

Bestemmingsplan Kom-Oost

Juli 2013



toelichting

Inhoud van de toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.2 Aanleiding en doelstelling
- 1.3 Geldende regeling
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Conclusie
- 2.3 Rijksbeleid
- 2.4 Provinciaal en regionaal beleid
- 2.5 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en ontwikkelingen

- 3.1 Uitgangspunten
- 3.2 Ontwikkelingen

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

- 4.1 Verkeer en parkeren
- 4.2 Geluidhinder wegverkeer
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Kabels en leidingen
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Bodemkwaliteit
- 4.7 Bedrijven en milieuzonering
- 4.8 Waterhuishouding
- 4.9 Ecologie
- 4.10 Archeologie

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Planregels

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1 Rapport 'Kwantitatieve risicoanalyse Huizermaatweg' van 29 juni 2012.
- Bijlage 2 Rapport externe veiligheid hogedruk aardgasleiding
- Bijlage 3 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
- Bijlage 4 Natuurwaardenkaart
- Bijlage 5 Beoordeling inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de wijken Stad en Lande, Bovenweg en Rijsbergen, de zogenaamde sociaaleconomische as langs de Huizermaatweg en het Stadspark voor zover dat ten westen van 't Merk ligt. In grote lijnen wordt het plangebied met de klok mee begrensd door de Huizermaatweg, 't Merk, de Randweg-Midden, de Gooilandweg en de Eemlandweg. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in Huizen komt het huidige bestemmingsplan Kom-Oost in aanmerking voor actualisatie. De actualisering wordt uitgevoerd op basis van de tienjaarlijkse actualisering van bestemmingsplannen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorschrijft. Het geldende bestemmingsplan Kom-Oost is nu ruim 10 jaar oud.

De belangrijkste doelen van deze actualisatie zijn:

- Uniformering van bestemmingsplannen, dat wil zeggen het creëren van samenhang en afstemming van bestemmingsregelingen voor gelijksoortige gebieden;
- Het afstemmen van bestemmingsregelingen op actueel beleid en wet- en regelgeving;
- Het streven naar rechtszekerheid en klantgerichtheid; dat wil zeggen het vaststellen van plannen die voor burgers duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften zijn afgestemd;
- Recente ontwikkelingen binnen dit plangebied in regels vertalen. Het gaat dan om de mogelijkheid voor transformatie van kantoren naar woningen in de sociaaleconomische as en de woningbouw bij het buurtwinkelcentrum De Kostmand.

1.3 Geldende regeling

Dit bestemmingplan vervangt het geldende bestemmingsplan Kom-Oost dat op 27 juni 2002 is vastgesteld door de gemeenteraad van Huizen en op 10 december 2002 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Kom-Oost (vastgesteld door gemeenteraad op 27 maart 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 27 juni 2008) en de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan Kom-Oost (vastgesteld door gemeenteraad op 22 april 2010).

Dit bestemmingsplan vervangt ook het resterende gedeelte van het uitwerkingsplan Stadspark van het bestemmingsplan Oostermeent (vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Huizen op 6 maart 1974, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 7 mei 1974).

Dit betreft het gedeelte ten westen van 't Merk. Het gedeelte ten oosten van 't Merk is eerder bij het bestemmingsplan Bijvanck opgenomen.

Ten slotte vervangt dit bestemmingsplan het resterende en nog niet uitgewerkte gedeelte van het bestemmingsplan Oostermeent (vastgesteld door de gemeenteraad van Huizen op 12 mei 1970 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 15 juni 1971).

Dit betreft een klein gedeelte van het Stadspark, direct ten oosten van de Gooilandweg.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt allereerst het beleidskader aan bod. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten voor het plan en de nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied aangegeven. De sectorale (onderzoeks)aspecten zijn beschreven in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren, milieu, water, ecologie en archeologie. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving weergegeven. In dit hoofdstuk wordt de manier van bestemmen uitgelegd. Tevens is per artikel een beschrijving gegeven van de planregels en de bestemmingen. Hoofdstuk 6 behandelt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

Streekplannen van de provincie en planologische kernbeslissingen van het Rijk zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en Provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De provinciale verordening is inmiddels in werking getreden en de structuurvisie is vastgesteld. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De vertaling van dit beleid is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat besluit is eind december 2011 in werking getreden.

2.2 Conclusie

Het bestemmingsplan Kom-Oost heeft voor het grootste gedeelte een consoliderend karakter. Het past binnen de verschillende beleidsdocumenten zoals hierna beschreven.

2.3 Rijksbeleid

Nota ruimte 2006

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor stedelijke netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaaleconomische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Een gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

2.4 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van de nieuwe Wrp een structuurvisie opgesteld voor de gehele provincie. De structuurvisie is op 16 februari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 22 juni 2010 door Provinciale Staten. In de structuurvisie Noord-Holland 2040 vormen drie hoofdbelangen gezamenlijk de ruimtelijke doelstelling van de provincie.

1. Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gefocust op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
2. Duurzaam ruimtegebruik: hierbij spelen milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol.
3. Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Door globalisering, klimaatverandering en demografische veranderingen kiest de provincie ervoor om mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook om bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen.

De provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie Noord-Holland stelt hiervoor een provinciale woonvisie op die het kader biedt voor de actieprogramma's die vanuit de regio's worden opgesteld. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit uitgangspunt bevestigt in positieve zin de beoogde ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande vernieuwing binnen dit bestemmingsplan. Verder is de structuurvisie op een te hoog abstractieniveau om hiermee rekening te kunnen houden.

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

De Provinciale ruimtelijke verordening (Prv) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, beheersverordeningen en ruimtelijke onderbouwingen bij een omgevingsvergunning moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Provinciale Staten hebben de Prv van Noord-Holland op 15 december 2008 vastgesteld. Op 1 januari 2009 is de verordening in werking getreden. De regels van de Prv vloeien voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord.

Detailhandel

De regels uit de provinciale verordening hebben betrekking op grootschalige (perifere) detailhandel. Omdat van dergelijke detailhandel in dit plan geen sprake is, zijn de regels niet van toepassing en hebben ze ook geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Wonen

In de toelichting op bestemmingsplannen, waarbij woonfuncties worden mogelijk gemaakt, wordt in ieder geval ingegaan op een beschrijving van de afspraken tussen de regiogemeenten over:

- de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave;
- de afstemming tussen de gemeenten voor wat betreft de te realiseren woonmilieus;

- binnenstedelijk re realiseren aantallen woningen;
- de woningbouwopgave voor starters in de regio;
- de opgave voor wonen en zorg in de regio;
- de evenwichtige spreiding over de gemeenten van sociale woningbouw in de regio.

De regionale woonvisie Gooi en vechtstreek 2008 gaat nader in op bovenstaande aspecten. Overigens hebben de ontwikkelingen in het plangebied een dergelijk kleinschalig karakter dat er nauwelijks sprake zal zijn van provinciale belangen.

De overige genoemde aspecten in de Provinciale ruimtelijke verordening hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan Kom-Oost.

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2008

De negen gemeenten uit het gewest Gooi en Vechtstreek vertegenwoordigd in de Regionale Volkshuisvestingscommissie hebben samen een Regionale Woonvisie opgesteld. In de woonvisie wordt het gezamenlijke toekomstbeeld voor de regio voor de komende jaren geschetst. De kernambities van de regionale woonvisie zijn:

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

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

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

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Huizen (2011)

De structuurvisie van de gemeente Huizen bepaalt de komende 20 jaar het ruimtelijke beeld van de gemeente Huizen. Het zal richting geven aan toekomstige ontwikkelingen in Huizen en dienen als vertrekpunt voor de afweging bij elke beslissing over concrete ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie wordt vanuit de volgende stellingen en thema's voorstellen gedaan voor een aantal concrete projecten:

- In Huizen kan iedereen prettig wonen
- Huizen krijgt passende werkgelegenheid
- Huizen is de kustplaats van het Gooi
- Huizen krijgt een kloppend hart
- Huizen heeft een rijk landschap van bos en hei
- Huizen verbetert het openbaar vervoer

Voor dit bestemmingsplan zijn de thema's 'In Huizen kan iedereen prettig wonen', 'Huizen krijgt passende werkgelegenheid' en 'Huizen verbetert het openbaar vervoer' van belang.

Daarvoor geeft de structuurvisie de volgende voorstellen voor mogelijke ontwikkelingen die ook relevant (kunnen) zijn voor het bestemmingsplan Kom-Oost:

- Het vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad.
- Aanwijzen van kansrijke gebieden voor het positioneren van starters- en seniorenwoningen.
- Transformatie van de woningvoorraad in de lager gelegen delen van Huizen.
- Het opwaarderen van de winkel- en buurtcentra, gecombineerd met woningbouw.
- Het opwaarderen van de uitstraling van de winkel- en buurtcentra.
- Transformatie van de sociaaleconomische as tot een levendige zone met wonen en voorzieningen.
- Stimuleren van een HOV-buslijn

Binnen het bestemmingsplan Kom-Oost wordt het vergroten en veranderen van de woningvoorraad actief mogelijk gemaakt bij het winkelcentrum De Kostmand (uit te werken woningbouw) en passief door de mogelijkheid van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen op te nemen langs de sociaaleconomische as en bij een aantal locaties met maatschappelijke voorzieningen. Ook wordt in dit bestemmingsplan langs de Huizermaatweg de mogelijkheid van een HOV-tracé opgenomen.

Groenstructuurplan

Binnen de gemeente Huizen functioneert een groenstructuurplan waarbij de volgende hoofddoelstelling is gehanteerd: 'vastlegging groene hoofdstructuur voor behoud, herstel, ontwikkeling en verbetering van de stedelijke groenvoorziening'.

Hierop zijn de volgende afgeleide doelstellingen geformuleerd:

- Visie op inrichting en beheer
- Basisplan voor uitwerking beheerplannen
- Uitwerking boomstructuurplan per buurt
- Uitgifte/verkoop en/of herbestemming van niet structureel groen
- Basisplan voor (groen)renovaties openbare ruimte

Op basis van deze uitgangspunten/doelstellingen is het groen in de gemeente Huizen in kaart gebracht. Er is een onderscheid gemaakt in groen op stedelijk-, wijk-, buurt- en blok/woningniveau. Per categorie is het groen onderverdeeld in structureel groen en 'overig' groen.

Op dit ogenblik heeft de gemeente een herziening van het groenstructuurplan in voorbereiding. Daarbij wordt gewerkt aan een leidraad voor de groen- en bomenstructuur in Huizen. De verwachting is dat het uitgangspunt voor de eventuele verkoop van niet-structureel openbaar groen verandert en dat de kapvergunning voor bomen op een andere leest wordt geschoeid.

In het bestemmingsplan Kom-oost is het structurele groen, zoals weergegeven in het groenstructuurplan, als Groen bestemd.

Welstandsnota

De welstandsnota van 2012 vervangt de welstandsnota van 2009. In deze nota is het welstandsbeleid van de gemeente Huizen vastgelegd.

De inmenging van de lokale overheid is met de komst van deze nieuwe nota aanmerkelijk beperkt. De invloed van de nota beperkt zicht tot de inval- en hoofdwegen, het oude dorp en de centrumgebieden.

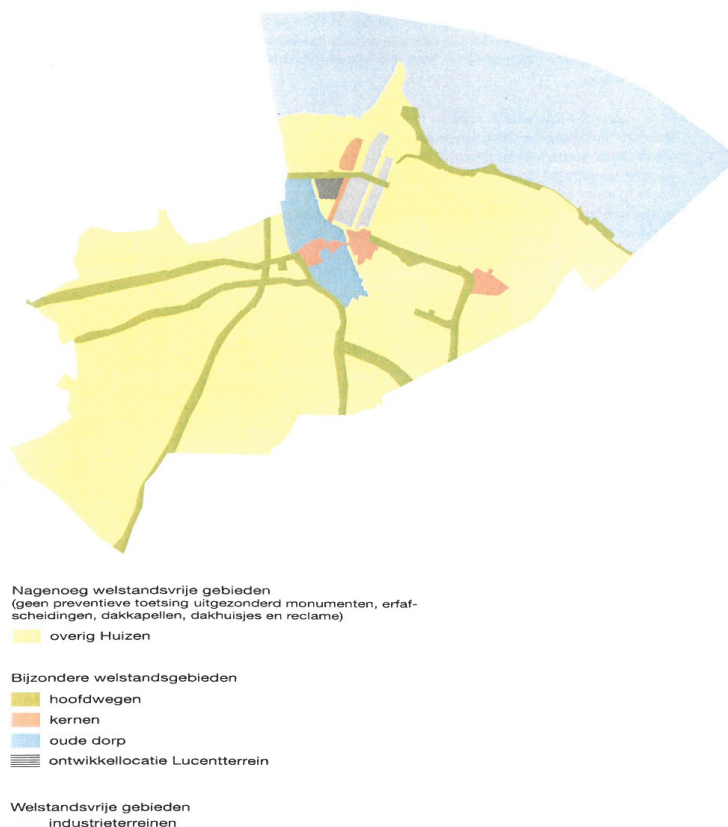
Het welstandstoezicht is in geheel Huizen wel gebleven voor de monumenten, erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame.

Het plangebied van het bestemmingsplan Kom-Oost is nagenoeg welstandsvrij met uitzondering van de volgende gebieden en hoofdwegen:

- Het gebied rond het gemeentehuis en het uitgaanscentrum (Graaf Wichman)
- De bebouwing langs de volgende hoofdwegen: Huizermaatweg, 't Merk, Randweg en Gemeenlandslaan (tussen buurtwinkelcentrum De Kostmand en 't Merk).

Die laatste gebieden zijn bijzonder welstandsgebieden, zie figuur 2.1

(Nagenoeg) welstandsvrij of bijzonder welstandsgebied



Figuur 2.1 welstandsgebieden

Voor de bijzondere welstandsgebieden is op basis van een korte beschrijving de waardering voor het gebied geformuleerd. Dit is voor die gebieden de grondslag voor het welstandsbeleid, daarbij worden tevens de hoofdpunten voor de beoordeling genoemd.

De voornaamste nieuwe ontwikkelingen in dit plangebied, de mogelijke transformatie van de sociaaleconomische as langs de Huizermaatweg en de nieuwe woningbouwontwikkeling bij het buurtwinkelcentrum De Kostmand vallen binnen de bijzondere welstandsgebieden. Voor die ontwikkelingen zal men dus rekening moeten houden met de welstandnota. Voor het overige zal men bouwplannen voor erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame moeten toetsen aan de desbetreffende zogenaamde welstandscriteria voor objecten uit de welstandnota.

Klimaatbeleid

De gemeente Huizen voert een actief klimaatbeleid. Om die reden worden ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld op energieaspecten. Hierbij hanteert de gemeente Huizen een voorkeursvolgorde bij het beoordelen van bouwplannen, die met privaatrechtelijke medewerking van de gemeente worden ontwikkeld. Wat betreft het niveau van de ruimtelijke ordening luidt is de volgorde:

1. het verminderen van de vraag naar energie; hierbij moet worden gedacht aan compact bouwen, zongerichte verkaveling en zongericht bouwen;
2. gebruik van duurzame energiebronnen; ruimtelijke consequenties zijn hier bijvoorbeeld de benodigde oriëntatie en hellingshoeken van daken in verband met plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers;
3. het inzetten van energie-efficiënte technieken; ruimtelijke consequenties zijn hier bijvoorbeeld de benodigde bodemopslagcapaciteit bij warmte/koudeopslag.

In het bestemmingsplan is bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk rekening gehouden met bovenstaande uitgangspunten. Voor het overige vindt toetsing plaats aan de hand van concrete bouwplannen.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeenteraad van Huizen stelde in 2010 de in regionaal verband opgestelde beleidsvisie externe veiligheid (EV) vast. De beleidsvisie is ondersteunend aan en aanvullend op de wettelijke taakuitvoering op het gebied van EV van gemeenten in de Gooi en Vechtstreek. De beleidsvisie bevat zowel de ambities t.a.v. externe veiligheid als het toetsingskader bij vergunningverlening en ruimtelijke besluiten. In paragraaf 4.5 wordt de doorwerking van de beleidsvisie EV op dit bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en ontwikkelingen

3.1 Uitgangspunten

Algemeen

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is grotendeels consolidatie van het bestaande gebruik. Daarom is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling die is afgestemd op de geldende regeling en het bestaande gebruik. Zo zijn (anders dan in het geldende plan) de goot- en nokhoogten afgestemd op de werkelijke hoogten, zijn de bouwvlakken (conform het geldende plan) gedetailleerd opgenomen en zijn de structurele groengebieden als zodanig bestemd. Op deze manier blijven de bestaande karakteristieken van het gebied behouden.

Naast consolidatie zijn er de volgende specifieke onderwerpen en nieuwe ontwikkelingen:

Parkeren

Bij de opzet van de wijken Bovenweg, Rijsbergen en Stad en Lande kon geen rekening worden gehouden met het huidige autobezit. Dat betekent dat de gemeente af en toe verzoeken krijgt voor de aanleg van extra parkeerplaatsen en ook dat de gemeente daarvoor (in overleg met de buurt) soms een aanslag moet doen op een gedeelte van het openbare groen. Om daarin flexibel te kunnen zijn en om te voorkomen dat de gemeente daarvoor steeds ontheffingsprocedures moet volgen is in dit plan, in navolging van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Huizermaat Zuidwest 2010, een specifieke regeling opgenomen. Dit betekent dat in de bestemming groen binnen een strook met een diepte van 6 meter (de diepte van een parkeerplaats) vanaf de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied parkeren zonder meer mogelijk is.

Daarnaast is, ook in navolging van het bestemmingsplan Huizermaat Zuidwest 2010, bij de algemene regels de parkeerbepaling verruimd. Bij de parkeerbepaling van het geldende plan ontbrak de mogelijkheid om af te wijken van de parkeereis wanneer duidelijk te maken is dat de parkeerbehoefte niet toeneemt.

Carports

In dit bestemmingsplan is, in navolging van het vastgestelde bestemmingsplan Huizermaat Zuidwest 2010, opgenomen dat er onder voorwaarden binnen de bestemming tuin ook carports mogen worden gebouwd. Deze carports (zonder eigen wanden) zijn nu direct in en achter (het verlengde van) de voorgevel toegestaan. Het gaat dan in elk geval om situaties tussen twee woningen of naast een eindwoning wanneer de zijtuin niet aan de openbare weg grenst. Bij hoekwoningen die aan twee straten grenzen, een veel voorkomende situatie in Kom-Oost, is die mogelijkheid alleen onder voorwaarden opgenomen. Die voorwaarde heeft te maken met het gegeven dat carports in die hoeksituatie erg kunnen opvallen en (nu ze ook welstandvrij zijn) een rommelig beeld kunnen opleveren. De voorwaarde in die situaties is dat de zijtuin ten minste 6 meter diep is. Op die manier is er voldoende mogelijkheid om de carport door groen aan het oog te onttrekken. Daarnaast is aan

deze carports een aantal voorwaarden verbonden: de oppervlakte bedraagt ten hoogste 20 m², de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter en de carport wordt aan een gebouw gebouwd. Door die voorwaarden wordt gewaarborgd dat er geen carports volledig los van de woningen gerealiseerd kunnen worden en dat de ruimtelijke impact van die carports aanvaardbaar is.

Door deze verruiming in de regeling kan de gemeente ook tegemoet komen aan het verzoek van verschillende bewoners van het gebied tussen de Studiostraat en de Borneolaan om naast de woningen carports te bouwen.

Eerder was dat vergunningvrij mogelijk en is er ook een aantal carports gerealiseerd. Nu is dat vergunningvrij niet langer mogelijk. Omdat een woonbestemming daar teveel impact zou hebben op de naastgelegen woningen, is er nu een gepaste regel exclusief voor carports.

Uitgaanscentrum

In het geldende bestemmingsplan is de oppervlakte aan horeca gelimiteerd. De limiet aan horeca is destijds ingesteld om bij een eerste invulling van het uitgaanscentrum een te grote eenzijdigheid in functies te voorkomen. Inmiddels is die limitering eerder een barrière in een centrum dat logischerwijs verandert door onder andere maatschappelijke ontwikkelingen en wensen van het publiek. Daarom is in het nieuwe plan niet langer een limiet aan oppervlakte horeca opgenomen.

In het geldende bestemmingsplan zijn discotheken/bar-dancings uitgesloten. Het nieuwe bestemmingsplan kent drie categorieën van horeca. Voor het uitgaanscentrum is alleen lichte en middelzware horeca toegestaan. Binnen die middelzware horeca past ook een zogenaamd feestcafé met entertainment, dat eerder in de kelder van het uitgaanscentrum functioneerde. Ten opzichte van een discotheek kent zo'n feestcafé met entertainment een beperking van het aantal feesten tot maximaal 12 per jaar en openingstijden vergelijkbaar met de reguliere horeca. Desondanks is zo'n feestcafé alleen in het keldergedeelte van het uitgaanscentrum toegestaan.

Stadspark

In het bestemmingsplan Kom-Oost is ook het grootste gedeelte van het Stadspark meegenomen, het gedeelte van het Stadspark ten oosten van 't Merk is eerder al opgenomen in het bestemmingsplan Bijvanck. Omdat het Stadspark inmiddels zo'n 35 jaar oud is heeft de gemeente Huizen zich de vraag gesteld of het nog wel beantwoordt aan het oorspronkelijke doel en of (en zo ja welke) verbeteringen gewenst zijn. Daarvoor heeft de gemeente een visie op het Stadspark opgesteld die uiteindelijk tot een herinrichtings- en renovatieplan moet leiden. Over de visie is al een eerste overleg met de buurt en met vertegenwoordigers van de gebruikers geweest.

Bij de uitwerking van de visie heeft de gemeente besloten dat de voetbalclub AH '78 zijn locatie in het Stadspark behoudt (er zijn geen goede alternatieve locaties binnen Huizen) en ook dat de precieze plek van zowel de voetbalvelden als het clubgebouw onveranderd blijft. Dat laatste geldt ook voor de kinderboerderij, die overigens grotendeels binnen het grondgebied en het betreffende bestemmingsplan van de gemeente Blaricum ligt.

Wat betreft het bestemmingsplan is het voor de rechtszekerheid van de burger/ omwonenden het belangrijkste dat er duidelijkheid bestaat waar en hoeveel er mag worden gebouwd en waar er mag worden geparkeerd. Ook moet er duidelijkheid bestaan over de plaats van de sportvelden. Daarnaast is grote flexibiliteit en het kunnen reageren op veranderende behoeften en eisen belangrijk.

Daarom is er voor gekozen om voor het Stadspark uit te gaan van één bestemming Groen-Park met ruime gebruiksmogelijkheden. Daarbinnen worden uitsluitend de bovengenoemde elementen van sportvelden en bouwvlakken specifiek geregeld. Het huidige parkeerterrein ligt in de gemeente Blaricum en is het bestemmingsplan Bijvanck van de gemeente Blaricum als zodanig bestemd. De concrete inrichting met paden- en waterstructuur wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd.

Bij de aanvankelijke opzet van het Stadspark was een open sportpark, waar iedereen van de sportvelden gebruik zou kunnen maken, uitgangspunt. Dat geldt nog steeds voor de tennisvelden. Inmiddels heeft de voetbalclub AH '78 met velden en clubgebouw al vele decennia een vaste plek in

het Stadspark. Ook die velden mogen door anderen worden gebruikt, maar dan uitsluitend buiten de vaste trainings- en speeltijden.

Voor nieuwe en hogere lichtmasten bij de velden van AH'78 heeft de gemeente eerder een wijzigingsprocedure gevoerd. De mogelijkheid voor deze lichtmasten (tot een hoogte van 15 meter) is nu in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Verkoop openbaar groen

Eerder gaf het gemeentelijke beleid ruime mogelijkheden voor de verkoop van reststukken openbaar groen. Daarom hebben sommige potentieel te verkopen stukken openbaar groen bij de 1^e partiële herziening van Kom Oost al een tuinbestemming gekregen. In de praktijk heeft de gemeente hiervan al meer de nadelen ingezien. Vooral stukken openbaar groen die direct aan het openbare gebied grenzen kunnen na verkoop een onaanvaardbaar ruimtelijk beeld opleveren. Dat heeft onder andere te maken met het gegeven dat bewoners begrijpelijkerwijs dat stuk grond willen afscheiden en er vergunningvrij ook mogelijkheden zijn om afscheidingen te plaatsen.

De gemeente heeft, vanuit die ervaringen, inmiddels een veel terughoudender beleid voor de verkoop van openbaar groen. Dat heeft tot gevolg dat sommige stukken, die eerder een tuinbestemming hadden, nu weer een groenbestemming hebben gekregen.

Het betreft onder andere het groen op de koppen van blokken langs de zijstraten van Loefzij.

Maatschappelijke doeleinden

Vanuit een optimaal ruimtegebruik is het gewenst dat scholen ook in twee lagen kunnen worden gebouwd. Daarom is in het geldende bestemmingsplan binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden voor scholen al een goothoogte van 7 meter opgenomen. Inmiddels is gebleken dat i.v.m. het principe van 'frisse scholen' met hogere lokalen die maat van 7 meter niet toereikend is. Daarom is in het nieuwe bestemmingsplan voor scholen een maat van minimaal 8 opgenomen.

Bijzondere woningbouw

In dit gebied heeft een aantal woningen en kleine complexen van woningen de functie als bijvoorbeeld een gezinsvervangend tehuis voor verstandelijk gehandicapten. Het gaat daarbij om woningen waar in elk geval op de een of andere manier ook zorg wordt verleend. In het geldende plan hebben die locaties een reguliere woonbestemming. Bij nader inzien geeft dat niet helemaal de bestaande functie weer. Daarom is er in het nieuwe plan voor gekozen om die complexen de bestemming Wonen-Zorg te geven. Overigens zijn binnen die bestemming reguliere woningen ook toegestaan.

3.2 Ontwikkelingen

Wijzigingsgebieden

In het geldende plan hebben vijf locaties met de bestemming maatschappelijke doeleinden de mogelijkheid voor de wijziging naar een woonbestemming. Dat betreft de locaties Ploegweg/Trekkerweg, Landweg/Bakboord, Studiostraat (Rehobothschool), Kotter (Zuiderzeeschool) en Koers (school de Tweemaster).

Op de locatie Koers is de nieuwbouw van de school de Tweemaster in voorbereiding. Daarmee ligt voor die locatie een wijziging naar wonen binnen de periode van het nieuwe bestemmingsplan niet voor de hand. Voor de overige vier locaties is de wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het nieuwe bestemmingsplan gecontinueerd.

Anders dan in het geldende bestemmingsplan zijn de criteria verfijnd (zo is het maximaal aantal woningen opgenomen) en afgestemd op de locatie, daarom ook verschillend per locatie. Dit is onder andere gedaan om voor de burger meer duidelijkheid te geven wat men aan bebouwing kan verwachten, daarmee wordt de rechtszekerheid voor de burger vergroot.

Voor de terreinen aan Kotter en Schokker is samen met het braakliggende terrein van het vroegere tankstation aan Schokker een woningbouwplan in voorbereiding. Omdat de plannen daarvoor nog onvoldoende zijn uitgewerkt, is voor deze locaties een wijziging naar wonen opgenomen. Zie hierna bij ontwikkelingen bij buurtwinkelcentrum Kostmand.

Terrein Zenderkerk aan de Borneolaan

Voor het terrein van de Zenderkerk aan de Borneolaan bestaan ideeën voor een nieuwe of kleinere Zenderkerk, eventueel in combinatie met (zorg)woningen en eventueel in combinatie met (functies van) de Rehobothschool. Omdat de plannen nog te onzeker en te weinig concreet zijn is voor dit gebied nog geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Ontwikkelingen bij buurtwinkelcentrum Kostmand

Ten noorden van het buurtwinkelcentrum Kostmand staat een aantal gebouwen leeg en is er sprake van een braak gelegen terreintje. Het gaat om de Zuiderzeeschool aan Kotter die daar is vertrokken, het gebouw wordt voorlopig aan maatschappelijke instellingen verhuurd, het vroegere gebouw van het kinderdagverblijf aan Schokker dat leeg staat en het terrein van een benzinestation aan Schokker dat is opgeheven en ontmanteld en nu braak ligt.

De gemeente is, met behoud van de functie van het daar nog bestaande buurthuis, bezig met een planontwikkeling voor deze locaties. Behalve nieuwbouw van woningen wordt ook aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte rond het buurtwinkelcentrum, het verbeteren van de sociale veiligheid en een betere oversteekbaarheid van de Gemeenlandslaan voor voetgangers.

Samen met een participatiegroep van omwonenden heeft de gemeente daarvoor een programma van eisen opgesteld en een stedenbouwkundig plan vastgesteld.

Door de onzekerheid over realisering op korte termijn en de gewenste flexibiliteit heeft de gemeente er niet voor gekozen om dat verkavelingsplan rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Daarom is gekozen voor het handhaven van de geldende bestemmingen (maatschappelijke doeleinden en benzineservicestation) met een wijzigingsmogelijkheid naar wonen.

Het bestaande winkelcentrum blijft gehandhaafd, wel is de mogelijkheid opgenomen om de bestaande kiosk bij de entree naar het oosten te verplaatsen. Daardoor kan een ruimere en meer uitnodigende entree van het winkelcentrum ontstaan. Daarvoor is in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlek opgenomen.

In de planontwikkeling lijkt de bestaande locatie van het buurthuis niet te passen. Voor een nieuwe locatie is een plek boven het bestaande complexje met garageboxen een optie. Daarmee krijgt deze wat sociaal onveilige plek een betere invulling. Een andere mogelijkheid voor de locatie van de garageboxen is een invulling met kleine bedrijfjes of kantoren boven de garageboxen.

Daarom is voor die locatie binnen de bestemming garageboxen een wijziging naar maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en kantoren opgenomen.

Sociaaleconomische as

In het noordelijke gedeelte van het plangebied, langs de Huizermaatweg en het Gooierserf, ligt een gemengde zone die het gebied rond het gemeentehuis verbindt met het gebied rond het winkelcentrum Oostermeent.

In de structuurvisie voor Huizen (vastgesteld door de gemeenteraad van Huizen op 10 november 2011) heeft deze zone de kwalificatie 'sociaaleconomische as' gekregen.

In de structuurvisie is het volgende 'sleutelproject' opgenomen: Transformatie van de sociaaleconomische as met als ondertitel: 'het realiseren van een levendige zone met wonen, werken en voorzieningen'.

De belangrijkste reden daarvoor is dat in de sociaaleconomische as momenteel sprake is van een gebrek aan levendigheid, vooral buiten kantooruren. Daarom is er de wens tot transformatie (van kantoren naar woningen), bovendien is er voor een deel sprake van kantoren die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en ook van leegstand van kantoren in deze zone. Tegelijkertijd is er in Huizen in het algemeen (dit even los van de huidige moeilijke marktsituatie) behoefte aan ruimte voor woningbouw. Door deze zone te transformeren van een eenzijdig werkgebied tot een levendige zone met een mix van wonen, werken en voorzieningen worden beide verbeterpunten gecombineerd. Burgemeester en wethouders van Huizen hebben dat onderdeel van de structuurvisie inmiddels uitgewerkt en daarvoor de volgende visie geformuleerd:

De sociaaleconomische as, dus het gebied tussen het gemeentehuis en het winkelcentrum Oostermeent, moet in het 'eindbeeld' een gebied worden waar het goed wonen, werken en verblijven is, waar een aantrekkelijke route langs en doorheen loopt en die binnen Huizen herkenbaar is.

Dat 'eindbeeld' heeft dus zowel te maken met de opzet van de bebouwing en de functies als met de inrichting van de openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders hebben ook besloten om in het nieuwe bestemmingsplan de omzetting van kantoren naar wonen mogelijk te maken. De concrete behoefte aan nieuwe woningen in Huizen is gemotiveerd in de gemeentelijke volkshuisvestingsnota.

Tegelijk is het college van mening dat die omzetting niet overal en niet ongelimiteerd kan.

Werkgelegenheid blijft belangrijk in Huizen en niet elke kantoorlocatie is even geschikt voor wonen.

Dat kan bijvoorbeeld te maken hebben met de ligging vlak bij de weg en daarmee teveel geluidhinder van het wegverkeer. Al met al gaat de gemeente uit van een evenredige mix van wonen en andere functies (kantoren en maatschappelijke functies). Daarom heeft het college de volgende randvoorwaarden geformuleerd waaraan bij eventuele omzetting moet worden voldaan:

- Werkgelegenheid blijft belangrijk, daarom moet de aanleiding voor de concrete omzetting van kantoren naar woningen altijd leegstand of de moeilijke kantorenmarkt zijn en mag er geen sprake zijn van het inleveren van goede en concrete werkgelegenheidsplekken voor woningen.
- Primair moet er een verantwoorde nieuwe woonlocatie ontstaan (onder meer wat betreft de geluidshinder van het wegverkeer en het openbaar vervoer).
- Er moet een evenwichtige mix van kantoren en woningen blijven (in het betreffende gebied betekent dat theoretisch om en om kantoren en woningen). Daardoor blijft er werkgelegenheid en is er altijd wat 'reuring'. Bij een evenwichtige mix moeten we denken aan een oppervlakte tussen 10.000 en 15.000 m² b.v.o. aan kantoren.
- Twee locaties, te weten die van het vroegere ziekenfondsgebouw en het kantoorgebouw van Anko, zijn zo aantrekkelijk voor een woonfunctie dat daar zonder meer aan een omzetting kan worden meegewerkt.
- Wonen op de begane grond is, vanwege het gebrek aan privacy en uitzicht, niet in alle gevallen gewenst. Het is alleen toelaatbaar wanneer er zowel een aantrekkelijk beeld als een goede woonsituatie ontstaat. Een goed voorbeeld zijn de appartementengebouwen op het vroegere Bunterrein. Wanneer het daar niet aan voldoet moet de begane grond een andere functie dan wonen (kantoren of bijvoorbeeld maatschappelijke functies) krijgen of behouden.
- De structuurvisie gaat uit van 4 – 6 lagen in dit gebied, dat betekent dat de drielaagse kantoorgebouwen bij transformatie waar mogelijk moeten worden 'opgetopt' met een vierde laag.
- Voor kantoorgebouwen die nu al weinig bijdragen aan het beeld van deze zone is transformatie en vervangen door woningen eerder aan de orde, dan voor kantoorgebouwen die dat wel doen.
- Parkeren: de omzetting van kantoren naar woningen mag er niet in resulteren dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte of zichtbaar op het eigen terrein wordt vergroot. Bij transformatie naar woningen moet het eigen (parkeer) terrein zo worden heringericht dat dat bijdraagt aan een aantrekkelijker (woon)omgeving. In de situatie van sloop en nieuwbouw is een gebouwde parkeeroplossing (parkeerkelder) verplicht.

Voor de kantoorlocatie aan de Huizermaatweg 2, direct ten oosten van het busstation, is eerder al geconstateerd dat omzetting naar wonen daar geen aanvaardbare woonlocatie oplevert. Dat heeft onder andere te maken met het wegverkeerslawaai.

Voor de overige kantoorlocaties is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Twee locaties komen wat de gemeente betreft zonder meer in aanmerking voor de omzetting naar wonen. Dat is de locatie Huizermaatweg 400 (het vroegere ziekenfondsgebouw) en Gooierserf 400 (het kantoorgebouw van een landelijke kappersorganisatie). Dat heeft voor wat betreft de locatie Huizermaatweg 400 te maken met de aantrekkelijke ligging aan een vijverpartij en de potentieel ruime ontwikkelingsmogelijkheden en voor de locatie Gooierserf 400 met de ligging aan en zuidoriëntatie op het Stadspark. Deze twee locaties krijgen de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 2'. De andere kantoorlocaties krijgen de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1'.

Het verschil is onder andere dat bij 'wro-zone wijzigingsgebied 2' niet aangetoond moet worden dat, bijvoorbeeld door lange leegstand, een kantoorfunctie niet langer mogelijk lijkt.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Auto

Door de bijzondere combinatie van geografische vorm en de ligging van Huizen kent de gemeente bijna geen doorgaand verkeer. Het autoverkeer in Huizen wordt bepaald door bestemmingsverkeer van en naar Huizen. Het wegennet is gericht op de zogenaamde kamstructuur. Hierbij loopt het handvat van de kam van oost naar west, aan de zuidkant van de bebouwde kom. De tanden van de kam worden gevormd door wegen van noord naar zuid. In de kamstructuur zijn de af te leggen afstanden binnen de bebouwde kom zo beperkt mogelijk en wordt verkeershinder tot een minimum beperkt.

Huizen kent een verkeerscirculatieplan (VCP) dat in 2007 voor het laatst is geactualiseerd. In dit VCP is tevens de wegcategorisering opgenomen. Binnen de kern van Huizen wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (GOW) met een maximumsnelheid van 50 km/h en erftoegangswegen (ETW) met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern van Huizen, tussen het oude dorp en de wijk Bijvanck. Het plangebied wordt rondom begrensd door gebiedsontsluitingswegen, de centrale weg binnen het plangebied (de Gemeenlandslaan) is eveneens een gebiedsontsluitingsweg. Via de gebiedsontsluitingswegen heeft het plangebied direct aansluiting op de A 27. Deze autosnelweg ontsluit in noordelijke richting naar Almere en Lelystad en in zuidelijke richting naar Hilversum, Utrecht en Breda.

Vanaf de Huizermaatweg, langs de noordkant van het plangebied, is via de Zuiderzee en de Bestevaer uiteindelijk de A1 te bereiken.

Het plangebied zelf kent voor het oostelijke gedeelte (de wijk Stad en Lande) een ontsluiting in de vorm van twee lussen die aantakken op de centrale gebiedsontsluitingsweg (de Gemeenlandslaan). De lussen geven weer toegang tot grotendeels doodlopende straatjes en hoven. Voor het westelijke gedeelte van het plangebied (de wijken Bovenweg en Rijsbergen) is die interne wegenstructuur minder hiërarchisch. Dat gedeelte heeft ook direct aansluitingen op de gebiedsontsluitingswegen aan de west- en noordkant van het plangebied (Gooilandweg en Huizermaatweg). Behalve de centrale gebiedsontsluitingsweg (de Gemeenlandslaan) is het gehele plangebied opgenomen binnen een 30 km/h-zone.

Alle wegen zijn conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig ingericht. Een belangrijk onderdeel van Duurzaam veilig is namelijk de herkenbaarheid van wegen. Iedere weggebruiker moet aan de weginrichting kunnen zien op wat voor soort weg hij rijdt en welke regels dan dus gelden. In de bebouwde kom zijn er bijvoorbeeld gebiedsontsluitingswegen waar 50 km/h mag worden gereden. Deze zijn te herkennen aan een wegdekverharding met asfalt en vrijliggende fietspaden. Erftoegangswegen, waar de limiet 30 km/h is, hebben over het algemeen een open elementenverharding (zoals klinkers) en zijn voorzien van snelheidsremmende maatregelen (zoals bijvoorbeeld verkeersplateaus en drempels).

Fiets

Het fietsverkeer wordt afgewikkeld via de vrijliggende fietspaden langs de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen zoals de Huizermaatweg, 't Merk, Gemeenlandslaan en Gooilandweg. De overige wegen hebben een gemengde verkeersafwikkeling en zijn daarmee ook toegankelijk voor het fietsverkeer. De gebiedsontsluitingswegen zijn voorzien van duurzaam veilig uitgevoerde oversteekvoorzieningen voor fietsverkeer. De inrichting van de wegen voldoet aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig. De maaswijdte van het ontsluitende fietsroutenetwerk is gemiddeld kleiner dan 500 m. De ontsluiting voor het fietsverkeer is daarmee goed.

Openbaar vervoer

In het plangebied ligt het centrale busstation van Huizen en lopen er langs de Gooilandweg, Eemlandweg, Huizermaatweg, Gemeenlandslaan en 't Merk buslijnen.

Daarnaast is de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten Blaricum, Eemnes, Huizen, Laren en Hilversum bezig met de voorbereiding voor zogenaamd Hoogwaardig Openbaar Vervoer. Het gaat hier om een snelle buslijn van het busstation in Huizen naar het Centraal Station in Hilversum.

Het gekozen tracé in Huizen en Blaricum loopt van het busstation langs de Huizermaatweg, Bovenmaatweg, Aristoteleslaan, ten zuiden van de Blaricummermeent, langs de tennisvelden, Stichtseweg tot aan de carpoolplaats in Blaricum.

Voor dit plangebied betreft het alleen de Huizermaatweg. In eerste instantie is er voor de Huizermaatweg gekozen voor de variant van het meerijden, dit betekent dat de bus geen eigen baan heeft. In het bestemmingsplan is echter wel de ruimte voor een vrije busbaan opgenomen.

Naar verwachting zal het plan zomer 2013 bestuurlijk bekrachtigd worden en kan de snelle buslijn vanaf 2017 functioneren.

Parkeren

Binnen het plangebied is het parkeren voor het grootste gedeelte in het openbare gebied opgelost.

Dat gebeurt overwegend op straat en in de vorm van parallelle en gestoken parkeerplaatsen daarlangs. In de wijk Stad en Lande liggen in de meeste hofjes ook complexen garageboxen. De praktijk is echter dat die garageboxen niet of maar zeer beperkt worden gebruikt voor het stallen van auto's.

De gemeente Huizen hanteert tegenwoordig een parkeernorm van 1,8 pp/woning. Alleen voor kleine woningen, met een oppervlakte van 80 m² b.v.o of minder is de norm 1,4 pp/woning.

De wijken binnen dit plangebied dateren uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Toen was het autobezit veel kleiner dan nu. Er is bij de opzet van deze wijken dan ook geen rekening gehouden met het huidige autobezit. Desondanks is de parkeerdruk in deze wijken over het algemeen kleiner dan in de omliggende wijken. Dat komt vooral door de vrij heldere structuur van straten met stoepen waarlangs men bijna overal kan parkeren en voor de wijk Stad en Lande geldt dat in het bijzonder door de erg brede profielen van de beide 'lussen'.

Toch krijgt de gemeente af en toe verzoeken voor de aanleg van extra parkeerplaatsen en ook moet de gemeente daarvoor (in overleg met de buurt) soms een aanslag doen op een gedeelte van het openbare groen. Om daarin flexibel te kunnen zijn en om te voorkomen dat de gemeente daarvoor steeds ontheffingsprocedures moet volgen is in dit plan, in navolging van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Huizermaat Zuidwest 2010, een specifieke regeling opgenomen. Dit betekent dat in de bestemming groen binnen een strook met een diepte van 6 meter (de diepte van een parkeerplaats) vanaf de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied parkeren zonder meer mogelijk is.

Bij nieuwe ontwikkelingen, uitbreidingen of functieveranderingen die een grotere parkeerbehoefte met zich meebrengen, gaat de gemeente in beginsel ervan uit dat er op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Dat is niet in alle gevallen mogelijk en ligt soms ook niet voor de hand. Daarom zijn er voor die regel ook afwijkingsmogelijkheden. De verschillende parkeernormen en de mogelijke afwijkingen zijn in artikel 25 (overige regels) van de planregels opgenomen.

4.2 Geluidhinder wegverkeer

Beleid en normstelling

Een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is aan te merken als geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Het betreft de mogelijkheid (al dan niet met een wijzigingsbevoegdheid) tot het bouwen van nieuwe woningen.

Gezoneerde wegen (50 km/h-wegen)

De wegen met een wettelijke geluidszone (50 km/h-wegen) liggen vooral rondom en soms in het plangebied. Het betreft de Gooilandweg, Graaf Wichman, Eemlandweg, Zuiderzee, Huizermaatweg, Gemeenlandsaan, 't Merk en Randweg. De breedte van de geluidszones voor deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Voor de geluidbelasting op de buitengevel van nieuwe woningen binnen de wettelijke geluidszone van deze wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij deze wegen mag - binnen de bebouwde kom - voor het bepalen van de wettelijke toetswaarde 5 dB van de berekende waarde worden afgetrokken (artikel 110g Wgh).

De voorkeursgrenswaarde mag in beginsel niet worden overschreden. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat deze waarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidbelasting aan de gevel. Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, of zijn voor deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard aanwezig, dan kan het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidwaarde vaststellen. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde voor nieuwe woningen van 63 dB niet overschrijden.

30 km/h-wegen

In het plangebied liggen voor het merendeel 30 km/h-wegen. Hoewel 30 km/h-wegen geen wettelijke geluidszone kennen, moet (op grond van jurisprudentie) in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor nieuw te bouwen woningen nabij deze wegen. Bij gebrek aan een wettelijk kader wordt hiervoor aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen.

Onderzoek

Voor het bepalen van de geluidbelasting op de gevel van de (mogelijke) nieuwe woningbouwlocaties is gebruik gemaakt van de in 2012 opgestelde geluidbelastingkaart van de gemeente Huizen, waarvoor in alle gevallen berekeningen zijn uitgevoerd met de Standaard Rekenmethode II (SRM2) van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder. Wanneer uit de geluidbelastingkaart bleek dat op de locatie de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de 50 km/h-weg (ruim) werd gehaald, is de meest nabijgelegen 30 km/h-weg als maatgevend beschouwd.

De hoogte van de geluidbelasting op de gevel is in onderstaande tabel opgenomen, daarin is voor de verschillende locaties weergegeven:

- welke weg(en) maatgevend is/zijn om de geluidbelasting op de gevel te bepalen
- of sprake is van een 30 km/h-weg of een 50 km/h-weg
- de geluidbelasting L_{den} op de gevel in dB
- de toetswaarde volgens de Wgh (bij 50 km/h-wegen 5 dB lager op grond van artikel 110g Wgh)
- of een hogere waardeprocedure aan de orde is.

Locatie/project	Deellocatie	Maatgevende weg(en) (+ snelheid)	L _{den} op de gevel	Toetswaarde	Hogere waarde-procedure?
13 kantoorlocaties Huizermaatweg / Gooierserf	Huizermaatweg 11, 13, 39	Huizermaatweg (50 km/h)	65	60 (na correctie)	Ja
	Huizermaatweg 320		67	62 (na correctie)	
	Huizermaatweg 340		66	61 (na correctie)	
	Huizermaatweg 352, 354		67	62 (na correctie)	
	Huizermaatweg 400		68	63 (na correctie)	
	Huizermaatweg 460		67	62 (na correctie)	
	Huizermaatweg 480		66	61 (na correctie)	
	Huizermaatweg 510		67	62 (na correctie)	
	Huizermaatweg 550		67	62 (na correctie)	
	Huizermaatweg 560		66	61 (na correctie)	
	Huizermaatweg 600		66	61 (na correctie)	
	Huizermaatweg 610		67	62 (na correctie)	
	Gooierserf 400		54	49 (na correctie)	
Gemeenlandslaan hoek Bakboord	-	Gemeenlandslaan (50 km/h)	64	59 (na correctie)	Ja
Gemeenlandslaan hoek Sumatrалаан / Hoeveweg	-		65	60 (na correctie)	Ja
Ploegweg / Disselweg-Trekkerweg / Weideweg	-	Weideweg, Ploegweg en Trekkerweg (30 km/h)	57	57 (geen correctie)	Nee
Woningen Kotter / Schokker (Kostmand)	Oostelijk blok langs Stuurboord	Stuurboord (30 km/h)	57	57 (geen correctie)	Nee
	Middenblok		55	55 (geen correctie)	Nee
	Noordwestelijk blok	Kotter (30 km/h)	55	55 (geen correctie)	Nee
	Zuidwestelijk blok		54	54 (geen correctie)	Nee

Conclusie

Gezoneerde wegen (50 km/h-wegen)

Voor de volgende locaties zal, indien geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk blijken te zijn, aan B&W van Huizen worden verzocht hogere waarden vast te stellen van maximaal de in bovenstaande tabel vermelde toetswaarden:

- 13 kantoorlocaties Huizermaatweg/Gooierserf;
- Gemeenlandslaan hoek Bakboord;
- Gemeenlandslaan hoek Sumatrалаан/Hoeveweg.

Het ontwerpbesluit hogere geluidwaarden wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan aan B&W aangeboden. Daarbij wordt tevens een voorstel tot actualisatie van de beleidsregel hogere

geluidwaarden gevoegd. Voorstel is om enkele aanvullende criteria in de beleidsregel op te nemen voor situaties, waarbij sprake is van een relatief hoge geluidbelasting op de gevel, zoals de locaties langs de Huizermaatweg.

30 km/h-wegen

De overige locaties kunnen volgens de classificatie van de geluidbelastingkaart worden getypeerd als levendig of rustig. Omdat dit locaties zijn nabij 30 km/h-wegen, is een hogere waardeprocedure niet aan de orde.

Voor nieuwbouwsituaties zal in alle gevallen moeten worden voldaan aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit. Mits aan deze voorwaarden invulling wordt gegeven, staat het aspect wegverkeerslawaaï de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, ook wel Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) uitoefenen, indien aan een van onderstaande criteria wordt voldaan:

- de ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof blijft door de ruimtelijke ontwikkeling per saldo ten minste gelijk (of verbetert);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof verbetert de luchtkwaliteit per saldo, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect;
- de ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Onderzoek

Uit de Verkeersmilieukaart van de gemeente Huizen (Goudappel Coffeng, 2009), waarvoor berekeningen zijn uitgevoerd van de luchtkwaliteit langs alle doorgaande wegen in Huizen, blijkt dat op het gehele grondgebied van de gemeente zowel in 2009 als in 2020 ruimschoots wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂). De jaargemiddelde concentratie voor NO₂ langs alle wegen, enkele niet in het plangebied gelegen uitzonderingen daargelaten, lag in 2009 tussen de 21 en 31 µg/m³ en zal in 2020 tussen 10 en 20 µg/m³ liggen. Voor fijn stof (PM₁₀) geldt dat de jaargemiddelde grenswaarde nergens in Nederland wordt overschreden. Voor de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ wordt in Huizen ruimschoots voldaan aan de grenswaarde uit de Wet Luchtkwaliteit (het aantal dagen waarop overschrijding van deze waarde plaatsvindt, mag niet meer dan 10 bedragen).

De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dragen, vanwege de beperkte omvang en de geringe verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie, niet in betekenende mate ('nibm') bij aan de luchtkwaliteit: de bijdrage op de wegen in de nabijheid van de ontwikkelingen zal niet meer dan 3% van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ bedragen.

De gemeente Huizen is samen met de andere gewestgemeenten aangesloten bij het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Noordvleugel, dat in april 2008 is vastgesteld en per 1 augustus 2009 in werking is getreden. De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn, vanwege de beperkte

betekenis voor de luchtkwaliteit, niet als project opgenomen in het Regionaal of het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit.

Conclusie

Voor ontwikkelingen in het plangebied is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' (Besluit nibm) van toepassing, zodat toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Langs wegen in het plangebied wordt overigens ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en er is geen sprake van toekomstige overschrijdingen van de grenswaarden.

De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. In het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Kabels en leidingen

In het plangebied is een gasleiding aanwezig die planologisch relevant is. Op de gasleiding wordt nader ingegaan in paragraaf 4.5. Verder liggen er in het plangebied geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving aanwezig. De conclusie is daarom dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Wetgeving en beleid

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

- bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, gebruiken en/of produceren, zoals lpg-tankstations;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een bedrijf (ook wel inrichting genoemd) of langs een vervoersas. Voor kwetsbare objecten, zoals woningen, geldt dat deze objecten niet binnen de PR 10^{-6} -contour mogen liggen. Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals bedrijfsbestemmingen, geldt de PR 10^{-6} -contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Toetsing vindt plaats op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (in de toekomst het Besluit transportroutes externe veiligheid). Voor aardgasleidingen geldt sinds 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De raad heeft in november 2010 de Beleidsvisie externe veiligheid Gooi en Vechtstreek vastgesteld. Hierin zijn richtlijnen opgenomen voor het toepassen van externe veiligheidsregels bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kan worden getypeerd als overwegend woongebied in het kader van deze beleidsvisie. Er gelden vanuit dit beleid geen aanvullende kaders voor dit bestemmingsplan.

Onderzoek

De aanwezigheid van risicobronnen in of nabij het plangebied is hieronder beschreven. Ook de omvang van risicocontouren en invloedsgebieden is vermeld, evenals de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

Inrichtingen (bedrijven): plaatsgebonden risico

In het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.¹ Wel ligt een klein deel van het plangebied binnen de PR 10^{-6} -contour (35 meter²) van het vulpunt van het lpg-tankstation aan de Eemlandweg 9 van dit vulpunt. Echter, daarbinnen bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten, zodat dit geen PR-knelpunt oplevert.

Inrichtingen (bedrijven): groepsrisico (GR)

Ook het invloedsgebied (150 meter) rondom het vulpunt van het tankstation aan de Eemlandweg 9 ligt (deels) in het plangebied. In 2010 is een extern onderzoek uitgevoerd naar het GR voor de lpg-tankstations in Huizen.³ Uit het onderzoeksrapport blijkt dat het GR voor het lpg-tankstation aan de Eemlandweg 9 net boven de oriëntatiewaarde ligt. Tegelijkertijd is daarin vermeld dat, gelet op de veiligheidsmarge in de gebruikte berekening en de 'worst-case' benadering bij de bevolkingsinventarisatie, het groepsrisico naar verwachting onder de oriëntatiewaarde zal liggen, wanneer een preciezere berekening wordt uitgevoerd.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het invloedsgebied voor het GR ten gevolge van het lpg-tankstation aan de Eemlandweg 9. De hoogte van het GR zal met de vaststelling van het bestemmingsplan dus niet wijzigen. Daarnaast geldt dat:

- alle maatregelen uit het convenant lpg-autogas zijn uitgevoerd, te weten het begrenzen van de doorzet van lpg, het uitrusten van tankwagens met hittewerende coatings en het plaatsen van verbeterde vulslangen;
- de gemeente met de transporteur afspraken heeft gemaakt over het niet in de dagperiode leveren van lpg;
- de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen, rampenbestrijdingsplannen) in geval van calamiteiten op orde is.

Wegtransport gevaarlijke stoffen (lpg)

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg in Huizen heeft de raad een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze loopt vanaf de ontsluiting van de A27 via de Randweg, 't Merk, Huizermaatweg en Zuiderzee naar bedrijventerrein 't Plaveen. Enkele wegen op die route maken onderdeel uit van (of lopen langs) het plangebied. Op dit wegen vindt transport van lpg plaats om de lpg-tankstations op het bedrijventerrein te bevoorraden.

De 13 kantoorlocaties langs de Huizermaatweg, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid (van kantoren naar wonen) is opgenomen, liggen binnen de zone van 200 meter van deze weg. Omdat de weg onderdeel is van de route gevaarlijke stoffen, heeft die wijzigingsbevoegdheid gevolgen voor het groepsrisico. Immers, wanneer daadwerkelijk woningen worden gerealiseerd verandert de bevolkingsdichtheid op die locaties. Overdag zijn dan minder mensen aanwezig dan nu, 's avonds en 's nachts meer. Aan een extern bureau is gevraagd de effecten van die wijziging door te rekenen. De resultaten van die berekening zijn opgenomen in het bijgevoegde rapport "Bestemmingsplan Kom-Oost te Huizen, kwantitatieve risicoanalyse Huizermaatweg" (29 juni 2012) ([bijlage 1](#)). Het blijkt, dat het groepsrisico toeneemt, maar (ruim) onder de oriëntatiewaarde blijft. Uit dat rapport blijkt tevens dat het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} -contour) zowel in de huidige als toekomstige situatie verwaarloosbaar klein is.

Conclusie groepsrisico inrichtingen en wegtransport

Het groepsrisico ten gevolge van het transport van lpg over de Huizermaatweg neemt toe, wanneer de 13 kantoorlocaties langs de Huizermaatweg worden gewijzigd in woonlocaties. De toename van dat risico zal (moeten) worden verantwoord bij het ontwerpbestemmingsplan.

Hogedruk aardgastransportleiding

In het plangebied ligt een deel van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding die door de gemeente Huizen loopt. Het betreft de leidinggedeelten, aangeduid als W-533-03-KR-009 tot en met

¹ Rond de jaarwisseling vindt opslag en verkoop van consumentenvuurwerk plaats in een daarvoor vergunde ruimte van Rijwielhandel Bout in de Phohi-flat. Op consumentenvuurwerk zijn echter geen EV-regels van toepassing, maar het Vuurwerkbesluit.

² Die afstand volgt uit de vergunde lpg-doorzet (minder dan 1.000 m³) en de toepassing van maatregelen uit het Convenant lpg-autogas tussen VROM en lpg-sector (22 juni 2005), met daarin maatregelen de risico's te beperken, zoals hittewerende coatings op tankwagens.

³ Oranjewoud: Bestemmingsplan Haven en bedrijventerrein Huizen, onderzoek externe veiligheid, revisie 02, februari 2010.

W-533-03-KR-013. De belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding is op de plankaart weergegeven. Ook zijn in de planregels bepalingen opgenomen over bouwwerken binnen deze strook.

In 2012 is een risicoberekening uitgevoerd voor de aardgastransportleiding, gelegen in een deel van het plangebied van de bestemmingsplannen Haven en bedrijventerrein en Dorp.⁴ (bijlage 2). Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) verwaarloosbaar klein is. Het PR levert daarmee geen ruimtelijke beperkingen op voor het plangebied.

Daarnaast blijkt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, uitgaande van algemene bevolkingsgegevens (populatorbestand). Hieruit kan worden afgeleid dat het groepsrisico in het gehele plangebied niet veel afwijkt van deze waarde, aangezien de bevolkingsdichtheden in het plangebied niet veel van elkaar verschillen.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied (95 meter) van de aardgastransportleiding.

Conclusie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaan geen knelpunten in verband met de normering voor het plaatsgebonden risico.

Het groepsrisico ten gevolge van de ondergrondse aardgastransportleiding en het lpg-tankstation aan de Eemlandweg verandert bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet. Wel neemt het groepsrisico ten gevolge van het transport van lpg over de Huizermaatweg toe, wanneer de 13 kantoorlocaties langs de Huizermaatweg worden gewijzigd in woonlocaties. De toename van dat risico zal worden verantwoord bij het ontwerpbestemmingsplan.

4.6 Bodemkwaliteit

Algemeen

De bodemkwaliteit moet passen bij het huidige en het toekomstige gebruik van de locatie. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (stand still beginsel).

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit in Huizen is vastgelegd op een bodemkwaliteitskaart. Deze kaart geeft een goed beeld van de gemiddelde bodemkwaliteit op plaatsen waar geen bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden (zogenaamde onverdachte locaties).

In het deelgebied "Kom Oost" liggen de gemiddelde concentraties aan verontreinigende stoffen in de boven- en ondergrond onder de "Achtergrondwaarden 2000" (AW2000).

De "Achtergrondwaarden 2000" zijn voor de Nederlandse bodem vastgesteld door op onbelaste terreinen (vaak natuurgebieden) de van nature voorkomende concentraties vast te stellen.

De gemiddelde concentraties in het deelgebied "Kom Oost" liggen voor alle componenten onder de Maximale Waarden Wonen (MWW) uit de regeling Bodemkwaliteit en leiden niet tot gezondheidsrisico's bij een bestemming "Wonen met tuin".

Individuele percelen binnen het plangebied kunnen een afwijkende bodemkwaliteit hebben.

Saneringen

In het verleden zijn binnen het plangebied 3 bodemsaneringen uitgevoerd, te weten:

⁴ Technische rapportage "Externe veiligheid hogedruk aardgasleiding Bestemmingsplan Haven en Bedrijventerrein gemeente Huizen", AVIV, 13 november 2012

- Huizermaatweg 1-49 (uitbreiding kantoorgebouw "Gooierserf")
- Stuurboord 62 (voormalig tankstation)
- Gemeenlandslaan (voormalige schoolgebouw, thans appartementengebouw)

De aanwezige bodemverontreinigingen zijn daarbij (nagenoeg) geheel verwijderd. Er zijn geen gezondheidsrisico's meer aanwezig.

Op basis van de huidige informatie zijn binnen het gebied geen ernstige bodemverontreinigingen bekend of te verwachten die ook moeten worden gesaneerd.

Bij uitgevoerde bodemonderzoeken worden in het gebied overwegend (zeer) lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze licht verhoogde concentraties kunnen worden beschouwd als verhoogde achtergrondgehalten. De licht verhoogde waarden leiden niet tot verplichte saneringen. Als bij bouwwerkzaamheden grond vrijkomt, moet deze grond wel op milieuhygiënisch verantwoorde wijze worden afgevoerd. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren door grondverzet (stand still beginsel).

Beleid bij bodemverontreiniging

In het kader van bouwplannen is het verrichten van een bodemonderzoek verplicht. Als daarbij, in tegenstelling tot de verwachting, sprake blijkt te zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging, moet de bodem worden gesaneerd voordat de locatie geschikt is voor de toekomstige bestemming. Het tijdstip waarop, hangt af van de saneringsurgentie, die door de provincie wordt vastgesteld.

Volgens het huidige bodembeleid kan worden volstaan met functiegericht saneren. Voor niet mobiele verontreinigingen zijn de terugsaneerwaarden afgestemd op de huidige of de toekomstige functie van de ontwikkelingslocatie. Mobiele verontreinigingen moeten kosteneffectief worden verwijderd.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. In deze gebieden beschermt de provincie de kwaliteit van het grondwater. Dit gebeurt door het stellen van regels aan landgebruik of door risicovolle vormen van landgebruik te verbieden. Er gelden in het plangebied geen bijzondere beperkingen c.q. aanvullende regels bij de afgifte van een omgevingsvergunning met betrekking tot bescherming van het grondwater.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Bij ontwikkelingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Toepassing

In het plangebied zijn geen bedrijfsbestemmingen opgenomen. Het plan voorziet ook niet in de mogelijkheid die bestemmingen op termijn mogelijk maken. Hierdoor hoeft voor dit bestemmingsplan geen milieuzonering te worden toegepast.

Voor horecabedrijven is een Staat van horeca-activiteiten opgenomen in bijlage 2 van de planregels. Deze Staat van Horeca-activiteiten wordt in bijlage 3 toegelicht.

4.8 Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets heeft als doel om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen over de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de nota's die voor dit plangebied relevant zijn, daarbij wordt het beleid van het waterschap en de gemeente nader behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationale Waterplan (NW).
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21).
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar drie hoofdtaken: zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in haar beheersgebied taken uit die de waterschappen aangeven als maatschappelijke neventaken. Voor AGV zijn dat vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke, en architectonische waarden. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Dit waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, oftewel de watercyclus. Tevens geeft dit waterbeheerplan aan de opgaven vanuit de KRW en vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel).

In de Handleiding Watertoets & Vergunningverlening uit 2003 van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies uit van 10% open water of zoveel als uit een nadere berekening nodig blijkt. In hooggelegen infiltratiegebieden (zoals de Zenderwijk) geldt geen verplichting tot de aanleg van open water als compensatie voor toename van verhard oppervlak.

Gemeentelijke beleid

Het stedelijk Waterplan Huizen 2006-2015 (2005) biedt een visie op het watersysteem in de planperiode. In het Waterplan is de huidige watersituatie vastgelegd en zijn verbeterpunten benoemd. Dit heeft geleid tot een aantal maatregelen, dat door de gemeente en AGV binnen de planperiode tot uitvoer zal worden gebracht. Het streven is een goed functionerend stedelijk watersysteem en een vergroting van de ecologische waarde en daarmee de belevings- en gebruikswaarde van het water.

In het Gemeentelijke Rioleringsplan (GRP) t/m 2015 is, voor zover relevant voor deze paragraaf, onder andere het volgende opgenomen:

rol particulier

In bestaand stedelijk gebied wordt de particulier niet verplicht het hemelwater op het eigen terrein te verwerken. Bij nieuwbouw en renovatie wordt, waar technisch mogelijk, van de particulier geëist het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Dit is het geval wanneer het perceel direct aan oppervlaktewater grenst en/of als er goede mogelijkheden zijn voor infiltratie van het hemelwater in de bodem.

Wateroverlast

Het afkoppelen van verhard oppervlak, door toepassing van waterpasseerbare verharding, draagt in beperkte mate bij aan de hydraulische ontlasting van het bestaande gemengde stelsel.

Grondwater

De gemeente is als beheerder verantwoordelijk voor de ontwatering van de openbare ruimte. Als criterium hanteert de gemeente een maximale grondwaterstand van 0,70 m beneden de as van de weg.

Huidige situatie

Het plangebied omvat het gebied van de wijken Bovenweg, Rijsbergen (of de Zenderwijk) en Stad en Lande en het Stadspark voor zover dat ten westen van 't Merk ligt. Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding, tuinen, openbaar groen en een parkgebied (het Stadspark). In het plangebied zijn alleen in het Stadspark watergangen aanwezig.

Bodem en grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. In deze gebieden beschermt de provincie de kwaliteit van het grondwater. Dit gebeurt door het stellen van regels aan landgebruik of door risicovolle vormen van landgebruik te verbieden. Er gelden in het plangebied geen bijzondere beperkingen c.q. aanvullende regels met betrekking tot bescherming van het grondwater.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt 0,70 m onder het maaiveld, de gemiddelde laagste grondwaterstand ligt 3,80 m onder het maaiveld.

Waterkwantiteit

Door het plangebied loopt een aantal hoofdwatgangen in het Stadspark, zowel ten noorden, oosten als zuiden van de wijk Stad en Lande. Het bergend vermogen van deze watergangen is meer dan voldoende.

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied bevinden zich geen KRW-waterlichamen. Als maatregel uit de toets 'Tewor analyse waterkwaliteitsspoor' zijn in het Stadspark nieuwe watergangen gegraven met een totale oppervlakte van 6000 m². Hierdoor is een ecologische zone ontstaan tussen de zuidelijke kwelvijvers in het Stadspark en de haven. Ook is hierdoor de doorstroming van de verschillende watergangen verbeterd: er is in het Stadspark nu een totaal verval van 80 cm (van 1.10 m + n.a.p. naar 0.30 m + n.a.p.) Zowel in het zuiden als in het noorden van het plangebied (respectievelijk bij Sloep/Stadspark en bij de Huizermatweg) zijn riooloverstorten aangebracht die ervoor zorgen dat de vervuiling/vermenging van regen- en vuil water sneller wordt afgevoerd naar de oude haven/ het Gooimeer.

Verder is er achter de riooloverstort in het Stadspark nabij Want een bergbezinkriool aangelegd. In de visie voor de algehele renovatie van het Stadspark is ook opgenomen het optimaliseren (verbreden en verdiepen) van de waterlopen in het zuidelijke gedeelte van het Stadspark (tussen Kompas en Want).

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied bevinden zich geen primaire of secundaire waterkeringen.

Afvalwater en riolering

Binnen het plangebied is sprake van een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. De voornaamste nieuwe ontwikkeling betreft een woningbouwproject bij het buurtwinkelcentrum de Kostmand. Verder zijn er in het plan mogelijkheden opgenomen voor de wijziging van zowel maatschappelijke voorzieningen als kantoren

naar woningen. In al die situaties is er nu al bebouwing aanwezig en is er waarschijnlijk geen sprake van een extra toename van verharding. Toch zal men bij de uitwerking van die plannen daarop alert moeten zijn. Wanneer er wel sprake is van een toename van de verharde oppervlakte moet dat in principe worden gecompenseerd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak (waaronder dakvlakken van woningen en andere gebouwen). Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moet in principe worden gecompenseerd conform het waterschapsbeleid. Verder is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Bij de uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties wordt hiermee rekening gehouden.

Beheer en onderhoud

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het waterschap op basis van de Keur een watervergunning te worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder toestemming van het waterschap gebouwd en opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Conclusie

Er treden geen veranderingen op in het waterhuishoudkundige stelsel.

4.9 Ecologie

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding, tuinen, straatbomen en groen- en parkgebieden. Daarbij is het Stadspark het belangrijkste groengebied.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte consoliderend van aard. Wat dat betreft bestaat er binnen de geldende bestemmingen de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen, het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al dan niet vergunningplichtig) en het aanleggen van paden of verhardingen.

Daarnaast kent het plan drie locaties met de bestemming 'maatschappelijk' waar de mogelijkheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het betreft alle drie locaties waar nu al bebouwing staat en die verder voor het grootste gedeelte verhard zijn.

Ook is in het plan de mogelijkheid opgenomen voor transformatie van kantoren naar woningen. Dat betreft de zone langs het Gooierserf en de Huizermaatweg. Ook deze locaties zijn alle bebouwd en volledig verhard.

In het kader van de Flora- en Faunawet gaat het voor die wijzigingslocaties vooral om broed- en/of schuilgelegenheid in gebouwen.

Stadspark

Wat betreft de relatie met de Flora- en Faunawet zijn de werkzaamheden voor aanleg en onderhoud in het Stadspark het meest relevant.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Door het grotendeels consoliderende karakter van dit bestemmingsplan kunnen we effecten op het Natura 2000-gebied 'Eemmeer en Gooimeer Zuidoever' uitsluiten. Gebiedsbescherming komt daarom in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, moet daarom zekerheid zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig is en of het reëel is te verwachten dat deze wordt verleend. Daarvoor is het allereerst nodig om te weten welke beschermde soorten er in het plangebied voorkomen of voor kunnen komen. Daarvoor beschikt de gemeente Huizen over een natuurwaardenkaart.

Natuurwaardenkaart

Voor de gehele gemeente is een zogenaamde natuurwaardenkaart opgesteld, zie bijlage 4. Deze kaart geeft een indicatie van de soorten die zeker of mogelijk aanwezig zijn en is het resultaat van bron- en literatuurstudie, aangevuld met veldwaarnemingen.

Voor het plangebied van Kom-Oost kunnen we onderscheid maken in het bestaande bebouwde woongebied en het Stadspark.

Binnen het bestaande woongebied zijn de waardevolle groengebieden afzonderlijk aangegeven. Omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om te bouwen in het groen, kunnen we deze gebieden hier buiten beschouwing laten. Voor die gebieden gaat het om beheer van groenvoorzieningen en heeft de gemeente een gedragscode beheer groenvoorzieningen vastgesteld. De natuurwaardenkaart is daarbij een aanvulling op de inventarisatie die de gemeente voor de openbare groengebieden al heeft.

Verder is aangegeven welke gebieden respectievelijk een laag, gemiddeld en hoog risico hebben voor de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen. Alle drie de categorieën komen in dit plangebied voor. De mogelijkheid van de aanwezigheid van gierzwaluwnesten wordt in dit gebied uitgesloten.

Voor het Stadspark geldt nog sterker dan voor de waardevolle groengebieden binnen de bebouwing dat bij aanleg en onderhoud de gedragscode beheer groenvoorzieningen in acht wordt genomen. Immers, vooral in het Stadspark komt een groot aantal beschermde zoogdieren, planten, amfibieën, reptielen, vissen en vogels zeker voor.

Vleermuizen

In het bebouwde gebied gaat het er bij bouwen en verbouwen vooral om rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van vleermuizen.

De natuurwaardenkaart geeft echter niet voor elk gebouw aan of er een risico is voor de aanwezigheid van vleermuizen. De woningen/gebouwen zijn immers niet afzonderlijk, maar op buurniveau beoordeeld. Daarom blijft het, in het geval een woning of gebouw in een van de drie zones ligt, nodig om bij ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen of voor het betreffende gebouw dezelfde risico's gelden als voor het gemiddelde van de buurt. Per gebied met meer of minder risico voor de aanwezigheid van vleermuizen geldt het volgende:

Gebieden met de aanduiding 'laag risico'.

In deze gebieden zijn geen verblijfmogelijkheden te verwachten. Wanneer we bij gebouwen in dit gebied het ontbreken van geschikte openingen kunnen constateren, dan is aanvullend onderzoek, een ontheffingsaanvraag of het nemen van zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen niet nodig.

Gebieden met de aanduiding 'gemiddeld risico'

Deze gebieden zijn niet van groot belang voor vleermuizen. Daarom komt de gunstige staat van instandhouding op populatieniveau niet in het geding en is een aanvullend onderzoek en een ontheffingsaanvraag niet nodig. Toch is de aanwezigheid van kleine (individuele) verblijfplaatsen niet helemaal uit te sluiten. Om schade aan individuen te voorkomen is het daarom wel nodig om enkele mitigerende maatregelen te nemen. Deze zijn afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden (slopen of renoveren van bebouwing). Het gaat om de volgende maatregelen:

- De start van de werkzaamheden en/of het ongeschikt maken van bebouwing moet buiten de kwetsbare perioden gebeuren. Dit betekent buiten de periode van winterrust (1 november – 1 april), kraamverblijf (15 mei – 15 juli) en paarverblijf (15 augustus – 15 oktober). Na het ongeschikt maken kunnen de werkzaamheden doorgang vinden in de bovengenoemde perioden.
- Indien spouwmuren worden verwijderd, geïsoleerd of aangepast, is het nodig de spouwen voor vleermuizen ongeschikt te maken door het verwijderen van enkele bakstenen. Door de tochtvorming worden de spouwen ongeschikt om te verblijven voor de dieren. Eventuele aanwezige vleermuizen zullen dan het gebouw verlaten. Dit ongeschikt maken moet ongeveer een week voor het begin van de werkzaamheden gebeuren.
- Een andere methode van ongeschikt maken van mogelijke verblijfplaatsen (spouwen, daklijsten, losse dakpannen) is om deze na het uitvlieten van de dieren (oftewel na zonsondergang) zeer sterk te verlichten. Omdat vleermuizen in de regel felle verlichting vermijden, voorkomen we dat ze weer invliegen.
- In het geval van nieuwbouw kan ervoor gekozen worden om vleermuisvoorzieningen aan te brengen in de vorm van een vleermuiskast.

Gebieden met de aanduiding 'hoog risico'

In deze delen van het plangebied is de kans aanwezig dat deze van belang zijn voor de vleermuizen. Daarom is aanvullend onderzoek nodig om te bepalen of vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Afhankelijk van de resultaten is het nodig om een ontheffingsaanvraag in te dienen en/of om zogenaamde mitigerende en compenserende maatregel uit te voeren.

4.10 Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek (laten) uitvoeren. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek moeten vervolgens volwaardig in de belangenafweging worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem, omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Beleidsnota archeologie Huizen (december 2009)

In dit document wordt beschreven op welke wijze de gemeente Huizen, naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988, verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Met de wetsherziening is het voor gemeenten verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen.

De ontwikkelings- en bewoningsgeschiedenis wordt in de beleidsnota archeologie per gebied beschreven. Daarna wordt voor ieder gebied de relatieve archeologische waarde bepaald. Op basis van deze waardebepalingen zijn de archeologiegebieden in één van de zes categorieën 'archeologisch waardevol gebied' ingedeeld. De categorieën kennen elk twee vrijstellingscriteria. Alleen indien beide criteria worden overschreden geldt de plicht tot het laten doen van archeologisch onderzoek. In de andere gevallen geldt vrijstelling van die plicht.

Erfgoedverordening gemeente Huizen 2011

In de erfgoedverordening is het beleid juridisch vertaald. De uitgangspunten uit de verordening worden in de bestemmingsplannen vertaald. Bij de vaststelling van de Erfgoedverordening is ook de gemeentelijke archeologische waardenkaart vastgesteld waarop de verschillende archeologiegebieden zijn aangegeven.

Analyse

In het plangebied zijn 2 verwachtingswaarden aanwezig.

De tweede categorie (donkergele kleur)

Dit betreft uitsluitend de groenzone/groenwal aan de oostkant van de Gooilandweg ter plaatse van de vroegere Koedijk.

De Koedijk betreft een archeologisch relevant aardlichaam, dat vermoedelijk in de loop der tijd is verzaamd en opgehoogd. De dijk kan informatie leveren over dijkbouw, constructie, datering en ontwikkeling van technologie uit vroege perioden. Bovendien vertegenwoordigt de dijk een hoge landschappelijke waarde.

Gelet op de hoge archeologische verwachting in dit gebied geldt dat bij bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte vanaf 100 m² en dieper dan 35 cm rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. In dit gebied is weliswaar geen bebouwing mogelijk, bodemroerende werkzaamheden kunnen ook renovatie van en onderhoud van de groenwal/groenzone betreffen.

De vijfde categorie (blauw)

De gronden in deze categorie behoren tot de vroegere maatlanden en meenten. Gelet op de geringe trefkans van archeologische waarden geldt hier een regulier archeologie regime. Dit houdt in dat slechts bij grotere plannen rekening gehouden moet worden met archeologie. Dit geldt bij plannen met een omvang van meer dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter, de ontwikkellocaties hebben een kleinere oppervlakte dan 10.000 m². Alleen voor de locatie Koedijk geldt dat er eventueel nader

archeologisch onderzoek moet worden gedaan alvorens de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. Voor de overige gebieden is dus geen planvorming voorzien van grotere projecten ($> 10.000 \text{ m}^2$.) Het aspect archeologie staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In het algemeen kan worden gesteld dat in dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar bescherming en versterking van de aanwezige kwaliteiten aan de ene kant en naar verankering van nieuwe ontwikkelingen aan de andere kant. Er wordt voorzien in enige flexibiliteit, daar waar dat ruimtelijk verantwoord is. Het gaat hier vooral om uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing. Om de gebruiksmogelijkheden van percelen niet onnodig te beperken worden daar waar dit niet leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteiten, uitbreidingsmogelijkheden geboden. Overigens is hierbij veelal aangesloten op de regelingen uit het vorige bestemmingsplan en dan vooral op de 1^e partiële herziening Kom-Oost. Het zoveel mogelijk voorkomen van afwijkingsmogelijkheden bevordert de rechtszekerheid. Het kan echter toch wenselijk zijn om enkele bouw- en/of gebruiksmogelijkheden op te nemen in de vorm van afwijkingsmogelijkheden zodat er een extra toetsingsmoment is.

In dit bestemmingsplan Kom-Oost wordt gebruik gemaakt van de landelijke richtlijn Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen voor de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP is opgenomen in de nieuwe WRO, die sinds 1 juli 2008 van kracht is. De SVBP-verplichting geldt vanaf 1 januari 2010.

5.2 Planregels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

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

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die men bij het bouwen in acht moet nemen, moeten worden gemeten. Bij percelen waarvan de zijtuin een diepte heeft van 6 meter of meer is het mogelijk om, in afwijking van de standaardmaat, een erker te realiseren met een maximale diepte van 1,50 meter.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf-Nutsvoorziening (Artikel 3)

De bestaande openbare nutsvoorzieningen in het plangebied zijn voorzien van deze bestemming.

Bedrijf-Tankstation (Artikel 4)

Het braakliggende terrein van het vroegere tankstation aan Schokker is als zodanig bestemd. Voor deze locatie is, samen met de naastgelegen locaties aan Schokker en Kotter een woningbouwplan in voorbereiding. Omdat de plannen daarvoor nog onvoldoende zijn uitgewerkt, is voor deze locaties een wijziging naar wonen opgenomen ('wro-zone wijzigingsgebied 7'). Afgestemd op deze locatie is een aantal wijzigingscriteria opgenomen, zoals het maximaal aantal woningen en de hoogten.

Cultuur en ontspanning (Artikel 5)

Deze bestemming betreft het uitgaanscentrum 'Graaf Wichman' aan het Plein 2000.

De bestemming is afgestemd op de huidige functies, waaronder de bibliotheek, bioscoop en theater, horeca en bowlingcentrum. Tegelijk is de bestemming flexibel om niet genoemde, maar wel aanvaardbare bestemmingen in de toekomst toe te kunnen staan. Daarvoor is een afwijkmogelijkheid opgenomen. De verschillende categorieën van bedrijven (1 t/m 4.2) zijn in bijlage 1 bij de regels verklaard, de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie'.

Voor de horeca is uitgegaan van maximaal categorie 2, discotheken zijn uitgesloten. Ook is het mogelijk om in afwijking van de horeca uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, die zonder meer is toegestaan, horecabedrijven toe te staan uit één categorie hoger. Voorwaarde is dan wel dat die horeca naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met die uit categorie 1a.

De verschillende categorieën van horeca-activiteiten (1 t/m 3) zijn in bijlage 2 bij de regels verklaard, de zogenaamde staat van horeca-activiteiten.

In bijlage 3 bij de toelichting is een toelichting op deze staat van horeca-activiteiten opgenomen. Deze gaat vooral in op het aspect van mogelijke hinder.

Detailhandel (Artikel 6)

Het winkelcentrum Kostmand en het Phohi-winkelcentrum hebben de bestemming detailhandel.

Behalve detailhandel is ook dienstverlening en horeca uit categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Dienstverlening is binnen de begrippen gedefinieerd. Horecavoorzieningen uit categorie 1a omvatten lichte horeca die qua exploitatie aan de detailhandelfunctie verwant zijn. In afwijking van wat in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten is omschreven zijn ook horeca-activiteiten mogelijk die in één categorie hoger vallen of die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, mits die activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de activiteiten die in categorie 1a staan omschreven.

De verschillende categorieën van horeca-activiteiten (1 t/m 3) zijn in een bijlage bij de regels verklaard, de zogenaamde staat van horeca-activiteiten.

In bijlage 3 bij de toelichting is een toelichting op deze staat van horeca-activiteiten opgenomen. Deze gaat vooral in op het aspect van mogelijke hinder.

Ten slotte is onder andere expliciet geregeld dat de verkoop van motorbrandstoffen en detailhandel in volumineuze goederen niet zijn toegestaan.

Gemengd (Artikel 7)

Deze bestemming geeft de mogelijkheid voor zowel wonen als andere functies (te weten kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen) binnen één gebouw. Overigens m.d.v. dat de verdieping voor wonen is bestemd en de begane grond voor de andere genoemde functies. Het gaat hierbij om het vierlaagse woongebouw aan de Eemlandweg (aansluitend aan het uitgaanscentrum Graaf Wichman) en het gebouw Huizermaatweg 300 waar tot nu toe op de begane grond en de eerste verdieping de Rabobank is gevestigd, daarboven zijn appartementen.

Verder is expliciet geregeld dat onder andere detailhandelsbedrijven en horecabedrijven niet zijn toegestaan. Van die regel kan wat betreft de detailhandel voor de locatie Eemlandweg worden afgeweken, mits de oppervlakte b.v.o. niet meer dan 100 m² is.

Groen (Artikel 8)

Het structurele groen zoals dat is opgenomen binnen het gemeentelijke groenstructuurplan is bestemd tot Groen. Het overige groen valt grotendeels binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Naast groenvoorzieningen en water zijn binnen deze bestemming onder andere speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en halteplaatsen voor het openbare vervoer toegestaan. Ook bestaat er op één locatie de mogelijkheid voor een parkeergarage onder het maaiveld. Dat gaat om de locatie bij de twee appartementengebouwen aan de Ambonlaan.

Verder zijn binnen deze bestemming parkeervoorzieningen toegestaan. Echter alleen binnen een strook van 6 meter tot de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied'. Hierdoor kunnen geen grote parkeerplaatsen binnen het groen worden aangelegd, maar kunnen eventuele nijpende parkeerproblemen wel worden opgelost. Ter hoogte van de Landweg is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – uitgesloten parkeervoorzieningen' opgenomen. Hier is het ingevolge de planregels niet mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen.

Groen-Park (Artikel 9)

Voor het Stadspark is de bestemming 'Groen – Park' gekozen. Anders dan binnen de bestemming 'Groen' is hier ook de aanleg van sportvelden en bebouwing mogelijk. Verder is ook de bestemmingsomschrijving natuur en educatie opgenomen, dit onder andere voor de aanwezige kinderboerderij. Net als in het uitwerkingsplan Stadspark en net als in het eerdere bestemmingsplan Kom-Oost passen binnen deze bestemming ook watergangen. Voor de flexibiliteit, zeker in een park, is het niet gewenst om watergangen apart te bestemmen en daarmee te veel vast te leggen. De mogelijkheden voor bouwwerken, geen bebouwing zijnde, is groter dan bij de bestemming 'Groen'. Dat heeft te maken met de noodzakelijke voorzieningen als onder andere ballenvangers en lichtmasten bij de sportvelden.

De zuidoostelijke hoek van het Stadspark valt binnen het bestemmingsplan Bijvanck van de gemeente Blaricum. In dat bestemmingsplan gelden voor het Stadspark de volgende bestemmingen: groen, sport (alleen voor de sportvelden), cultuur en ontspanning (voor de kinderboerderij) en water. Voor het bestemmingsplan Kom-Oost zijn er wat andere bestemmingen gekozen; de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het Stadspark zijn echter afgestemd op die van het bestemmingsplan Bijvanck van de gemeente Blaricum.

Kantoor (Artikel 10)

De kantoorgebouwen in de sociaaleconomische as krijgen deze bestemming. Dit met uitzondering van het kantoorgebouw Huizermaatweg 300 dat de bestemming 'Gemengd' krijgt en de kantooromgeving op de begane grond van het appartementengebouw aan Gooierserf 280. Die mogelijkheid op de begane grond is bij de bestemming 'wonen' opgenomen. Ook een klein gedeelte van het uitgaanscentrum aan Plein 2000 heeft, conform het geldende bestemmingsplan, de bestemming 'Kantoor' gekregen.

Anders dan in het geldende plan is er niet langer een bestemming bedrijfserf bij de kantoorlocaties. De bestemming kantoor beslaat nu het hele betreffende terrein, er is in de regels alleen onderscheid gemaakt tussen de gebieden binnen en buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen, met afwijking, alleen kleine gebouwen zoals fietsenstallingen worden gebouwd.

In verband met de gewenste flexibiliteit van het plan zijn, anders dan in het geldende plan, ook afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor andere functies zoals maatschappelijke- en sportdoeleinden en dienstverlening.

Voor de meeste kantoorgebouwen langs het Gooierserf en de Huizermaatweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omzetting van kantoren naar wonen. Dit betreft de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1'. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.2 onder 'sociaaleconomische as en verder in dit hoofdstuk bij Algemene wijzigingsregels (artikel 24).

Maatschappelijk (Artikel 11)

De bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig bestemd. Dit betreft vooral een aantal schoollocaties, kerkgebouwen en moskeeën. Maar ook het politiebureau, het gemeentehuis en functies als een jongerencentrum, een kinderdagverblijf en de vestiging van Visio, een woon- en werkcomplex voor meervoudig gehandicapten.

De mogelijke functies binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn in de regels limitatief opgenomen. Dat betekent dat een bestaande functie zonder meer in een andere functie mag wijzigen mits die andere functie als zodanig is genoemd.

Voor twee locaties is een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Deze locaties zijn aangegeven met 'wro-zone wijzigingsgebieden 4 en 5'. Het gaat om een schoollocatie (gebied 4) en een locatie (gebied 7) waar nu zowel een school als een kerkgebouw staat. Wanneer de onderwijsfunctie en/of de andere functies vervallen, behoort een wijziging naar wonen tot de mogelijkheden. Per locatie en afgestemd op die locatie is een aantal wijzigingscriteria opgenomen, zoals het maximaal aantal woningen en de hoogten. Zie ook verder in dit hoofdstuk bij Algemene wijzigingsregels (artikel 24).

Sport (Artikel 12)

Het sportcentrum De Meent (sporthal en zwembad) en de aanliggende sportvelden aan de Bovenweg hebben de bestemming 'Sport' gekregen.

Allerlei sport- en recreatievoorzieningen zijn mogelijk voor zover ze passen binnen ten hoogste categorie 3.1. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie'. Deze Staat is als bijlage 2 bij de regels opgenomen. Verder zijn ook verenigingsvoorzieningen mogelijk.

Tuin (Artikel 13)

Deze bestemming is over het algemeen toegekend voor de voor- en zijtuinen die bij de woningen behoren en voor zover die aan het openbare gebied grenzen. Het gaat hier om de delen van de tuinen waar in principe geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn gewenst. Op een enkele locatie zijn kleine aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Deze mogen behouden blijven wanneer ze aanwezig waren op het tijdstip van vaststelling van het plan en voor zover ze met een omgevingsvergunning zijn gerealiseerd. Ze mogen niet worden vergroot of verplaatst ten opzichte van de huidige situering.

De locaties waar aan de voor- en/of zijkant van woningen wel aan- of uitbouwen zijn toegestaan, zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Voor de tuinen tussen twee woningen die niet aan elkaar zijn gebouwd, is in principe de bestemming Tuin opgenomen tot 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Tenzij er een aanwezige berging of garage op meer of minder dan 3 meter achter de voorgevel is gebouwd. Dan is over het algemeen die lijn aangehouden als grens tussen 'Wonen' en 'Tuin'. Indien twee naastgelegen woningen niet in dezelfde rooilijn zijn gebouwd, zou de bestemming 'Tuin' op de perceelsgrens verspringen. Om te voorkomen dat op deze locaties een te rommelig beeld ontstaat, is in die situaties de grens tussen de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' doorgetrokken, zonder verspringing. Dit zijn de algemene uitgangspunten die binnen het plangebied zijn gehanteerd en die voor het overgrote gedeelte overeenkomen met het hiervoor geldende plan.

Verder zijn er aanvullende regels opgenomen om carports aan de zijkant van woningen binnen de tuinbestemmingen toe te staan. Voor de uitvoering, zoals plaats, hoogte en oppervlakte van deze carports zijn in de regels criteria opgenomen. Zie verder bij hoofdstuk 3.1 onder carports.

Dit plan bestaat voor een groot gedeelte uit rijenwoningen. In zo'n situatie kunnen rijen geparkeerde auto's in de voortuin detoneren in het straatbeeld. Daarom is het parkeren op eigen terrein alleen bij vrijstaande- en hoekwoningen (die veelal een garage hebben waar de auto dan voor staat) mogelijk. Wel is er een afwijking voor rijpende parkeersituaties opgenomen.

In die gevallen waarbij de zijtuin dieper is dan 6 meter, dan is een erker met een maximale diepte van 1,50 meter toegestaan.

Verkeer (Artikel 14) en Verkeer-Verblijfsgebied (Artikel 16)

Wegen met een 50 km/h-regime hebben de bestemming 'Verkeer'. Dat betreft onder andere de Eemlandweg, de Huizermaatweg, 't Merk, de hoofdrijbaan van de Gooilandweg en de Gemeenlandslaan. Deze wegen dienen vooral voor de ontsluiting van het plangebied. Verder vallen binnen deze bestemmingen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen voor zover die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied.

Over de Huizermaatweg loopt voor dit plangebied het tracé voor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) tussen het busstation van Huizen en Hilversum CS. Daarom is voor dat gedeelte van de bestemming verkeer die mogelijkheid van openbaar vervoer, al dan niet op een eigen baan, specifiek aangegeven.

Wegen die aangeduid zijn als 30 km/h-wegen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Dit vanwege de beoogde functie en mogelijkheden om bijvoorbeeld speeltoestellen in straten of woonerven te kunnen realiseren. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimte en eventuele groenvoorzieningen.

Verkeer-Garageboxen (Artikel 15)

Deze bestemming is nagenoeg gelijk aan de geldende bestemming garageboxen. Het betreft uitsluitend bestaande garageboxen. Binnen dit plangebied zijn er geen nieuwe mogelijkheden voor garageboxen. Voor één locatie met deze bestemming is een wijzigingsmogelijkheid naar de bestemmingen maatschappelijke doeleinden, dienstverlenende bedrijven en kantoren opgenomen. Dat betreft een complexje garageboxen achter het buurtwinkelcentrum Kostmand. Zie ook bij hoofdstuk 3.2 ontwikkelingen.

Wonen (Artikel 17)

De belangrijkste functie binnen het bestemmingsplan is wonen.

In een aantal gevallen zijn op of onder de begane grond van een woongebouw andere functies toegestaan, zoals detailhandel, kantoren, een kiosk of parkeerkelder. In die gevallen is dat met een (specifieke) aanduiding aangegeven.

Dit betreft de appartementen bij het phohi-winkelcentrum (detailhandel op de begane grond), een woongebouw aan het Gooierserf (kantoren op de begane grond), een woongebouw op de hoek Huizermaatweg/Graaf Floris (kiosk) en een aantal appartementengebouwen aan de Ambonlaan en het Archipelplein (parkeerkelders).

Beroepen aan huis zijn onder voorwaarden toegestaan, bedrijven aan huis zijn met afwijking mogelijk.

De hoofdgebouwen zijn opgenomen binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn goot- en bouwhoogtes opgenomen voor de hoofdgebouwen. In sommige gevallen, bij hoekwoningen en halfvrijstaande woningen, zijn aan de zijkant van de hoofdgebouwen ruime aan- of uitbouwen gerealiseerd, zoals garages. Wanneer deze aan- en uitbouwen duidelijk onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw zijn die opgenomen binnen het bouwvlak en, bij een afwijkende hoogte, eveneens voorzien van een goot- en bouwhoogte. In andere gevallen zijn deze aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak gehouden.

Conform het geldende bestemmingsplan is voor een aantal drive-inwoningen de mogelijkheid van een dakopbouw opgenomen. Door de aparte vormen daarvan zijn die met specifieke bouwaanduidingen aangegeven, die aanduidingen verwijzen weer naar de bijlagen 3 en 4.

Voor de bebouwing op het erf (de gronden buiten het bouwvlak die tot de bestemming 'Wonen' behoren) is geregeld dat ten hoogste 50% mag worden bebouwd, met een maximum van 40 m². Wanneer de oppervlakte groter is dan 200 m², bedraagt de maximumoppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m². Overigens is er voor percelen waarbij de oppervlakte van het erf kleiner is dan 200 m² een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een bebouwingsoppervlakte van ten hoogste 60 m². Bijvoorbeeld voor situaties waar het erf weliswaar niet zo groot is, maar de zijtuin (met de bestemming 'Tuin') wel.

De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m zijn, terwijl de goothoogte van aan- en uitbouwen ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt plus 25 cm. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is ten hoogste 4,5 m, met afwijking ten hoogste 5,5 m.

Wonen-Zorg (Artikel 18)

In het geldende plan hebben twee locaties met (vooral) ouderenwoningen de bestemming Ouderenhuisvesting gekregen. Het nadeel van die bestemming is echter dat er formeel ook alleen ouderen zouden kunnen wonen, terwijl de intentie van die specifieke bestemming (i.p.v. de bestemming wonen) vooral was om aan te geven dat het om wonen met zorg gaat.

Daarom hebben de Woonzorgcomplexen De Bolder aan de Akkerweg en De Marke aan Graaf Wichman nu de bestemming Wonen – Zorg gekregen. Het appartementencomplex aan Loefzij/Vooronder, dat in het geldende plan ook de bestemming Ouderenhuisvesting had, valt in het nieuwe bestemmingsplan onder de bestemming Wonen'. Er wonen hier namelijk niet uitsluitend ouderen, bovendien is het geen woonzorgcomplex.

Ook een aantal kleinere wooncomplexen met zorg, bijvoorbeeld huizen voor verstandelijk gehandicapten, hebben die bestemming gekregen. In het geldende plan hadden die nog een reguliere woonbestemming. Bij nader inzien geeft dat niet helemaal de bestaande functie weer.

Leiding – Gas (Artikel 19)

Binnen het plangebied komt een planologisch relevante hogedrukaardgasleiding voor. Dit leidingtracé is met een dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven. Binnen die zone zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van maximum 1 m toegestaan. De leiding heeft een zogenaamd zakelijk rechtstrook van 4 m. Binnen die strook mogen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voor overige bouwwerkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Als de bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad, dan kan het bevoegde gezag afwijken van de huidige regelgeving.

Waarde- Archeologie – 2 (Artikel 20) en Waarde – Archeologie – 5 (Artikel 21)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in gedeelten van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 2 en 5 zijn gehanteerd voor de gebieden die de Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft aangemerkt als gebieden waar, door de verwachte aanwezigheid van archeologische bodemsporen en voorwerpen, een bijzonder archeologisch regime van toepassing moet zijn.

In het gebied met de dubbelbestemmingen Waarde- Archeologie 2 moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd indien de ontwikkeling een oppervlakte van minimaal 100 m² heeft **en**, indien het om een ontwikkeling gaat die dieper reikt dan 35 cm beneden het maaiveld. Voor gebieden met de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3 zijn die waarden respectievelijk 10.000 m² en 40 cm.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Antidubbeltelregel (Artikel 22)

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

Algemene afwijkingsregels (Artikel 23)

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. De regeling die hier is opgenomen voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de afwijking.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 24)

Wijzigingsgebieden

Het bestemmingsplan geeft voor twee gebieden langs de Huizermatweg en het Gooierserf, voor de locatie Ploegweg/Trekkerweg en voor de locatie Kotter-Schokker de mogelijkheid om die gebieden geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Voor de twee gebieden langs de Huizermatweg en het Gooierserf gaat het om kantoorlocaties met het omliggende gebied. Binnen het wijzigingsgebied liggen meer bestemmingen, dan alleen kantoor (het betreft ook de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'), daarom is de wijzigingsbevoegdheid onder de algemene wijzigingsregels opgenomen en niet bij de bestemming 'Kantoor'. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.2 onder 'sociaaleconomische as'.

Bij de locaties Ploegweg/Trekkerweg en Kotter-Schokker gaat het om locaties met een aantal maatschappelijke voorzieningen. Ook hier liggen binnen het wijzigingsgebied meer bestemmingen, waaronder wonen. Daarom is ook voor deze locaties de wijzigingsbevoegdheid onder de algemene wijzigingsregels opgenomen.

Overschrijding bestemmingsgrenzen

In dit artikel is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen

Overige regels (Artikel 25)

Werking wettelijke regelingen

In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

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

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

Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold.

Parkeren

Verder is in dit artikel een regeling opgenomen dat bij het oprichten van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering van functie op het perceel, voldaan moet worden aan een minimaal aantal parkeerplaatsen op dat perceel.

Parkeerplaatsen die ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit bestemmingsplan bestaan, worden buiten beschouwing van de berekeningen gelaten. Indien een gewenste functie niet voorkomt in de lijst, moet de parkeernorm uit de betreffende CROW-publicatie worden aangehouden.

Daarnaast bestaat voor een aantal, in de regels aangegeven situaties, de mogelijkheid voor het bevoegde gezag om af te wijken van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (Artikel 26)

Het overgangsrecht voor bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 Wro. Voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet blijven er enkele bouw mogelijkheden in afwijking van de regels bestaan.

Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken.

Lid 2 gaat over de overgangsregels voor het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan wanneer de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (Artikel 27)

Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het bestemmingsplan Kom-Oost.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan wordt geen afzonderlijk exploitatieplan opgesteld. Bij de locaties waarvoor in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen wordt bij de concrete wijziging gekeken naar het kostenverhaal. Medewerking aan herontwikkeling zal niet plaatsvinden als er nog geen akkoord is over eventueel te maken kosten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2012 tot en met 31 januari 2013 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. In die periode, te weten op 8 januari 2013, heeft de gemeente bovendien een inspraakbijeenkomst (in de vorm van een inloopavond) georganiseerd. Alle adressen binnen het bestemmingsplangebied zijn per brief geïnformeerd over de ter inzagelegging en de inspraakbijeenkomst. De inloopavond is door ca 40 mensen bezocht.

Er zijn 16 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen. De reacties en het gemeentelijke advies hoe daarmee om te gaan zijn samengevat in een matrix, zie bijlage 5.

De helft van het aantal reacties gaf aanleiding om die geheel of gedeeltelijk over te nemen en het voorontwerp aan te passen. Dit betrof onder andere de mogelijkheid om ook bij hoeksituaties aan de openbare weg carports te bouwen.

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de betrokken instanties gestuurd met het verzoek om advies (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Van de brandweer Gooi en Vechtstreek en van de Gasunie zijn reacties ontvangen. Deze zijn ook opgenomen in de matrix (bijlage 5), op een aantal punten gaven de opmerkingen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen. De andere instanties hebben niet gereageerd of hadden geen opmerkingen.