezwaarschrift indienen. Een onafhankelijke commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over deze bezwaarschriften.

13.3. 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 datgene doet wat de eigenaar behoort te doen of verhindert dat 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.

- Een overtreder riskeert eveneens een strafrechtelijke vervolging. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbare 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 en de APV zijn in dit verband van belang.

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. Degenen 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 meningen in te brengen.

13.4. Prioriteiten in de handhaving

De volgende situaties hebben prioriteiten binnen het programmatisch handhaven in het plangebied. Het zonder of in afwijking van een verleende vergunning:

- verrichten van aanlegwerkzaamheden (snoeien van beplanting -anders dan normaal onderhoud-, verhardingen, bodem verlagen/-verhogen, hemelwaterinfiltratie);
- aanleggen van inritten;
- plaatsen van reclameborden,
- rooien van bomen;
- plaatsen van erf- en perceelsafscheidingen;
- bouwen of slopen;
- dakkapellen oprichten;
- aan-, uit- en bijgebouwen oprichten;
- gebruik van gebouwen wijzigen;
- bijgebouwen in strijd met het bestemmingsplan gebruiken.

In het kader van de handhaving vindt er een zogenaamde voor- en achterkant benadering plaats. Prioriteit heeft met name de controle van veranderingen aan de voorkant van percelen en gebouwen, omdat de voorkant met name beeldbepalend is voor het karakter van het Noordwestelijk Villagegebied. Dit wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties aan de achterzijde niet zal worden opgetreden.

13.5. Informatie

Het bestemmingsplan komt niet zomaar tot stand. De procedure is vaak met veel publiciteit omgeven en de besluiten worden gepubliceerd. Verder is het bestemmingsplan altijd in te zien. Daarnaast zijn er ook folders over de bouwregelgeving verkrijgbaar. De gemeentelijke organisatie is er bovendien op ingesteld nadere 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.

14. Economische uitvoerbaarheid

De Herziening is beheersmatig en conserverend van karakter. De Herziening treedt in de plaats van het Bestemmingsplan uit 2005 en bestemmingsplan "Villagebied" uit 1997. De gemeente beoogt niet een actieve uitvoeringsrol in het plangebied te spelen. In de Herziening wordt voornamelijk vastgelegd wat wel en wat niet wordt toegelaten. Er zijn van de gemeente geen directe uitvoeringskosten meegemoeid. Indien al sprake is van ontwikkelingen in het plangebied dan zijn dit particuliere ontwikkelingen.

15. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

15.1. Inspraak en vooroverleg

In de afgelopen jaren zijn burgers en belanghebbenden regelmatig bij de planvorming betrokken. Zowel bij de totstandkoming van de “Visie Noordwestelijk Villagegebied” uit 2002 als het Bestemmingsplan uit 2005 is meerdere keren inspraak verleend. Mede gelet op de beperkte verschillen tussen het Bestemmingsplan en de Herziening, is er van af gezien om de Herziening in de inspraak op basis van de gemeentelijke inspraakverordening te brengen.

Artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 schrijft voor dat er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg dient te worden gepleegd met de instanties of instellingen wiens belangen bij het ontwikkelen van het plan (rechtstreeks) betrokken zijn. Dit zijn voornamelijk overheidsinstanties, milieuorganisaties en nutsbedrijven. Omdat een dergelijk vooroverleg reeds bij de voorbereiding van het Bestemmingsplan heeft plaatsgevonden, is er daar bij de Herziening van afgezien.

15.2. Milieuonderzoeken

Diverse wet- en regelgeving, zoals de Wet Geluidhinder, de Wet Luchtkwaliteit en de Flora- en Faunawet, schrijven voor dat in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan milieuonderzoeken worden uitgevoerd. Doel van deze milieuonderzoeken is te onderzoeken in hoeverre eventuele wijzigingen of ontwikkelingen verwerkt in het bestemmingsplan invloed hebben op mens en milieu. Bij de vaststelling van de Herziening is een deel van de milieuonderzoeken geactualiseerd en aangevuld.

15.3. Watertoets

Een belangrijke wettelijke verankering van de relatie tussen het bestemmingsplan en de waterhuishouding vond plaats in 2003, toen de zogenoemde watertoets wettelijk werd verankerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan houdt de verplichting tot het opstellen van een watertoets in dat in een vroegtijdig stadium van de planvorming overleg plaatsvindt met de waterbeheerder. In een dergelijk overleg wordt stilgestaan bij de consequenties van het nieuwe ruimtelijke plan ten aanzien van de waterhuishouding en de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De watertoets wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een waterparagraaf (zie hoofdstuk 9). Over het aangepast ontwerp van de Herziening heeft overleg met Waternet plaatsgevonden. Waternet voert taken uit namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek.

15.4. Tervisielegging ontwerp

Het ontwerp van de Herziening heeft gedurende de periode van 29 februari 2008 tot en met 10 april 2008 ter visie gelegen. Hierbij is een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. In totaal zijn er ruim 100 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen. In dit rapport is iedere zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Per zienswijze is aangegeven of er aanleiding is de Herziening aan te passen. De zienswijzen hebben tot vele aanpassingen geleid. Voor een overzicht daarvan wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen en de Lijst van aanpassingen.

15.5. Communicatie

Ook na de tervisielegging van het ontwerp van de Herziening zijn burgers en belanghebbenden regelmatig bij de verdere planvorming van de Herziening betrokken. Zo is naar aanleiding van brieven van de belangengroep De Driehoek en wijkvereniging De Boomburg op 21 mei 2008 een ronde bij De Discussie gehouden, waarbij de voornoemde belanghebbenden van hun spreekrecht gebruik hebben gemaakt. Er is ingegaan op de wijze waarop de Herziening in procedure is gegaan. Volgens hen zou dit, gezien de toen aanhangige beroep tegen het Bestemmingsplan, te vroeg zijn gebeurd.

Op 26 november 2008 heeft de Raad van State inzake het Bestemmingsplan uitspraak gedaan. Op 11 december 2008 is tijdens De Discussie gesproken over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State voor de verdere afhandeling van de Herziening, en op welke wijze de bestaande situatie ten aanzien van de bijgebouwen goed in beeld kan worden gebracht.

De geactualiseerde ondergrond heeft twee maal ter inzage gelegen. Alle bewoners van deelgebied 1 (De Parken) en alle burgers die buiten voornoemd gebied een zienswijze of een reactie hebben ingediend, hebben (twee maal) een brief ontvangen met daarin de uitnodiging om de geactualiseerde ondergrond in te zien en te controleren op eventuele onjuistheden. Zie ook hoofdstuk 12.5.

In de periode na de tervisielegging van het ontwerp heeft enkele malen overleg plaats gevonden met wijkvereniging De Parken en belangengroep De Driehoek. De Herziening is ook enkele malen onderwerp van gesprek geweest tijdens het periodieke bestuurlijke overleg met de Hilversumse wijkverenigingen.

In de weken voor de vaststelling is opnieuw en meermalen overleg gevoerd met de verschillende groeperingen in het gebied:

- Stichting Wijkoverlegorgaan De Boomburg;
- Wijkvereniging De Parken;
- Wijkoverlegorgaan Trompenburg Zuid;
- Buurtvereniging Trompenburg-Oost;

- Bewonersvereniging Raadhuis & Omgeving;
- Belangengroep De Driehoek.

Aanleiding voor het overleg was het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad voor de vaststelling van de Herziening (raadsvoorstel, raadsbesluit en het “aangepast ontwerp” van de Herziening). Naar aanleiding van het overleg met de wijkverenigingen en de behandeling in De Discussie, is het “aangepast ontwerp” op 31 maart 2010 in Het Besluit gewijzigd vastgesteld.

