



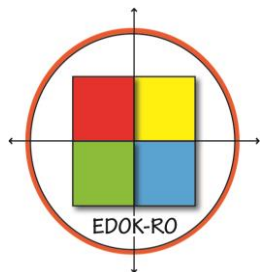
**ONTWERP
BESTEMMINGSPLAN**

NEUWEG 100



November 2016





EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelpantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 0342-422288
06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel : Bestemmingsplan
Neuweg 100
Opdrachtgever : Reuvers Projectontwikkeling en Polman Investment BV

Status : **ONTWERP**

Datum : 14-11-2016

Projectnummer : 2016-mp-02

Plan ID nummer : NL.IMRO.0402.14bp04neuweg100-on01





Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doelstelling	9
1.3 Functie van het bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	11
2.1 Begrenzing plangebied	11
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	12
Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied	15
3.1 Historie	15
3.2 Stedenbouwkundige structuur	15
3.3 Wonen, werken en voorzieningen	17
3.4 Verkeer	17
3.5 Groen, blauw en natuur	17
3.6 Duurzaamheid en leefbaarheid	18
3.7 Cultuurhistorische waarden	19
3.8 Bodem en watersysteem	21
3.9 Kabels en leidingen	23
3.10 Veiligheid	23
Hoofdstuk 4 Relevante beleidskader	25
4.1 Rijk	25
4.2 Provincie	26
4.3 Regio	27
4.4 Gemeente	28
Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan	31
5.1 Ruimtelijk structuur	31
5.2 Wonen, werken en voorzieningen	31
5.3 Verkeer	32
5.4 Natuur	32
5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid	33
5.6 Cultuurhistorische waarden	37
5.7 Bodem en watersysteem	38
5.8 Veiligheid	39
5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
Hoofdstuk 6 Implementatie	41
6.1 Planmethodiek	41
6.2 Bestemmingsregeling	41
6.3 Handhaving	47
6.4 Economische uitvoerbaarheid	48
6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Bijlagen toelichting	51
Bijlage 1 Quickscan natuurtoets	53
Bijlage 2 Aanvullend vleermuizenonderzoek	55
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	57
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek	59
Bijlage 5 Welstandsadvies	61

Regels	63
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	65
Artikel 1 Begrippen	65
Artikel 2 Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	71
Artikel 3 Verkeer	71
Artikel 4 Wonen - 1	73
Artikel 5 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog	75
Hoofdstuk 3 Algemene regels	77
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 7 Algemene bouwregels	79
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	81
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	83
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	85
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	87
Artikel 11 Overgangsrecht	87
Artikel 12 Slotregel	89
Bijlagen regels	91
Bijlage 1 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum 2009	93
Verbeelding	95



Toelichting





Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan beschreven. Tevens is een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

In het plangebied aan de Nieuweg te Hilversum is Hoogland Koeltechniek gevestigd, een koeltechnisch installatie bedrijf. Op het terrein bevinden zich enkele gebouwen en een aantal parkeerplaatsen. Het planvoornemen is om de ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van zes aaneengesloten woningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Doelstelling

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die voorwaarden schept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied. Het bestemmingsplan dient een toetsingskader op te leveren voor ontwikkelingen en duidelijkheid te geven voor alle betrokkenen.

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter, dat wil zeggen dat in het bestemmingsplan de planologische en juridische kaders worden vastgelegd waarbinnen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn.

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Nieuweg 100' regelt de bestemmingen en het gebruik van de gronden in het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en een toelichting. De verbeelding en de daarop aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De plantoelichting heeft geen rechtskracht. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen.

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Een volledige papieren versie van het bestemmingsplan wordt gelijktijdig vastgesteld. Indien de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan na vaststelling en die van de papieren versie daarvan tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welke bestemmingsplannen voor het plangebied gelden tot het verkrijgen van rechtskracht van het nieuwe bestemmingsplan. De hoofdstukken 3 - 5 vormen de kern van de toelichting. In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van het plangebied beschreven. Dit is een beschrijving van de bestaande situatie. Relevante beleidskaders van Rijk, provincie/regio/waterschap en gemeente staan centraal in hoofdstuk 4. De toekomstige situatie wordt behandeld in hoofdstuk 5. Per planaspect wordt hierbij gemotiveerd aangegeven wat er komt. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestemmingsregeling, de (economische) uitvoerbaarheid, het ambtelijk overleg, en op de externe communicatie. Er wordt aangegeven hoe de regels gelezen moeten worden en hoe bij de formulering van de bestemming en de regels rekening wordt gehouden met de handhaafbaarheid daarvan. Deze paragraaf vormt de relatie tussen het juridische plan en de toelichting. De ten behoeve van het bestemmingsplan verrichte onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.



Hoofdstuk 2 Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen

2.1 Begrenzing plangebied

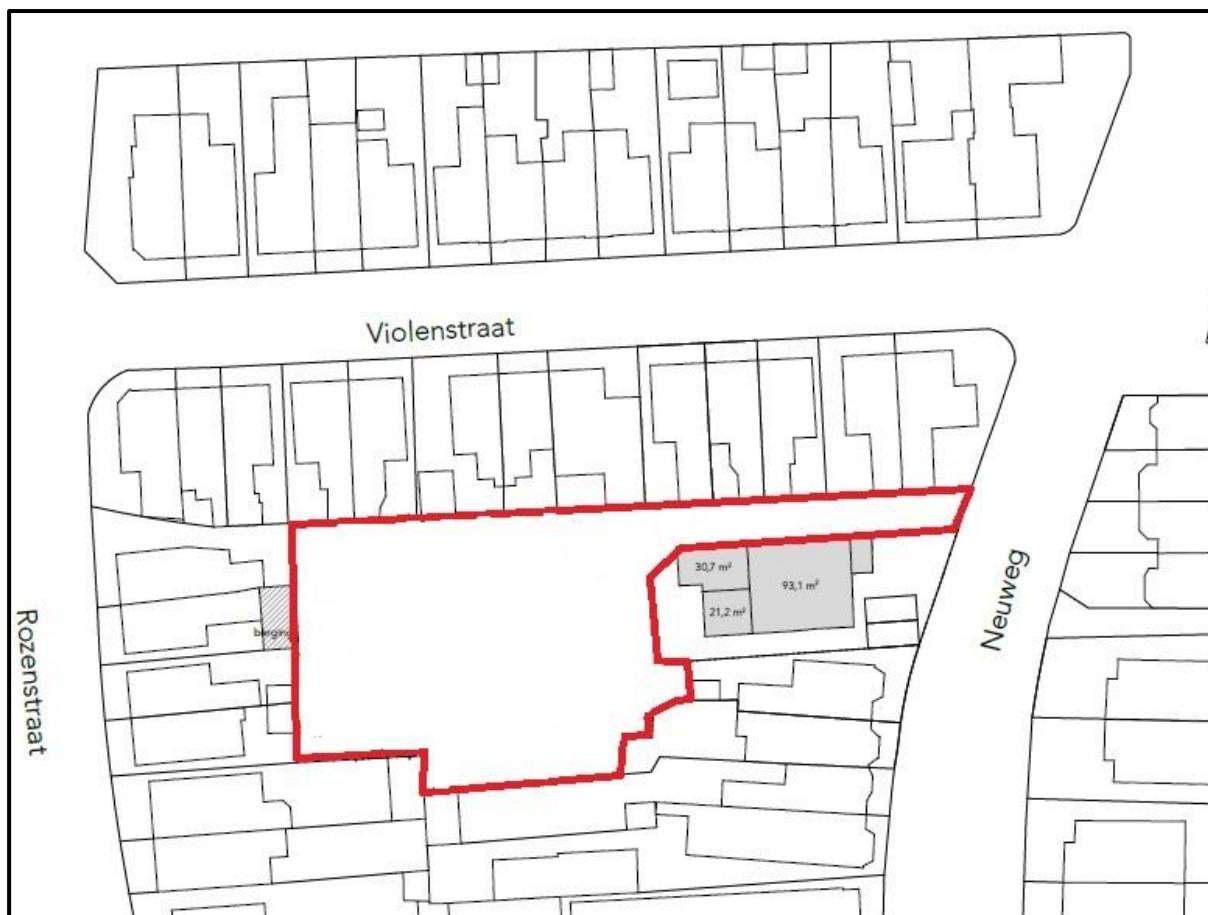
Het plangebied ligt aan de zuidkant van het centrum van Hilversum. Het plangebied is gelegen tussen de Rozenstraat aan de westzijde, de Violenstraat aan de noordzijde en wordt ontsloten op de Nieuweg. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Luchtfoto (bron Google Earth)



Globale begrenzing plangebied

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan "Bosdrift 2013": Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Hilversum op 1 mei 2013. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan kent ter plaatse van het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf', 'Gemengd - 5' met de functieaanduiding 'detailhandel' en 'Wonen-3'. Tevens heeft het de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog' en de gebiedsaanduiding 'Primair woongebied'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit de categorie 1 en 2. De maximum bouwhoogte is 9 meter.

De voor 'Gemengd-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening en op de verdieping is wonen toegestaan. De maximum bouwhoogte is 9 meter.

De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor twee-aaneen gebouwde woningen met een maximum goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Onderhavige planontwikkeling is niet passend binnen de huidige bestemming met bijbehorende planregels. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.

Ontwerpbestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning'

In bestemmingsplannen van de gemeente Hilversum zijn regelingen opgenomen over meervoudige bewoning (bewoning door meer dan één huishouden). De regelingen zijn niet in ieder bestemmingsplan hetzelfde en dat kan leiden tot onduidelijkheid. In het (ontwerp) paraplubestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning' wordt een eenduidige regeling opgenomen die de huidige regelingen vervangt.

Op het plangebied is de gebiedsaanduiding 'overige zone - regeling meervoudige bewoning - 1' gelegen. De regels behorende bij de aanduiding zijn meegenomen in de planregels behorende bij onderhavig bestemmingsplan



Hoofdstuk 3 Karakteristieken plangebied

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Onder andere wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de functies in de omgeving van het plangebied en de cultuurhistorische waarden.

3.1 Historie

Voordat het gebied bebouwd werd bestond het uit bouwland en heide. De infrastructuur in de omgeving van het plangebied bestond destijds uit heidewegen en enkele wegen vanuit de kom naar de engen toe.

De ontwikkeling van de wijk volgde in eerste instantie op de opkomst van de industrie rond 1900 en daarmee gepaard gaande noodzaak tot huisvesting van arbeiders. Rond 1900 werden ten oosten van de begraafplaats arbeiderswoningen gebouwd. In de periode 1900-1930 zijn rondom deze arbeiderswoningen en de begraafplaats middenstandswoningen gebouwd.

Door het van kracht worden van de Woningwet (1901) en door de snelle bevolkingsgroei, werden er vanaf 1911 volkswoningbouwcomplexen in de wijk Bosdrift aangelegd.

3.2 Stedenbouwkundige structuur

Het plan is gelegen in de Bloemenbuurt-Noord en Vitusbuurt. Deze wijk bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten waarin individuele arbeiderswoningen worden afgewisseld met incidentele seriematige woningen, waaronder nieuwbouw.

De waarde van de wijk is vooral gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Enkele panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen.

De wijk heeft een dichte bebouwing van kleine aaneen gebouwde arbeiderswoningen in blokken van één tot twee bouwlagen met kap met daartussen poorten. Het is een niet planmatige uitbreiding van Hilversum. De woningen staan langs lange noord/zuidlopende straten met enkele korte doorsteken. Het profiel van de wegen is smal. De woningen zijn in principe met hun voorgevel georiënteerd op de weg. Voortuinen komen vrijwel niet voor. De bebouwing is gevarieerd en afwisselend en heeft grotendeels, ondanks dat veel woningen deel uitmaken van rijen of blokken, een individueel karakter. De opbouw is in het algemeen eenvoudig. De oudere woningen hebben een opbouw van één tot twee lagen met kap. Nieuwere bebouwing is veelal breder en hoger. Er komen blokjes gestapelde woningen voor van drie tot vier lagen met plat dak. In het gebied komen verschillende kapvormen voor. De overheersende nokrichting is evenwijdig aan de weg, waarbij een haakse richting voorkomt als accent en voor ritmiek in de straat zorgt. Veel woningen zijn vergroot door (woningbrede) dakkapellen, dakopbouwen en geveloptrekkingen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw met staande ramen. De architectonische uitwerking is afwisselend. Siermetselwerkverbanden, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Met name oudere panden hebben een fijne detaillering. Deze is bij wijzigingen veelal verloren gegaan. In het algemeen is het materiaal- en kleurgebruik terughoudend, hoewel er ook opvallende of fel materiaal- en kleurgebruik voorkomt. Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in een lichte kleur of gecombineerd met houten delen. Hellende daken zijn gedekt met dakpannen. Houtwerk is geschilderd.

De navolgende afbeeldingen geven een beeld van de huidige situatie van het plangebied.



Luchtfoto vogelvluchtperspectief plangebied



Foto vanaf de Neuweg





Foto's van het plangebied

3.3 Wonen, werken en voorzieningen

3.3.1 Wonen

In de huidige situatie wordt er niet gewoond.

3.3.2 Werken

Er zijn binnen het plangebied werk gerelateerde functies gelegen. Deze functies zijn binnen de geldende bestemming toegestaan.

3.3.3 Voorzieningen

Er zijn in de huidige situatie geen voorzieningen in het plangebied gelegen.

3.4 Verkeer

3.4.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten via het pad naast de woning Neuweg 104. De Neuweg heeft een belangrijke verkeersfunctie. Deze weg is een eenrichtingsweg, waarvoor een maximale snelheid van 30 km/uur geldt.

3.4.2 Parkeren

In het plangebied is momenteel een groot gedeelte in gebruik als parkeerterrein voor de bedrijfswagens en wordt gebruikt om te laden en te lossen door vrachtwagens die goederen leveren voor het aanwezige koeltechnisch installatiebedrijf.

3.4.3 Langzaam verkeer

Aan de Neuweg bevindt zich een stoep waar voetgangers gebruik van kunnen maken. Hierdoor is het autoverkeer gescheiden van het langzame verkeer.

3.5 Groen, blauw en natuur

3.5.1 Groen

In het plangebied is geen sprake van openbaar groen.

3.5.2 Blauw

In 2015 is het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) opgesteld voor de periode 2015 - 2020. Dit plan geeft het beleid betreffende het afvalwater, hemelwater en grondwater.

De gemeente heeft met het waterschap Waternet standaardregels geformuleerd waar het waterbeheer in de gemeente aan moet voldoen. Deze regels zijn verwerkt in (water)paragraaf 3.7.2.

Verder gelden de waterbeleidsplannen van Rijk, Provincie en Waterschap die zijn samengevat in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Voor de binnenstad van Hilversum, waar geen oppervlaktewateren of waterkeringen aanwezig zijn, geldt als belangrijkste aandachtspunt dat hemelwater zoveel mogelijk lokaal in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Het plangebied kent, door het ontbreken van enige waterlopen, geen waterstructuur. In deze toelichting worden wel de wateraspecten in het projectgebied beschreven, bestaande uit grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

3.5.3 Natuur

Vogel- & Habitatrichtlijn

Ter bescherming van natuurwaarden zijn er door de Europese Unie richtlijnen opgesteld: de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Europa heeft tevens een netwerk van speciale beschermingszones aangewezen onder de naam Natura 2000. De richtlijnen zijn in Nederland ondermeer verankerd in de Natuurbeschermingswet. De Nederlandse Natura-2000-gebieden worden op basis van de Natuurbeschermingswet vastgelegd, waarbij de bescherming gericht is op beheer en instandhouding van natuurlijke habitats en leefgebieden van plant- en diersoorten. Kaders hiervoor zijn uitgewerkt in het Natura-2000-doelendocument. Dit document is eind 2005 besproken met alle provincies, betrokken gemeenten, waterschappen en maatschappelijke organisaties. Op basis van de Natuurbeschermingswet worden speciale beschermingszones en zogenaamde beschermde natuurmonumenten aangewezen. Voor deze gebieden worden instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd.

Soortbescherming

De Europese regels (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn) zijn onder meer vertaald in de Flora- en Faunawet.

De bescherming bestaat met name uit de volgende verboden:

- het verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- het verbod tot het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, hollen, etc.;
- het verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Om te kunnen bepalen of er in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn, is onderzoek nodig.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een ecologische structuur. Ook de natuurbeschermingswet is niet van toepassing. De toetsing aan het aspect natuur vindt plaats in paragraaf Natuur.

3.6 Duurzaamheid en leefbaarheid

3.6.1 Duurzaamheid

Duurzaamheid is gericht op drie kwaliteitsaspecten: people, planet en profit/prosperity. De pijler 'people' richt zich op aspecten van sociale kwaliteit en proceskwaliteit: de leefbaarheid van de omgeving, sociale veiligheid en de betrokkenheid van bewoners, bedrijven en overheden (sociale duurzaamheid). De pijler 'planet' is direct gerelateerd aan de milieukwaliteit en thema's als energie, ecologie en water, maar ook aan gezondheid, verkeer en afval, en daarmee aan verschillende grote milieuproblemen zoals verlies aan biodiversiteit, klimaatsverandering, bedreigingen van de gezondheid en aantasting van de leefomgeving (fysieke duurzaamheid). Uitgangspunten zijn een brongerichte benadering, het sluiten van kringlopen en behoud en versterking van de kwaliteit van de leefomgeving. De pijler 'profit/prosperity' richt zich op de aanwezigheid van voorzieningen, voldoende werkgelegenheid en inkomensdifferentiatie en dragen bij aan het functioneren van de leefomgeving (economische duurzaamheid). De essentie van deze zogenaamde Triple P-benadering is een evenwichtige integrale ontwikkeling van de kwaliteitsaspecten.

3.6.2 Leefbaarheid

3.6.2.1 Geluid

Een (geluids)zone is een aandachtsgebied waarbinnen, indien er geluidsgevoelige bestemmingen zijn of kunnen worden gerealiseerd, moet worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidshinder (Wgh). Geluidsgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van spoorweglawaai bedraagt voor woningen 55 dB en voor andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB. In geval van industrielawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen 50 dB(A). Als er in de directe omgeving van het plangebied industrieterreinen, inrichtingen en/of (spoor)wegen aanwezig zijn met geluidszones die (deels) in het plangebied liggen, dienen ook deze gedefinieerd te worden.

De regelgeving die betrekking heeft op geluidshinder staat in een aantal wetten. De Wgh voorziet in een zonering van wegen, spoorwegen en industrieterreinen waar 'grote lawaaimakers' zijn of kunnen worden gevestigd, en stelt eisen aan de geluidsbelasting binnen de zones rond en langs die (spoor)wegen en industrieterreinen. De geluidshinder die afkomstig is van inrichtingen (met name bedrijven) wordt gereguleerd op basis van de Wet milieubeheer.

Zones rond industrieterreinen (hoofdstuk V Wgh)

Industrieterreinen waarop zich bedrijven bevinden (of kunnen vestigen) met een hoge geluidsbelasting kennen een geluidszone zoals bedoeld in artikel 40 van de Wgh. De zone moet worden aangegeven op de bij het vigerend bestemmingsplan behorende verbeelding.

Zones langs wegen (hoofdstuk VI Wgh)

Wegen waarop een 30 km/h-regime van toepassing is en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, hebben op basis van artikel 74 van de Wgh geen geluidszone. Voor overige autowegen gelden de volgende zones:

- 350 m voor een weg bestaande uit drie of meer rijstroken (stedelijk gebied);
- 200 m voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken (stedelijk gebied);
- 600 m voor een weg bestaande uit vijf of meer rijstroken (buitenstedelijk gebied);
- 400 m voor een weg bestaande uit drie of vier rijstroken (buitenstedelijk gebied);
- 250 m voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken (buitenstedelijk gebied).

Zones langs spoorwegen (hoofdstuk VII Wet geluidhinder)

Langs een spoorweg bevindt zich een geluidszone waarvan de breedte, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, is aangegeven op de bij het Besluit geluidhinder (Bgh) behorende kaart.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

In het plangebied is geen industrieterrein gelegen. Hiervoor is dan ook geen onderzoek uitgevoerd. Het plangebied is daarnaast ook niet gelegen in een geluidszone van een industriegebied.

Aangezien de omliggende wegen 30-km wegen zijn is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.6.2.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit. Door deze nieuwe wetgeving kunnen kleine bouwprojecten doorgaan. Het gaat om projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen. Voor dergelijke projecten hoeft geen aanvullende maatregelen meer te worden genomen om de luchtkwaliteit op peil te houden. De wet legt tevens de basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Projecten die passen in het programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de Europese normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit wordt in paragraaf 5.5.2.2 nader op ingegaan.

3.6.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- tekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt in paragraaf 5.5.2.3 nader op ingegaan.

3.7 Cultuurhistorische waarden

3.7.1 Historisch-geografische waarden

Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangewezen door het ministerie van IenM en het ministerie van OCenW. Het betreft objecten in gebieden die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang, dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde, en in welke zich één of meerdere monumenten bevinden. Als een gebied is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht, dan dient dit in het bestemmingsplan opgenomen te zijn. Informatie over beschermde stads- en dorpsgezichten is te verkrijgen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De randen van de bestaande bebouwing zijn met name bepalend geweest voor de aanpassing van de gebouwhoogte (vanwege privacy en vanwege uitstraling omliggende panden), evenals de kleinschaligheid van de omliggende bebouwing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

3.7.2 (Steden)bouwkundige waarden

Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn er geen monumentale en waardevolle panden en ensembles aanwezig in het plangebied.

3.7.3 Archeologische waarden

In 1992 is het zogenoemde 'Verdrag van Malta' gesloten, een Europees verdrag dat is gericht op de bescherming van het archeologisch erfgoed. Sinds de officiële bekrachtiging van het verdrag door Nederland in 1998 is gewerkt 'in de geest van Malta' en is de Monumentenwet 1988 herzien, op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), om de archeologie wettelijk te verankeren. Op 1 september 2007 is de herziene Monumentenwet 1988 in werking getreden.

De kernpunten, geregeld in de Monumentenwet, zijn:

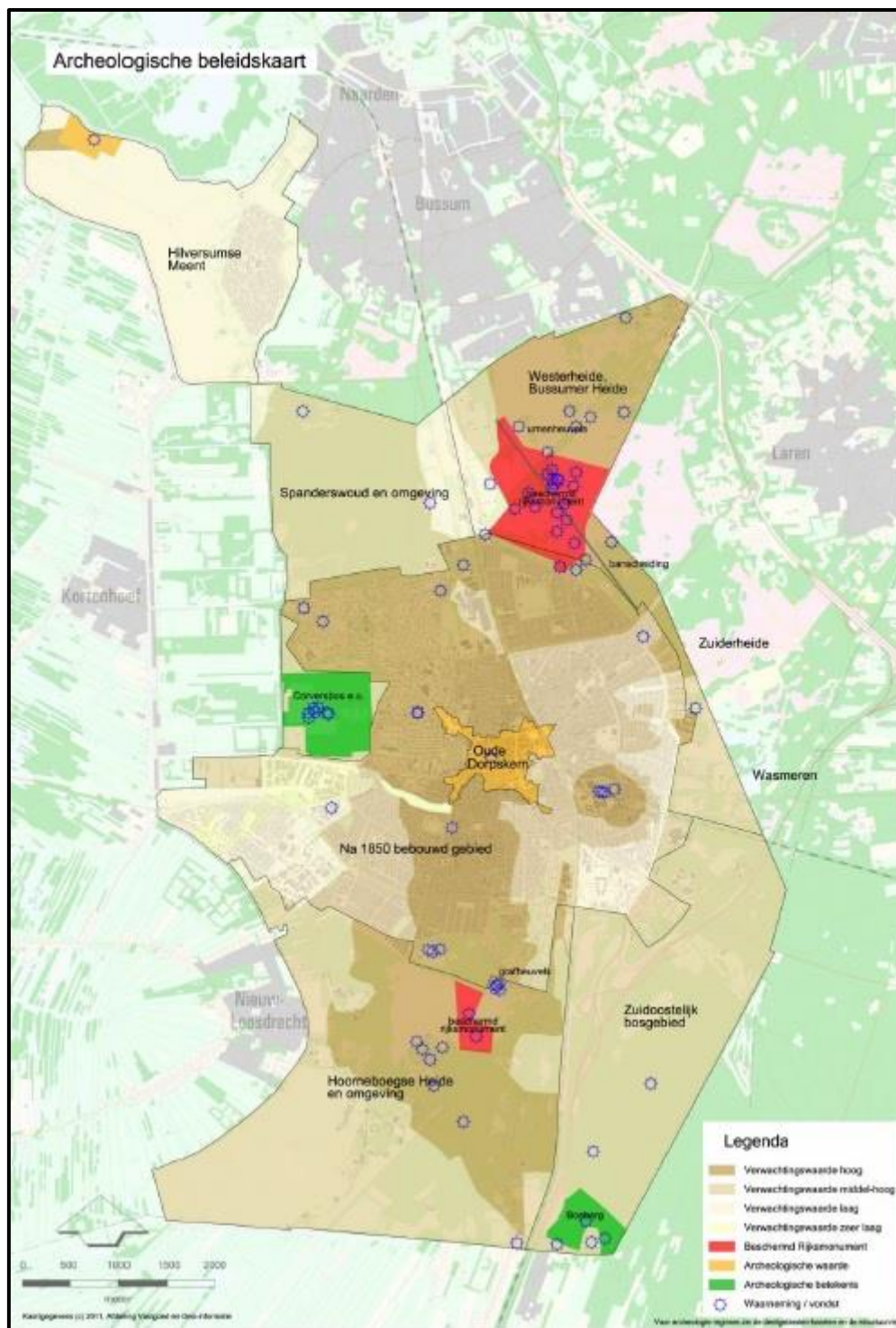
- behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed op de plek waar het ligt in de bodem (in situ);
- opnemen archeologie in het ruimtelijke ordeningsproces;
- 'de verstoorder betaalt';
- transparant en helder besluitvormingsproces, informatie verspreiden en kennis van het archeologisch erfgoed vergroten.

De gemeente is het bevoegde gezag, en verantwoordelijk voor het opstellen van een archeologische verwachtings - en beleidskaart. Op de verwachtingskaart staat aangegeven welke archeologische beschermde monumenten, bekende waarden, en welke archeologische verwachtingen in Hilversum aanwezig zijn. Voor het te voeren beleid ten aanzien van de archeologische waarden en verwachtingen in de gemeente, heeft de gemeente een beleidsnota en de daarbij behorende beleidskaart opgesteld. De beleidskaart, moet volgens de nieuwe Wro in het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat voor de aanvrager van een vergunning duidelijk is in welke gevallen een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Deze gevallen worden voornamelijk bepaald door een maximale verstoringsoppervlakte en -diepte.

Het archeologische onderzoek is een getrappt proces. Elke stap in het proces wordt afgesloten met een besluit van het bevoegd gezag omtrent het archeologische erfgoed: of het plangebied wordt vrijgegeven, of een vervolgonderzoek wordt gevraagd, of een plaanpassing, of bescherming van het archeologisch erfgoed in situ. Eerst moet de aanvrager een inventariserend onderzoek overleggen. In dat inventariserend onderzoek wordt vastgesteld of er archeologisch erfgoed in de bodem aanwezig is en of er nader onderzoek nodig is. De volgende stap is het verrichten van een verkennend veldonderzoek (proefsleuven) om de aard, omvang en kwaliteit van het archeologisch erfgoed te onderzoeken. Het plangebied kan hierna op grond van een selectiebesluit worden vrijgegeven, beschermd, of, als bescherming niet mogelijk is, kan een opgraving worden gevraagd. Elke fase wordt uitgevoerd op grond van een programma van eisen. Behalve de eisen die aan het onderzoek worden gesteld in het kader van de Kwaliteitseisen Nederlandse Archeologie (KNA) kan de gemeente aanvullende eisen stellen.

Binnen de gemeente Hilversum wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'. In deze structuurvisie is al het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed beschreven. Hiervan is een kaart gemaakt welke is gebruikt voor de bestemmingslegging van de archeologische dubbelbestemmingen (zie navolgende afbeelding).

Het te onderzoeken terrein heeft een oppervlak van circa 1000 m². Het plangebied ligt in dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog" waar een vrijstellingsomvang van 100 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 40 cm.



Archeologische beleidskaart gemeente Hilversum

Het plangebied is gelegen in een gebied hoog-middelhoge verwachtingswaarde. Voor een nadere toetsing aan het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.6.3.

3.8 Bodem en watersysteem

3.8.1 Bodem

De provincie Noord-Holland heeft een bodemtoets ontwikkeld voor de afweging van bodemaspecten in bestemmingsplannen. Het gaat om de aspecten bodemopbouw, bodemkwaliteit, milieubeschermingsgebieden en archeologie. Deze aspecten zijn met uitzondering van archeologie opgenomen in deze bodemparagraaf. Archeologie is toegelicht in de voorgaande paragraaf 3.6.3 In deze paragraaf wordt ook het grondwatersysteem en daarin eventueel voorkomende verontreinigingen meegenomen.

Bodem

De gemeente Hilversum maakt onderdeel uit van de geografische eenheid het Gooise stuwwallencomplex met onder andere fysisch geografische eenheden zoals stuwwallen. De bodem van Hilversum bestaat hoofdzakelijk uit matig fijne tot zeer grove zanden. De zanden maken deel uit van het water voerende pakket, dat haar basis heeft op een diepte van N.A.P. -160 meter. Naast de genoemde zanden bevat de bodem grindbestanddelen. Tot een diepte van 50 meter onder het maaiveld is gestuwd materiaal aanwezig. Hierin kunnen plaatselijk fijnzandige, lemige en slib houdende lagen voorkomen. De stuwwal is een inzigingsgebied. Dit plangebied bestaat geheel uit zandige ondergrond.

Functies en bestemmingen moeten afgestemd worden op de bodemopbouw. De bodemopbouw binnen het plangebied stelt echter geen bijzondere eisen aan de functies en bestemmingen.

Aardkundige waarden

De grote verscheidenheid en gaafheid van geografische verschijnselen maakt het stuwwallencomplex van het Gooi bijzonder. Eén van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid is het beschermen van onderdelen in het landschap, die iets vertellen over de geologische ontstaanswijze van een gebied. Hiervoor heeft de provincie Noord-Holland een lijst met 80 gebieden met aardkundige waarden (aardkundig waardevol gebied) vastgesteld en vervolgens hieruit 17 gebieden geselecteerd als aardkundig monument. De 80 aardkundige waardevolle gebieden zijn nu opgenomen in de provinciale structuurvisie en bijbehorende verordening en genieten als zodanig planologische bescherming. Een groot deel van het bijzondere stuwwallengebied is daarom door de provincie aangewezen als gebied met aardkundige waarden en de ongeroerde delen zijn zelfs aangewezen als aardkundig monument. Binnen het plangebied zijn evenwel geen aardkundige monumenten en aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

3.8.2 Watersysteem

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat binnen het gebied ten opzichte van de gebruikelijke zorgvuldigheid geen extra restricties gelden om de drinkwaterwinning te beschermen.

Bodem- en grondwaterverontreiniging

In de oudere wijken is naast de woonbestemming veel bedrijvigheid geweest, ook in de binnenstad. Als gevolg van het langdurige intensieve gebruik is de bovengrond over het algemeen licht verontreinigd met PAK en zware metalen (en oplosmiddelen). Plaatselijk komen ernstige verontreinigingen voor. In het verleden zijn een aantal verontreinigingen reeds gesaneerd.

De gemeente heeft in 2008 een bodemfunctieklassenkaart opgesteld. Op de bodemfunctieklassenkaart wordt de gewenste bodemkwaliteit voor nu en toekomst binnen de gemeentegrenzen van Hilversum aangegeven. Uitgangspunt is dat de klasse die aan een bepaald gebied wordt toegekend, overeenkomt met de gevoeligste bodemfunctie binnen het gebied. Het hele gebied is geclassificeerd als functie wonen.

Grondwater

De hydrologie wordt gekenmerkt met een stuwwal als inzigingsgebied met kwelsystemen aan de westkant van Hilversum. Er is sprake van een natuurlijk fluctuerende grondwaterstand van de Utrechtse Heuvelrug binnen Hilversum. De grondwater stromingsrichting is hoofdzakelijk noordwestelijk. Binnen het plangebied is de grondwaterstand relatief diep. In extreem natte tijden met hoge grondwaterstanden wordt een ontwateringsdiepte van 1,0 m binnen nagenoeg de gehele bebouwde kom nog gehaald. Zo ook in dit plangebied.

In het plangebied komen bovenop de hoge gronden van de Utrechtse Heuvelrug, grondwaterstanden voor tussen N.A.P. +0,6 m en N.A.P. -0,1 m, deze liggen circa 10 à 11 meter beneden maaiveld

De grondwaterstanden kunnen in de toekomst stijgen door invloed van het klimaat en activiteiten in de regio zoals afname van drinkwaterwinningen en opzetten van polderpeilen (de laatste aan de westkant van Hilversum).

Bij ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met de grondwaterstand. Kelders moeten waterdicht worden uitgevoerd, zodat de noodzaak tot het lokaal verlagen van de grondwaterstand wordt voorkomen. Bij de bepaling van de maximale grondwaterstand ten behoeve van ondergrondse bouw moet rekening worden gehouden met een marge als gevolg van toekomstige regionale grondwaterstandstijgingen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bestaand afwateringssysteem

De locatie ligt in een gebied met een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater wordt afgevoerd naar de Oude haven. Het vuilwater gaat via het gemengde stelsel van het centrum naar de rioolwaterzuivering in Hilversum-oost.

De druk op de binnenstad is groot en ruimte voor water kan een knelpunt zijn bij nieuwe plannen. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Hiervoor is voldoende ruimte (doorlatende verharding en privé voor- en achtertuinen) gereserveerd. Wel dient bij het egaliseren/afgraven van het terrein rekening te worden gehouden met het (mogelijk) afvoeren van extra hemelwater van de aangrenzende gronden.

Hemelwater kwaliteit

Om bodem- en grondwaterverontreiniging bij de infiltratiepunten op het eigen terrein te voorkomen is het belangrijk om geen onbehandeld koper, zink, lood, teerhoudende dakbedekking (PAK) en andere uitlogende (bouw)materialen toe te passen op oppervlakken/straatmeubilair die in aanraking komen met het regenwater. Daarnaast dient er géén gebruik te worden gemaakt van (chemische) onkruidbestrijdingsmiddelen. De perceelseigenaar is verantwoordelijk voor de grondwaterkwaliteit onder het perceel en dus voor de kwaliteit van het infiltrerende hemelwater.

3.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden gelegen. Het aspect kabels en leidingen vormt hierdoor geen belemmering voor de beoogde sloop- en nieuwbouw. Ingeval van graafwerkzaamheden dient altijd een KLIC-melding te worden gedaan.

3.10 Veiligheid

3.10.1 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voor het plangebied gelden geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid.

3.10.2 Fysieke veiligheid

De fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. In de volgende paragraaf wordt het aspect 'externe veiligheid' nader beschreven. Bij de huidige inrichting van het plangebied is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten, zijn er voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en is het gebied voldoende verkeersveilig.

3.10.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen;
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (Bevi) is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een Wro-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het Bevi van toepassing.

Op 1 april 2015 is de regelgeving van Basisnet van kracht geworden. Het Basisnet geeft aan over welke routes gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door (het aantal) aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. In het Bevi, de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen(cRvgs) en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag

aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de cRvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

Het aspect externe veiligheid is in het kader van onderhavig bestemmingsplan nader bekeken. Deze analyse is weergegeven in 5.8.3.

Hoofdstuk 4 Relevante beleidskader

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes hebben veel bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

1. de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
2. de bereikbaarheid verbeteren;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

In de SVIR zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor onderhavig plangebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor onderhavig plangebied.

4.1.3 Kaderrichtlijn Water

Door de Europese Kaderrichtlijn Water heeft Nederland een resultaatverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde waterlichamen, zijn hiertoe bindende doelen opgesteld. De maatregelen om de doelen te bereiken worden uitgewerkt in de stroomgebiedprocessen. Voor de overige wateren geldt het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn (water)paragrafen (3.5.2 en 3.8.2) opgenomen waarin is beschreven wat de gevolgen voor de waterhuishouding zijn en hoe water is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Kaderrichtlijn Water.

4.1.4 Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. In deze structuurvisie voor de Randstad geeft het rijk aan hoe hij de problemen van de achteruitgang van leefbaarheid, klimaatverandering, bereikbaarheidsproblemen en de aanhoudend grote ruimtevraag en druk op onze concurrentiepositie wil aanpakken en oplossen. Het rijk heeft hoge ambities en wil dat de Randstad zich ontwikkelt tot een topregio in Europa. De Randstad is in 2040 een veilige, klimaatbestendige groenblauwe delta. Tot 2040 moeten er 500.000 nieuwe woningen in de Randstad bijkomen. Dit o.a. door sterke verdichting, herstructurering van verouderde werk- en woonlocaties en de schaa sprong van Almere. Voor Hilversum wordt een sterke verdichting van de ruimte voorzien. Tevens wordt naar een verbetering gezocht van de openbare vervoersverbinding tussen Almere en Utrecht.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in nieuwe woningen en herstructurering van een verouderde werklocatie. Daarnaast voorziet het plan in een verdichting van de ruimte.

4.2 Provincie

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid'

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is elke overheidslaag verplicht een structuurvisie op te stellen en haar ruimtelijke belangen te benoemen. Op basis van deze belangen kan elke overheid bepalen welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd en welke instrumenten zij toe wil passen om dit ruimtelijke belang te waarborgen of te bereiken.

De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op:

1. Klimaat bestendigheid.
2. Ruimtelijke kwaliteit.
3. Duurzaam ruimtegebruik.

Ad 1. klimaat bestendigheid

De provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering. Daarom wil de provincie het energieverbruik in het stedelijk gebied en op bedrijventerreinen zoveel mogelijk beperken en de resterende vraag met duurzame energie invullen. De provincie reserveert ruimte voor het opwekken en distribueren van grootschalige duurzame energie. Tegelijk stimuleert en ondersteunt de provincie Noord-Holland kleinschalige vormen van duurzame energie zoals de benutting van restwarmte en de vergisting van biomassa. Daarnaast wil de provincie gemeenten stimuleren om waar mogelijk warmte-koude opslag toe te passen.

Ad 2. ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Holland wil (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden is de kern van het natuurbeleid de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken en Natura 2000 gebieden. De provincie Noord-Holland vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk natuur wordt gerealiseerd. Daarom zoekt de provincie actief naar mogelijkheden om aanleg en financiering van natuur mee te koppelen met andere ontwikkelingen.

Ad 3. Duurzaam ruimtegebruik

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. De provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland ondersteunt gemeenten door de inzet van de Taskforce Ruimtelijke winst, Ruimte voor Ruimte-regeling, Herstructurering en Intensivering van Regionale Bedrijventerreinen en Culturele Planologie die zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied kunnen worden toegepast. In de structuurvisie worden vier voor Hilversum relevante speerpunten genoemd op het gebied van duurzaam ruimtegebruik:

1. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten.
2. Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken.
3. Voldoende en op behoefte aansluitende huisvesting.
4. Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.

Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. In het plan wordt een bedrijf gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Hiermee wordt aangesloten bij het streven naar stedelijke verdichting en het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Er is sprake van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het initiatief is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 2 februari 2014 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaande bebouwde gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw. De regels van de PRVS vloeien direct voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Toetsing

Conform de PRVS dienen ruimtelijke ontwikkelingen te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In paragraaf 5.5.1 is deze toets doorlopen.

4.2.3 Provinciale Woonvisie 2010 - 2020

De provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' heeft als doelstelling dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen beschikken met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De doelstelling is uitgewerkt in drie speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren, wil de provincie deze doelstelling en speerpunten behalen. De provinciale woonvisie is op 27 september 2010 vastgesteld.

Toetsing

De ontwikkeling van de 6 woningen passen binnen de kaders en afspraken van de provinciale woonvisie.

4.3 Regio

4.3.1 Regionale woonvisie 2007 - 2020

In de visie worden afspraken gemaakt om te gaan samenwerken in de regio en staat het regionale woonbeleid verwoord. Dit beleid is gericht op een economisch en sociaal vitale regio die recht doet aan de lokale en subregionale diversiteit. Dit betekent vitale steden, dorpen en buurten waar ook mensen met een dunnere portemonnee kunnen wonen en werken. Het lokale beleid zal worden aangepast aan dit regionale woonbeleid. Gestreefd wordt naar een gevarieerd palet van woonzorgvormen en zorgaanbod. Hilversum heeft een herstructureringsopgave. Nadruk bij herstructurering ligt op het creëren van betaalbaar aanbod voor ouderen (levensloopbestendige/nultreden woningen) en jongeren en jonge gezinnen (sociale huur en betaalbare koop).

De Hilversumse gemeenteraad heeft de Regionale Woonvisie op 23 april 2008 vastgesteld.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt voorzien in een aanbod van betaalbare woningen. Één woning wordt gerealiseerd in de prijscategorie 'Woning goedkoop' tot een maximum van € 230.000,-- en vijf woningen worden gerealiseerd in de prijs categorie 'Woning midden' € 230.000,-- tot € 330.000,--. Het plan sluit hierbij aan op de regionale woonvisie.

4.3.2 Waterplan, Waterbeheerplan en Keur

Waterplan 2010 - 2015

De provincie heeft haar waterbeleid samengevat in het Waterplan 2010 - 2015. In dit plan worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- klimaatbestendig waterbeheer;
- water medesturend in de ruimte;
- centraal wat moet, decentraal wat kan;
- gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

Voor het plangebied betekent dit dat de bouw moet worden afgestemd op de grondwatersituatie. Het is een kwelgebied waar het Hilversums kanaal en de drain een sterk drainerend effect hebben. Ondergrondse bouw moet waterdicht worden uitgevoerd tot aan maaiveld.

Waterbeheerplan AGV 2010 - 2015

Het Algemeen Bestuur keurde het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 op 17 juni 2010 goed. Dit is het eerste waterbeheerplan van het waterschap in de nieuwe zesjarige waterplancycclus van rijk, provincie

en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel: 'Werken aan water, in en met de omgeving'. Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water.

Voor het plangebied betekent dit onder andere gebruik van duurzame bouwmaterialen, die de kwaliteit van afstromend water niet negatief beïnvloeden. Ruimte voor water is belangrijk. Voorkom overmatige verharding en afvoer van hemelwater. Leg kwetsbare objecten niet onder maaiveldniveau aan maar ruim erboven.

Keur AGV 2011

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft regels en richtlijnen opgesteld voor het beheer en onderhoud van alle oppervlaktewateren. Ook wordt in de Keur beschreven hoe er omgegaan moet worden met grondwateronttrekkingen waarvoor AGV bevoegd gezag is. Er gelden diverse geboden en verboden bij werken aan of bij oppervlaktewateren, oevers en beschoeiingen.

4.4 Gemeente

4.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

De Structuurvisie Hilversum 2030 is een integrale visie op hoofdlijnen voor het gehele grondgebied van de gemeente en heeft betrekking op alle aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De structuurvisie is het strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op middellange termijn. In dit geval ligt de planhorizon omstreeks 2030. De structuurvisie bevat dus geen concreet uitgewerkte plannen of besluiten ten aanzien van de bestemming van afzonderlijke locaties. Het geeft aan welke richting de gemeente op wil, gezien door de bril van vandaag en de verwachtingen voor de toekomst. De structuurvisie is in principe leidend voor het vaststellen van dit bestemmingsplan, waarbij een vertaalslag is gemaakt van het algemene, ruimtelijk beleid uit de structuurvisie naar de locatiespecifieke en meer gedetailleerde uitwerking in dit bestemmingsplan.

De vijf speerpunten of kernkwaliteiten die Hilversum de komende jaren wil behouden en versterken zijn:

1. Goede woongemeente om te leven met voldoende werkgelegenheid en (basis)voorzieningen.
2. Behoud omringende natuurgebieden.
3. Mediastad en vestigingsplaats voor creatieve bedrijvigheid.
4. Centrumgemeente met accent op Zorg.
5. Hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met weinig ontwikkelingen en de dynamische gebieden. Behoud en ontwikkeling zijn met elkaar in balans. In de niet dynamische gebieden staat behoud van het huidige karakter voorop en wordt weinig ruimtelijke ontwikkeling voorzien. Dat geldt ook voor het buitengebied, inclusief het dynamische gebied Zonnestraal en omgeving, waar geen verdergaande verstedelijking zal plaatsvinden.

De Structuurvisie is in mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Toetsing

Met de realisatie van de zes woningen in het plangebied wordt de woonfunctie versterkt. Het optimaal benutten en versterken van het stedelijk gebied en het verbeteren van het woningaanbod zorgt dat de gemeente een aantrekkelijke woongemeente is en blijft.

4.4.2 Woonvisie Hilversum 2016-2020; Beweging op de woningmarkt

Hilversum wil een woonklimaat van hoge kwaliteit. Voor de woningvoorraad betekent deze ambitie dat de bewoners een woning kunnen vinden, die aansluit bij hun behoefte en hier voor langere termijn aan kan voldoen. Keuze is van belang en deze woning moet dan wel beschikbaar zijn. Een manier om deze woningen beschikbaar te maken is nieuwbouw. Hilversum is echter een gemeente met zeer beperkte uitbreidingslocaties. Dat betekent dat Hilversum voor extra woningen in belangrijke mate is aangewezen op transformatie, herstructurering en inbreiding. Een belangrijk uitgangspunt is ruimtelijke kwaliteit. De bouw- en transformatieopgaven zijn ambitieus maar moeten qua maat en schaal passen binnen het bestaande stedelijk weefsel en in balans met de beschikbare plancapaciteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt kader stellend.

Bij elke nieuwbouwontwikkeling dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen kwaliteit (stedenbouwkundige en architectonische invulling en een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte), het gewenste programma en de financiële mogelijkheden. Hilversum zet hierbij in op kwaliteit. Bij de dynamische woningbouwprogrammering zal gestuurd worden op het realiseren van meer aanbod voor de middeldure segment, conform de in de woonvisie opgenomen aantallen te realiseren nieuwbouwwoningen.

Conclusie

De locatie betreft een inbreidingslocatie dat gelegen is in het bestaande stedelijke weefsel. Het voldoet aan de gestelde kaders ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en kan een bijdrage leveren aan de huisvestingsopgave zoals vastgesteld met de woonvisie, waarin ook een aandeel middensegment is opgenomen

4.4.3 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum

Deze beleidsregels hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op 'eigen terrein', alsmede de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen betrekking hebbend op bouwen en/of gebruik. Ook wordt een eis gesteld aan de afmetingen van de parkeer-/stallingsruimte.

Het doel van dit beleid is dat in parkeer-/stallingsruimte voor auto's op eigen terrein moet worden voorzien als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van bouwen, waarvoor een vergunning is vereist, en/of gebruik, waarvoor een ontheffing nodig is op grond van de Wro. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen primair bij de 'veroorzaker' van de parkeervraag gelegd. De lijst parkeernormen differentieert globaal naar functies en stedelijkheidsgraad, waarvoor Hilversum is opgedeeld in drie gebieden: 'centrum', 'schil' en 'buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'. De beleidregels zijn als bijlage onderdeel van de planregels.

Toetsing

In paragraaf 5.3 is het aspect parkeren nader uitgewerkt.

4.4.4 Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'

De gemeente Hilversum heeft het archeologisch erfgoed en mogelijke verstoringen daarvan in kaart gebracht. Op 11 mei 2011 heeft de gemeenteraad de met Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad' ingestemd. Een belangrijk uitgangspunt wordt daarbij dat de verstoorder betaalt.

'De ondergrondse stad' is een logisch gevolg van internationale afspraken over behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed die al in 1992 in het Europese Verdrag van Malta werden gemaakt en in 2006 zijn verankerd in nationale wetgeving. Als gevolg van deze afspraken gaat de gemeente de kennis over de ontwikkeling van het landschap en de bewoningsgeschiedenis gebruiken om vindplaatsen van archeologisch erfgoed in kaart te brengen. Inmiddels is een archeologische beleidskaart ontwikkeld die het mogelijk maakt archeologisch onderzoek in te plannen.

Wanneer sprake is van verstoring van de bodem (bijvoorbeeld bij bebouwing) dan stelt de archeologische beleidskaart (en bijbehorende regels) de initiatiefnemer in staat om te beoordelen waar onderzoek moet plaatsvinden. Allereerst wordt onderzocht of erfgoed aanwezig is, vervolgens om welk erfgoed uit welke periode het gaat. Uiteindelijk wordt het erfgoed opgegraven, worden de sporen van bewoning en gebruik vastgelegd en dienen de voorwerpen als illustratiemateriaal voor de geschiedenis van Hilversum.

Toetsing

In paragraaf 5.6.3 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied.

4.4.5 Gemeentelijk Rioleringsplan 2015 - 2020

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2015 - 2020 is dan ook deels het van belang zijnde waterbeleid voor de gemeente opgenomen. De gemeente stelt als eis dat een maximale inspanning wordt gedaan om het hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Waar infiltratie mogelijk is moet zoveel mogelijk water worden afgevoerd naar de bodem.

Onderdeel van het proces van onderhavig bestemmingsplan is de watertoets. Hiervoor is een waterparagraaf opgesteld, zoals opgenomen in paragraaf 3.5.2 en 3.8.2.

4.4.6 Welstandsnota Hilversum 2014

De welstandsnota is in 2014 door de raad vastgesteld met als doel vooraf helderheid te bieden over de welstandscriteria die door de gemeente worden gehanteerd bij het beoordelen van bouwinitiatieven. Het behoudt van de bestaande kwaliteiten staat voorop. Het is belangrijk dat het bestemmingsplan en de welstandsnota goed op elkaar zijn aangesloten.

Omdat in een bestemmingsplan de bestemming aan de grond wordt gegeven met de daarbij behorende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, behoren welstandscriteria niet via het bestemmingsplan, maar via de welstandsnota geregeld en eventueel gewijzigd te worden.

Het plangebied is gelegen in de wijk Bloemenbuurt-Noord en Vitusbuurt waarvoor een gewoon welstandsbeleid geldt. Het beleid is gericht op het behoud van de beschreven karakteristieken en diversiteit. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

In het kader van het vooroverleg zijn de plannen voorgelegd aan Welstand. Op 21 september 2016 heeft de welstandscommissie een positief advies afgegeven. Het welstandsadvies is als Bijlage 5 Welstandsadvies toegevoegd bij deze toelichting.



Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde.

5.1 Ruimtelijk structuur

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Alle bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden zes aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

De zes woningen zijn allen gesitueerd aan een nieuw aan te leggen straatje. Dit (doodlopende) straatje wordt ontsloten op de Nieuweg.



Inrichtingsschets

5.2 Wonen, werken en voorzieningen

5.2.1 Wonen

De op te richten zes woningen zijn aaneengebouwd. Met deze woonbestemming wordt de woonfunctie in de wijk versterkt.



Visualisatie

voorgevel

Ook is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen met betrekking tot meervoudige bewoning. Het is verboden om de gebouwen ter plaatse te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.

5.2.2 Werken

In het plan wordt geen werken mogelijk gemaakt behalve aan huis gebonden beroepen.

5.2.3 Voorzieningen

In het plangebied worden geen voorzieningen mogelijk maakt.

5.3 Verkeer

De zes nieuwe woningen worden ontsloten op de Nieuweg.

De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 7 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er 42 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 13 minuten.

Er is dus nagenoeg geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie.

Parkeren

De gemeente Hilversum heeft beleidsregels opgesteld met betrekking tot parkeernormen. Deze beleidsregels hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op 'eigen terrein', alsmede de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen betrekking hebbend op bouwen en/of gebruik. Op basis van de 'Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009' ligt het plangebied in de buitenschil van Hilversum. Op basis hiervan is onderstaande tabel met parkeernormen van toepassing.

<u>Buitenschil / Rest bebouwde kom / Buiten bebouwde kom:</u>	
<u>Woningen</u>	
Woning duur (koop) vanaf € 330.000 (huur) > € 750,-	1,85 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning midden (koop) tussen € 230.000 en € 330.000 (huur) € 500,- - € 750,-	1,70 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning goedkoop (koop) tot € 230.000 (huur) < € 500,-	1,45 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Serviceflat/aanleunwoning (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	0,45 ppl. p. woning
Kamer verhuur	0,40 ppl. p. kamer

Er worden vijf woningen gebouwd met een prijs tussen € 230.000,-- en € 330.000,-- en één woning met een maximum prijs van € 230.000,--

Hiervoor geldt een parkeernorm van respectievelijk 1,70 en 1,45 parkeerplaats per woning (dit is inclusief 0,3 ten behoeve van bezoek).

Ten behoeve van het plan zijn (5 woningen x 1,70 en 1 woningen x 1,45) dus 9,95 parkeerplaatsen nodig.

Conclusie:

Er worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor wordt aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen.

5.4 Natuur

In het kader van de herziening heeft Ecogroen in juni 2016 een quickscan natuurtoets en aanvullend Huismus onderzoek uitgevoerd.

Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies samengevat:

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en het NNN-beleid verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plan- en diersoorten en habitats.

Effectbeoordeling beschermde gebieden

De plannen hebben geen schade aan Natura 2000- en EHS-gebieden tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten de EHS aangetast door de plannen. Een vervolgetraject in het kader van de Natuurbeschermingswet en EHS-beleid is dan ook niet noodzakelijk.

Effectbeoordeling beschermde soorten

- In het plangebied zijn mogelijk vaste verblijfplaatsen van Gewone en Ruige dwergvleermuis aanwezig. Belangrijke vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen worden niet verwacht;
- Vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht. Wel zijn in het plangebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde (Ff-wet tabel 1) grondgebonden zoogdiersoorten te verwachten;
- Uit het quickscan onderzoek is gebleken dat in het plangebied jaarrond beschermde nestlocaties van Huismus zijn te verwachten rond de dakvoetconstructies van de bebouwing. Aanvullend hierop is onderzoek naar Huismus uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen territoria en of broedgevallen van Huismussen aangetroffen;
- In het plangebied zijn geen beschermde amfibieën zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker overwinterend te verwachten;
- In het plangebied zijn geen reptielen of beschermde flora, vissen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten

Eindconclusie en aanbevelingen

- Voorafgaand aan uitvoering van het project dient gericht onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen tussen begin half mei en eind september volgens het Vleermuisprotocol. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek kan het noodzakelijk zijn om ontheffing in het kader van de Flora- en fauna-wet aan te vragen;
- Mocht ontheffing noodzakelijk zijn, dan is het treffen van mitigerende maatregelen aan de orde. Van belang is dat werkzaamheden aan gebouwen met verblijfplaatsen van vleermuizen plaatsvinden buiten kwetsbare perioden waarin wordt voortgeplant, gepaard of overwinterd. Daarnaast is het van belang om het object met de verblijfplaatsen voorafgaand aan de sloop ongeschikt te maken voor vleermuizen, zodat ze uit eigen beweging vertrekken. Tenslotte dienen voorafgaand aan de sloop vervangende verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd te worden;
- Bij de sloop van de schuren gaan geen jaarrond beschermde nestlocaties van Huismus verloren. Vervolgstappen zijn zodoende niet aan de orde voor Huismus.
- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren. Voor deze tabel 1 soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

De natuurtoets is als Bijlage 1 Quickscan natuurtoets toegevoegd bij dit plan.

Het vleermuizenonderzoek is in september 2016 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen zijn aangetroffen van strikt beschermde vleermuizen. Ook van belangrijke en onmisbare vliegroutes of onmisbare foerageergebieden is geen sprake. Als gevolg van de voorgenomen plannen zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste verblijfplaatsen en onmisbare vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen. Vervolgstappen als het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet zijn zodoende dan ook niet aan de orde. Het aanvullende vleermuizenonderzoek is als Bijlage 2 Aanvullend vleermuizenonderzoek toegevoegd bij dit plan.

5.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

5.5.1 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu, en is daarmee een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Dit betekent dat de gezondheids- en milieuaspecten in alle fasen van de inrichting van de gebouwde omgeving, de bouw en het gebruik (inclusief sloop) betrokken dienen te worden. Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame (stedelijke) ontwikkeling die leidt tot een extensiever energieverbruik / lage milieubelasting, integraal ketenbeheer en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving (ruimtelijke kwaliteit). Duurzaam bouwen betekent ook dat de gerealiseerde kwaliteit in de toekomst wordt gehandhaafd, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Energiebesparing vormt bij duurzaam bouwen een belangrijk item. Hierbij kan gedacht worden aan compacte bouwvormen, gunstige lichttoetreding en zongerichte verkaveling. Ook waterbesparing is een belangrijk aspect. Het installeren van waterbesparende voorzieningen is hiervan een voorbeeld.

In het kader van duurzaamheid worden in onderhavig plan de volgende maatregelen genomen:

Infiltratie hemelwater:

Het plangebied is momenteel 100% bebouwd en gesloten bestraat. De bebouwing en bestrating in het nieuwe plan beslaat circa 70% van het terrein. Er zal dus circa 30% van het terrein worden ingevuld met tuin.

Hemelwater van de woningen wordt via een infiltratie -systeem geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater op het terrein vindt zijn natuurlijke weg in de bodem. Deze inbreidingslocatie kan worden aangesloten op de aanwezige ondergrondse en bovengrondse infrastructuur.

Inrichting woonhof:

Het woonhof dat ontstaat na de realisatie van het plan, zal in eigendom van toekomstige bewoners komen. Zij zullen het hof beheren en onderhouden. De toe te passen bestratingsmaterialen zijn volledig herbruikbaar en/of recyclebaar.

Duurzaamheidsmaatregelen woningen:

De woningen zullen voldoen aan de EPC norm van 0,4 volgens Bouwbesluit). Op de daken van de woningen worden PV-panelen aangebracht voor de opwekking van duurzame energie. Daarnaast wordt het hemelwater gescheiden van het zogenaamde "vuile" water.

Het "schone" hemelwater wordt via een infiltratie systeem geïnfiltreerd in de bodem.

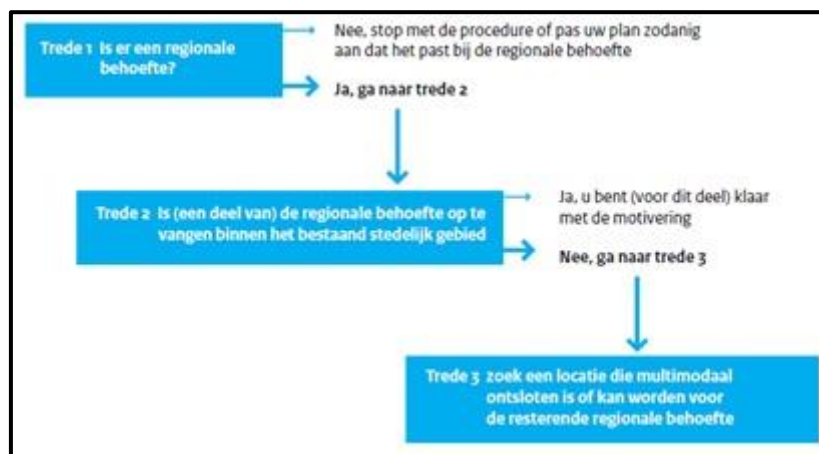
Alle toe te passen materialen zijn zoveel mogelijk volledig recyclebaar en alle verven zijn water gedragen.

Voor een bestemmingsplan geldt de verplichting tot het maken van een 'waterparagraaf' (zie 3.5.2 en 3.8.2). Tevens moet worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. Waterhuishoudkundige aspecten worden in dit bestemmingsplan integraal betrokken en rechtstreeks vertaald. Deze onderwerpen vormen tezamen met de beschrijving hoe is omgegaan met het advies van de waterbeheerder de watertoets.

Duurzame verstedelijking

Ladder voor Duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (1) de onderliggende vraag in de regio, (2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (3) een multimodale ontsluiting. De ladder voor duurzame verstedelijking draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Om het gebruik van de Ladder voor duurzame verstedelijking te vergemakkelijken heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu een handreiking beschikbaar gesteld. Schematisch ziet de ladder er als volgt uit:



Schematische weergave Ladder duurzame verstedelijking.

I. Is er regionale behoefte?

Om vast te stellen of sprake is van vraag naar de beoogde stedelijke ontwikkeling is een aantal elementen zaken onderzocht.

In de Noordvleugel stijgt het aantal huishoudens tot 2040 van iets boven de 2 miljoen naar ongeveer 2,5 miljoen. Deze groei is het grootst in de komende jaren met meer dan 20.000 huishoudens per jaar (figuur 3). Na 2018 neemt de groei langzaam af naar ongeveer 10.000 huishoudens per jaar. Voor de regio Gooi en Vechtstreek komt deze Primos / Pearl prognose uit op een groei van +10.000 huishoudens tot 2030.

Voor de Regio Gooi en Vechtstreek is een regionale woonvisie uit 2008 van kracht. Deze regionale woonvisie heeft betrekking op de negen gemeenten in deze regio. Behalve de gemeenten hebben ook de woningcorporaties meegewerkt aan het opstellen van de woonvisie. De strekking van de visie is weergegeven in paragraaf 4.3.2. De uitgangspunten van zowel de provincie Noord-Holland als de Regio Gooi en Vechtstreek zijn nader uitgewerkt in het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP 2012). In het RAP 2012 zijn kwantitatieve (verstedelijking-) afspraken met de provincie gemaakt over de behoefte aan nieuwbouw. Daarnaast zijn er in het RAP 2012 ook kwalitatieve afspraken gemaakt over zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen is voor de Gooi en Vechtstreek een kwantitatief overzicht opgenomen van sloop en nieuwbouw van woningen per gemeente. Tot 2020 wordt een totale netto uitbreiding van de woningvoorraad in de Regio Gooi en Vechtstreek van 5.060 woningen noodzakelijk geacht.

Beschikbare ruimte in bestaande plannen

In het RAP is tevens een inventarisatie gemaakt van de harde plancapaciteit ten aanzien van de woningbouw. Uit deze inventarisatie wordt duidelijk dat van de totale plancapaciteit (bijna 14.000) realisatie van 5.485 woningen voorzien is in de periode tot 2015. Van die woningen heeft 39% een harde plan status. Van deze plannen is bekend wat de programmering zal zijn en ligt realisatie voor de hand. Voor de periode vanaf 2015 is de plancapaciteit in Hilversum 2.354 woningen. Zie onderstaande tabel.

	Totaal	Tot 2015		Vanaf 2015
		Hard	Zacht	
Blaricum	848	0	848	0
Bussum	723	275	438	10
Hilversum	3.947	1.241	352	2.354
Hulzen	573	201	252	121
Laren	123	66	57	0
Muiden	1.530	58	722	750
Naarden	540	35	122	383
Weesp	4.581	226	284	4.071
Wijdmeren	1.031	18	371	642
Totaal G&V	13.896	2.120	3.365	8.411

Volgens de Monitor Woningbouw 2015 (provincie Noord-Holland) ligt de nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar. Volgens de Monitor blijft de productie licht achter bij de RAP-afpraak en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt is in Gooi en Vechtstreek al groot en neemt hierdoor enigszins toe. De behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woningen blijft in deze regio.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor zes woningen haalbaar is en prima past bij de vraag en plancapaciteit voor Hilversum op grond van de regionaal gemaakte afspraken (i.c. het RAP 2012) en de te verwachten groei van het aantal huishoudens en daarmee de behoefte aan nieuwe woningen in de hele Noordvleugel de komende decennia.

II. Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied van Hilversum. Het betreft geen uitleglocatie aan de rand van stedelijk gebied. Daarmee voldoet de locatie aan de wens om duurzaam stedelijk te ontwikkelen, omdat een (bedrijfs)locatie wordt herontwikkeld naar een woonlocatie (sloop - nieuwbouw).

Conclusie:

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte naar woningen. Tevens is het plangebied gesitueerd in bestaand stedelijk gebied. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee met succes doorlopen.

5.5.2 Leefbaarheid

5.5.2.1 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het plan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek, in relatie tot het opstellen van een plan geldt niet indien in dat plan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

Onderzoek

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het wijzigingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid".

Het plangebied is gelegen in een 30-km zone en aan de Neuweg. De Neuweg is éénrichtingsverkeer, waarvoor een maximum snelheid geldt van 50 km/uur, derhalve is een akoestisch onderzoek nodig.

In november 2016 is door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai ten behoeve van de realisatie van zes woningen aan de Neuweg te Hilversum. De geluidsbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Neuweg bedraagt ten hoogste 41 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. Aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de woning voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 3 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidsbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2.2 Lucht

Algemeen

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ ($=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van zes woningen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

5.5.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het projectgebied liggen geen relevante inrichtingen. Er worden geen functies mogelijk gemaakt die hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

5.6 Cultuurhistorische waarden

5.6.1 Historisch-geografische waarden

Er is geen sprake van een gebied met aardkundige waarden.

5.6.2 (Steden)Bouwkundige waarden

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

5.6.3 Archeologische waarden

Het plangebied ligt in dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog" waar een vrijstellingsomvang van 100 m² bestaat.

De nieuwbouw heeft een oppervlakte van 97,5 m² dat buiten de oude bebouwing valt (zie navolgende afbeelding). De bergingen worden zodanig gebouwd zodat deze niet dieper in de grond reiken dan 40 cm.



Op basis hiervan worden geen archeologische maatregelen noodzakelijk geacht.

Conclusie:

Het aspect cultuurhistorische waarden vormt geen belemmering voor vaststelling van het plan.

5.7 Bodem en watersysteem

5.7.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Door Ecoreest is in april 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

De conclusies uit het onderzoek worden hierna behandeld. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Vooronderzoek

Van de onderzoekslocatie is geen relevante bodeminformatie beschikbaar.

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn zand (bovengrond humeus). Tot 5.0 m-mv is er visueel geen grondwater waargenomen. Indien de grondwaterspiegel zich dieper dan 5.0 meter beneden het maaiveld bevindt, kan het plaatsen van een peilbuis achterwege blijven (zie opmerking b tabel 3 NEN 5740:2009). Tijdens het veldwerk is er in de bovengrond van mp. 1 een matige puinbijmenging waargenomen alsmede puinsporen in de bovengrond van mp 3 t/m 8. Verder zijn er geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond:

In het matig puinhoudende monster van mp. 1 zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en zink gemeten. In het bovengrondmonster van mp. 2,3,5,6,7 zijn eveneens licht verhoogde gehalten aan kwik en lood gemeten. In het ondergrondmonster van mp. 1 en 2 is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee daarom verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen met tuin) van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de toekomstige bestemming van het terrein.

Na de sloop van het gebouw wordt nog een aanvullend asbest onderzoek uitgevoerd in de bodem.

5.7.2 Watersysteem

Momenteel is nagenoeg het complete plangebied bebouwd en verhard met bestrating. Met uitvoering van onderhavig plan zal er meer ruimte komen voor hemelwater om te infiltreren in de bodem.

Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem door een nader uit te werken infiltratiesysteem zoals bijvoorbeeld een grindput, drains of kratjes.

Het hemelwater op het platte dak en het schuine dak aan de achterzijde wordt geïnfiltreerd door een infiltratiesysteem aan te brengen in de achtertuinen. Hierop worden de hemelwaterafvoer standleidingen op aangesloten.

Het hemelwater op het schuine dak aan de voorzijde, op de bergingen en op de bestrating van het gemeenschappelijke binnenhof wordt door natuurlijk verhang in de bestrating afgevoerd richting de goot. Het hemelwater loopt via de goot in de kolken. De kolken zijn voorzien van een infiltratiesysteem. Bij extreme regenval loopt het hemelwater via natuurlijk verhang in de bestrating naar de openbare Nieuweg.

Bij de bouwvergunning wordt een hemelwaterverwerkingsplan bijgevoegd.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat binnen het plangebied ten opzichte van de gebruikelijke zorgvuldigheid geen extra restricties gelden om drinkwaterwinning te beschermen.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en zal met onderhavig plan ook niet gerealiseerd worden.

Afvalwaterketen en riolering

Vuilwater kan worden aangesloten op het vuilwaterriool in de Nieuweg. Een aansluiting kan worden aangevraagd bij de Openbare Ruimte van de gemeente voor het hemelwater worden bergings- en infiltratievoorzieningen aangelegd binnen het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om zoveel mogelijk duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen worden geen bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Grondwater

De grondwaterstandsfluctuatie bedraagt enkele meters. De grondwaterstanden kunnen in de toekomst stijgen door invloed van het klimaat en activiteiten in de regio zoals afname van drinkwaterwinningen en opzetten van polderpeilen (de laatste aan de westkant van Hilversum).

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.8 Veiligheid

5.8.1 Sociale veiligheid

Voor het plangebied gelden ook in de toekomstige situatie geen bijzonderheden op het gebied van sociale veiligheid

5.8.2 Fysieke veiligheid

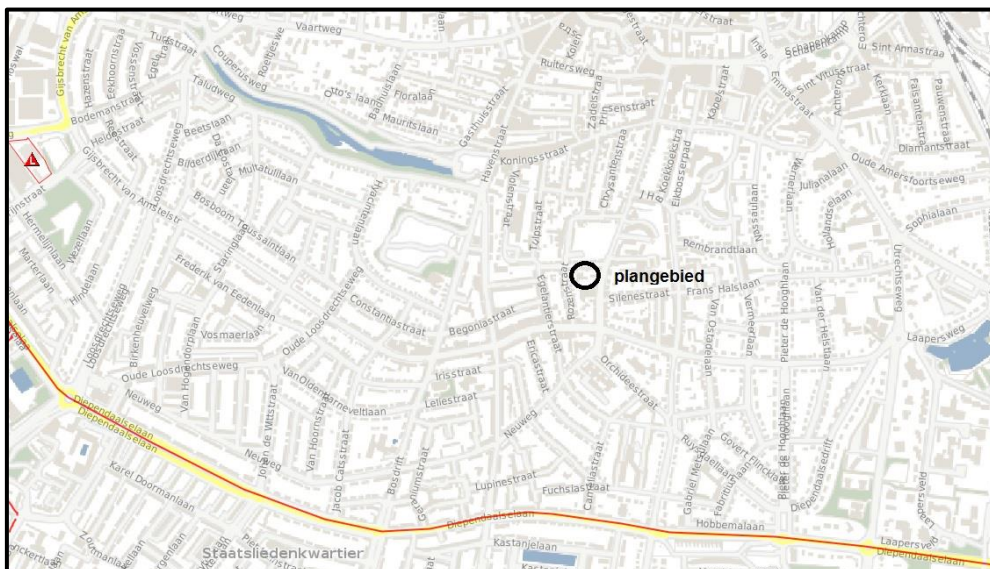
Fysieke veiligheid betreft de bescherming van mens, dier en milieu tegen daadwerkelijke ongelukken. Bij de huidige inrichting van het plangebied is het gebied goed bereikbaar voor hulpdiensten, zijn er voldoende primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en is het gebied voldoende verkeersveilig. Hier worden geen veranderingen in aangebracht, opdat ook in de toekomst de fysieke veiligheid wordt gewaarborgd.

5.8.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving op kunnen leveren. Voor een nadere uitleg van het aspect externe veiligheid wordt verwezen naar 3.10.3 Externe veiligheid.

Toetsing



Uitsnede risicoatlas



Uit de landelijke risicoatlas blijkt dat in de nabij het plangebied geen route gevaarlijke stoffen of andere risico's aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van zes woningen. Daarmee wordt een activiteit mogelijk gemaakt die wordt genoemd in bijlage D bij het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D11.2). Er is bij deze activiteit sprake van een drempelwaarde van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De omvang van de activiteit bevindt zich ruim beneden deze drempelwaarde. Het plangebied heeft namelijk maar een oppervlakte van circa 1.000 m² en bevindt zich ruimschoots onder de 2.000 woningen.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden bekeken of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In voorgaande paragrafen is aangetoond dat de activiteit geen nadelige gevolgen voor het milieu hebben.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang is in het kader van het bestemmingsplan in voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Implementatie

6.1 Planmethodiek

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak behoeft te worden aangepast.

In dit bestemmingsplan zijn de nieuwe en te handhaven functies voorzien van een gedetailleerde eindbestemming.

6.2 Bestemmingsregeling

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een of meerdere verbeeldingen. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaarten en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

6.2.1 Toelichting op de verbeelding

Met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen zijn de verschillende gebieds- en functionele bestemmingen op de verbeelding weergegeven. De bestemmingsbegrenzingslijnen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. Bij de opzet van de verbeelding is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De verbeelding is opgesteld conform DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen).

6.2.2 Toelichting op de regels

De regels bevatten de juridisch regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna (indien nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2012. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de SVBP2012, te raadplegen via de website van het ministerie van IenM, onderdeel standaarden. Hier kan men ook terecht voor een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen en aanduidingen.

6.2.2.1 Indeling hoofdstukken

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid zijn de regels in hoofdstukken geplaatst. Daarbij is ook weer aangesloten bij de SVBP2012, te weten:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- begrippen
- wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- anti-dubbeltelregel
- algemene bouwregels
- algemene gebruiksregels
- algemene aanduidingsregels
- algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- overgangsrecht
- slotregel

6.2.2.2 Indeling bestemmingsregels

Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is een vaste volgorde aangehouden, te weten:

Bestemmingsomschrijving

Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, zijn toegekend aan de in het plan begrepen gronden. Niet iedere functie leent zich voor een eigen bestemming. Dit hangt af van de ruimtelijke relevantie ofwel van de mate waarin de bewuste functie invloed heeft op zijn omgeving of daaraan eisen stelt. Behalve om functies, gaat het bij bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. De bestemmingsomschrijving vormt het eerste toetsingskader voor (bouw)initiatieven. Als een initiatief niet past in die omschrijving, moet deze worden beschouwd als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

De bestemmingsomschrijving begint met de algemene bestemming. Daarna volgen eventuele specificaties in de vorm van aanduidingen.

Voorbeeld:

De voor '....' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ..
- b. ..

en tevens voor:

c. een, ter plaatse van de aanduiding '....',
met de daarbij behorende voorzieningen.

.... (die dus voor zowel de algemene bestemming als de specifieke aanduiding gelden). De daarbij behorende voorzieningen zijn bewust niet in de bestemmingsomschrijving genoemd. Het gaat hier om voorzieningen die voor het verwezenlijken van de bestemming nodig en wenselijk zijn. Dat kunnen diverse voorzieningen zijn. Een limitatieve opsomming is niet makkelijk te geven. In de toelichting op de regel (hieronder) worden wel enkele voorbeelden gegeven van de bij de bestemming behorende voorzieningen.

Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen, kent het bestemmingsplan aanduidingen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van (dubbel)bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Een aanduiding, die juridische betekenis heeft, wordt niet alleen aangegeven op de analoge en digitale verbeelding van een bestemmingsplan, maar ook in de regels.

Er zijn in het algemeen zes soorten aanduidingen te onderscheiden:

1. gebiedsaanduidingen;
2. functieaanduidingen;
3. bouwvlakken;
4. bouwaanduidingen;
5. maatvoeringsaanduidingen;
6. figuren.

Bouwregels

Samen met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen/aanduidingen, bevatten de regels bepalingen over de situering en de maximale afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken binnen de bewuste bestemming. Soms is op de verbeelding door middel van een bouwvlak aangegeven waar het (hoofd)gebouw mag worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mag weliswaar vaak ook worden gebouwd, maar dan gaat het om bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken of terreinafscheidingen. De bouwregels gaan over bouwwerken en zijn onderverdeeld in bepalingen over:

- a. (hoofd)gebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken (indien daarvan sprake is);
- c. bouwwerken die geen gebouw zijn.

De toetsing hieraan vindt in principe pas plaats indien duidelijk is dat het voorgenomen gebruik van het bouwwerk in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving bij de bestemming.

Afwijken van de bouwregels

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een bouwregel. Het kunnen afwijken van de bouwregels is beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om te mogen afwijken van een bouwregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaardregel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat afwijken van de bouwregels terecht is.

Specifieke gebruiksregels

Indien ten aanzien van een bepaald gebruik speciale regels moeten worden gegeven dan worden deze specifiek aangegeven. Een voorbeeld van een dergelijke specifieke regeling is het gebruik van een gedeelte van de woning en/of bijbehorend bouwwerk als werkruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit.

Afwijken van de gebruiksregels

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van een gebruiksregel. Het kunnen afwijken van de gebruiksregels is ook hier beslist geen automatisme.

Telkens als verzocht wordt om te mogen afwijken van een gebruiksregel moet worden gemotiveerd waarom van de standaard wordt afgeweken. De aanvrager moet aangeven waarom hij of zij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat afwijking van de gebruiksregels terecht is.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In deze regel staan specifiek voor de bestemming geldende bepalingen over omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunningen). Zo kan bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning een bepaalde archeologische waarde worden beschermd. Aanleggen is dan niet mogelijk zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Wijzigingsbevoegdheid

Om het bestemmingsplan flexibel te maken zijn mogelijkheden gegeven aan het college van burgemeester en wethouders om het plan op onderdelen te wijzigen. Hierbij gaat het voornamelijk om de toegestane gebruiken zoals aangegeven in de bestemmingsomschrijving. De wijzigingsbevoegdheid is iets anders dan de afwijkingsbevoegdheid. Via deze wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingen worden gewijzigd, overigens binnen door de gemeenteraad aangegeven voorwaarden. Via een afwijking worden bestemmingen niet gewijzigd. De afwijking maakt het slechts mogelijk om binnen een bestemming af te wijken van de standaardregel (bijvoorbeeld van de standaard bouwhoogte). Het kunnen wijzigen van de bestemming is ook hier beslist geen automatisme. Telkens als verzocht wordt om een wijziging moet worden gemotiveerd waarom dat mogelijk en wenselijk is. De aanvrager moet aangeven waarom hij niet uit de voeten kan met de standaard regel. In sommige gevallen moet de aanvrager zelfs met onafhankelijk advies aantonen dat wijziging van de bestemming terecht is.

De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid mag niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van een eerder besluit tot afwijking of wijziging.

6.2.2.3 De regels

In de regels worden verschillende begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht misverstanden over de uitleg van de regels te beperken.

(hoofd)gebouw en bijbehorende bouwwerken

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken worden op de verbeelding doorgaans voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering. Nadere specificaties die iets zeggen over het gebruik of bouw mogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen.

Het (hoofd)gebouw mag enkel in een bouwvlak gebouwd worden. De bijbehorende bouwwerken (en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak (in het bestemmingsvlak) worden gebouwd. Het achtererfgebied is het erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het (hoofd)gebouw. Met het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is een verzamelbegrip bedoeld waar uitbreidingen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) van een (hoofd)gebouw, onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. In de begripsomschrijving is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk altijd moet worden gebouwd bij een zich op hetzelfde perceel bevindend (hoofd)gebouw. Zonder (hoofd)gebouw kan er op het perceel dus ook geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Voorts is aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk functioneel verbonden moet zijn met het (hoofd)gebouw. Daar wordt mee bedoeld dat het gebruik van het bijbehorende bouwwerk in planologisch opzicht gerelateerd moet zijn aan het gebruik van het (hoofd)gebouw. Een voorbeeld van een bijbehorend bouwwerk bij een woning is een serre of een uitbouw aan de oorspronkelijke achter- of zijgevel. Ook een vrijstaande berging en een carport zijn een bij een woning bijbehorend bouwwerk.

aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het begrip 'aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit' is door middel van de bestemmingen gekoppeld aan het wonen. In de woning moet worden gewoond, maar het is mogelijk dat in de woning ook wordt gewerkt. In de woning is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit toegestaan en wordt daarom (standaard) in de regels opgenomen. Dat is bijvoorbeeld een architect die een gedeelte van zijn huis heeft ingericht als werkruimte/kantoorruimte. Ook een arts mag een gedeelte van zijn huis gebruiken als praktijkruimte. Ook mag een bedrijfsmatige activiteit worden uitgeoefend in de woning. Denk aan een goud- of edelsmid of een horlogemaker.

De woonfunctie moet primair behouden blijven. Daarom is geregeld dat die activiteiten voor niet meer dan 1/3 deel (33%) van de oppervlakte van het (hoofd)gebouw mag plaatsvinden. Hier is wel een maximum aan verbonden van 50 m². Ook het uiterlijk van de woning mag niet ingrijpend worden veranderd. Er moet altijd sprake zijn van een in de wijk herkenbare woning. Omdat de activiteit in de woonomgeving moet passen is ook geregeld dat de activiteit niet mag leiden tot parkeeroverlast of milieuhygiënische overlast zoals stank en geluidsoverlast. Er zullen voldoende parkeerplaatsen op de tijden dat de activiteit plaatsvindt aanwezig moeten zijn op eigen terrein of in de buurt. Dat geldt uiteraard alleen voor die activiteiten die verkeer aantrekken. Daarnaast mogen de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

In de woning mag geen horeca en geen detailhandel plaatsvinden. Bed & breakfast waarbij niet meer dan 5 bedden worden aangeboden voor een overnachting en er geen seizoensgebonden werknemers worden gehuisvest, valt niet onder horeca en mag in een woning plaatsvinden. Internetwinkels waarbij de klanten hun producten komen ophalen valt onder de categorie detailhandel en is niet toegestaan. Wel mag in het kader van de bedrijfsmatige activiteiten beperkt (ondergeschikt aan de hoofdactiviteit) verkoop plaatsvinden. Zo mag een kapper een flesje haarshampoo verkopen bijvoorbeeld.

In ieder geval mag (mogen) de bewoner(s) van de woning de aan-huis-verbonden beroeps of de bedrijfsmatige activiteiten uitoefenen (bijvoorbeeld man en vrouw, maar ook een kind). Het is mogelijk dat hij en/of zij (de bewoner(s) dus) een (deeltijd)medewerker heeft. Die medewerker mag daar dan ook werken. Die medewerker hoeft daar niet zelf te wonen. Denk aan een doktersassistente. Het gaat om een medewerker op basis van een maximale 36-urige werkweek (1 fte). Het is mogelijk dat twee of drie medewerkers in dienst zijn. Dat mag alleen als zij samen niet meer dan 1 fte vertegenwoordigen (dan gaat het dus om 2 of 3 parttime medewerkers). Indien de medewerkers op het zelfde tijdstip werken dient te worden onderzocht of daardoor (parkeer)overlast wordt veroorzaakt. Als dat zo is dan is het niet toegestaan. Het verhuren of verkopen van een deel van de woning aan derden is niet toegestaan.

In de regels van het bestemmingsplan is deze vorm van werken in een woning geregeld via de 'specifieke gebruiksregels'.

Vervangende maat

Indien bestaande gebouwen in afmetingen afwijken van de standaard regels met betrekking tot gebouwen (bijvoorbeeld: goothoogten, hoogten, kubieke meters en oppervlakten) dan mag dat uiteraard gehandhaafd blijven. De maten van bestaande gebouwen is dan de zogenoemde vervangende maat. Deze staat in artikel 11.3 Vervangende maat. Dit is uiteraard alleen van toepassing als de bestaande maten in negatieve zin afwijken van de standaard bepaling (bijvoorbeeld als de hoogte van een bestaand gebouw hoger is dan in de regels - als standaard hoogte - is bepaald). Die maten gelden alleen voor de in de bestemming aangegeven gebouwen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Enkele begrippen zijn overgenomen uit de Woningwet/Bouwverordening en SVBP2012. Er is aangesloten bij de definities uit de bestemmingsplannen 'Binnenstad 2013' en 'Regeling meervoudige bewoning'.

Vanwege standaardisatie van regels zijn enkele bijbehorende definities opgenomen die ook in andere herzieningen worden gehanteerd. Een voorbeeld is 'bed & breakfast' die niet onder de omschrijving van 'horeca' valt.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier hoogte, inhoud, oppervlakte van bouwwerken/percelen, peil en diepte moeten worden gemeten.

De meetregels kennen 'slechts' een onzelfstandig en ondersteunend karakter. Deze soort planregels zeggen alleen iets over hoe bepaalde bouwregels moeten worden toegepast. Deze planregels kunnen echter niet de (algemene) werking van bouwregels beperken tot (bijvoorbeeld) bouwen boven de begane grondvloer, wanneer er in die bouwregels zelf niets over is bepaald. Meetregels kunnen dus geen afbreuk doen aan de strekking van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming regelt voornamelijk het gebruik van de voorzijde en zijkant van een woning. Binnen de bestemming 'Tuin' mag weinig worden gebouwd. Het blijft beperkt tot bijvoorbeeld erkers van (en aan) naastgelegen gebouwen (die op grond van de daar geldende bestemming zijn toegestaan) en erfafscheidingen en een reclame-uiting.

Parkeren is toegestaan, zij het dat niet meer dan 2 motorvoertuigen per perceel tegelijkertijd mogen worden geparkeerd. Een perceel is een (bij het Kadaster geregistreerd) stuk grond, inclusief alle bebouwing. Komt er op neer dat niet meer dan 2 motorvoertuigen op eigen terrein in de tuinbestemming mogen worden geplaatst.

Algemene regeling Wonen

Binnen deze bestemming staat het wonen centraal. Er is onderscheid gemaakt tussen diverse woningtypen, te weten;

1. aaneengebouwde woningen (Wonen - 1);
2. gestapelde woningen (Wonen - 2);
3. twee-aaneenwoningen (Wonen - 3)
4. vrijstaande woningen (Wonen - 4).

Bij het wonen horen vanzelfsprekend voorzieningen om het wonen 'prettig' en mogelijk te maken. Bewust is niet gekozen deze (limitatief) te noemen. Bij dergelijke voorzieningen moet worden gedacht aan bijvoorbeeld achtertuinen en het (gedeeltelijk) verharderen daarvan ten behoeve van toegangspaden, in- en uitritten en bouwwerken, en dergelijke. Parkeervoorzieningen horen er ook bij en een gebouwde barbecue ook. Kortom, alles wat bij een normaal gebruik hoort bij het wonen.

Naast wonen mag ook in de woning onder voorwaarden worden gewerkt. Bij het onderdeel "begrippen" van deze toelichting op de regels is daar bij stil gestaan. Een woning is een complex van ruimten, die blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Een huishouden wordt gevormd door één persoon of een groep personen die een huishouding voert. Daaronder valt niet het bedrijfsmatige verhuren van kamers. Er is geen sprake van één huishouden als meerdere (groepen) mensen in een woning of pand verschillende kamers huren (bijvoorbeeld studenten). Een huishouding is een regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin.

De woonbestemming (bestemmingsvlak) is opgebouwd met een bouwvlak en een achtererfgebied. De tuin betreft het voorerfgebied en is geregeld in de bestemming 'Tuin'. Het gaat dan meestal om de voor- en soms om de zijtuin. Naast de regeling voor hoofdgebouwen (dat is de woning), die binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden, is een regeling voor bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) opgenomen. Dus naast dat in het bouwvlak mag worden gebouwd (hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken) is op het erf (bij de woning) ook het een en ander aan bebouwing mogelijk. Het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² zijn. Bovendien is geregeld dat de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag zijn.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Tevens is de bestemming toegekend aan bermen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Tevens is ten behoeve van deze bestemming een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, en dergelijke.

In de wijk zijn op een aantal plekken bergingen aanwezig. Deze zijn op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding "bergingen". Alleen bergingen mogen binnen dit vlak worden gebouwd

Artikel 5 Wonen - 1

Deze bestemming maakt het wonen in aaneengebouwde woningen mogelijk. Aaneengebouwde woningen zijn grondgebonden woningen bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen. Dit zijn veelal rijwoningen. Er wordt gewerkt met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor 100% worden

bebouwd, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Daarnaast mag de rest van het bestemmingsvlak gebruikt worden voor de bouw van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen).

Dubbelbestemming

Artikel 6 Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog/Middelhoog

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Dat geldt niet voor relatief kleine bouwwerken die weinig of geen schade kunnen aanbrengen aan eventuele archeologische waarden. Er geldt dat in principe niet mag worden gebouwd bij een ingreep in de bodem (door een bouwwerk) indien de omvang van het bouwwerk groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep meer is dan 40 cm. Bouwen is dan alleen mogelijk als na onderzoek blijkt dat de bouw geen schade toebrengt aan de eventueel in de bodem aanwezige archeologie. Is de ingreep dieper dan 40 cm, (bijvoorbeeld 70 cm) maar de omvang van het bouwwerk nog steeds niet meer dan 100 m² dan kan 'gewoon' worden gebouwd (er is dan ook geen onderzoek nodig; het is alleen nodig als beide maten worden overschreden).

Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden aanlegvergunningplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden ingewonnen bij ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze regel strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw een tweede keer zou kunnen worden gebruik gemaakt. Aangesloten is bij de standaard antidubbeltelregel die in het Bro is opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.4 Vervangende maat

De bestaande maten van bestaande gebouwen geldt als vervangende maat.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

In dit artikellid is opgesomd wat onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen. Ook de uitzonderingen daarvan zijn benoemd.

9.2 Parkeren

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt aansluiting gezocht bij het geldende parkeerbeleid.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 verbouwen tot één of meer zelfstandige woonruimten uitgesloten

Dit bestemmingsplan geeft een regeling voor het gebruik en/of de verbouw van gebouwen voor meervoudige bewoning. Ter plaatse van deze aanduiding is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning verboden. Van dat verbod kan worden afgeweken als minimaal aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Zo moet aan de gemeentelijke parkeernormen worden voldaan, zoals die zijn opgenomen het gemeentelijke parkeerbeleid. Ook mag het gebruik en de verbouwing niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Bovendien mag het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning niet tot gevolg hebben dat een overconcentratie in de straat of buurt ontstaat. Dit verbod geldt overigens niet voor gestapelde woningen ('Wonen - 2 - Binnenstad').

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Er zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen waarmee burgemeester en wethouders 'vrijstelling' kunnen verlenen voor onder meer geringe wijzigingen in de maatvoering voor bouwwerken. Ook (openbare) nutsvoorzieningen kunnen met deze regel worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

In het Besluit ruimtelijke ordening (in werking 1 juli 2008) is overgangsrecht opgenomen dat in elk bestemmingsplan moet worden overgenomen. Indien de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft gebruik of bebouwing, afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Voor bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten, waaronder ook gefaseerde vernieuwing van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand of extreme weersomstandigheden wordt bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken, die zonder vergunning zijn opgericht, kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt.

Voor het gebruik dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet wordt vergroot.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht, is uitgesloten.

Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

In de regels van het bestemmingsplan wordt in de Slotregel aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Parkeernormen 2009

De in Hilversum gehanteerde parkeernormen en de daarbij behorende beleidsregels zijn opgenomen in deze bijlage.

6.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor burgers, bedrijven, maatschappelijke instellingen en voor de overheid zelf. Het afdwingen van het naleven van het bestemmingsplan is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, in eerste instantie een taak van de gemeentelijke overheid. Er is veel aandacht besteed aan voorlichting met betrekking tot de consequenties die een gevolg zijn van het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast is er veel aandacht voor een effectieve en doelgerichte controle op zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Voor de controle en handhaving van het bestemmingsplan is samenwerking in brede zin een noodzaak. In het plangebied is een scala aan regelgeving van toepassing, zoals de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet milieubeheer, de Monumentenwet, de Provinciale Milieuvordering, de Algemene Plaatselijke Verordening, etc., die samenwerking binnen de overheid noodzakelijk maakt. Op die manier kan het hoge ambitieniveau gestalte krijgen. Het zich niet houden aan de regels doet afbreuk aan de kwaliteit van het plangebied; daadwerkelijke handhaving heeft voor de samenleving een belangrijke waarde. Tegen illegale situaties zal worden opgetreden.

6.3.1 Preventief en repressief toezicht

Handhaving van het bestemmingsplan gebeurt bij de beoordelingen van aanvragen om een omgevingsvergunning (preventieve handhaving) en vervolgens bij controle van de verleende omgevingsvergunning, maar ook aan de hand van geconstateerde illegale situaties, klachten e.d. (repressieve handhaving).

6.3.2 De instrumenten

Een overtreder riskeert:

- a. dat publiekrechtelijke sancties plaatsvinden (dwangsom of bestuursdwang). Een last onder dwangsom is een veel toegepast middel om te zorgen dat de overtreder, door middel van het verbeuren van een bepaald bedrag, ertoe wordt weerhouden de overtreding voort te zetten. Mocht een dwangsom niet het gewenste effect hebben dan kan de gemeente bestuursdwang toepassen hetgeen er op neer komt dat de gemeente datgene doet wat de overtreder behoort te doen of verhindert dat hij/zij doet wat niet mag. Een en ander op kosten van de overtreder;
- b. dat strafrechtelijke vervolging plaatsvindt. Overtreding van bepaalde bestemmingsplanregels zijn strafbare feiten. De bevoegdheid tot het instellen van vervolging op grond van het strafrecht berust bij het Openbaar Ministerie. Daartoe wordt een proces-verbaal tegen de overtreder opgemaakt en vindt vervolgens strafrechtelijke vervolging plaats. Strafrechtelijke vervolging kan plaatshebben in combinatie met de onder 1 genoemde bestuursrechtelijke dwangmiddelen. Bijzonderheid hierbij is dat de Wet Economische Delicten op overtredingen van het bestemmingsplan van toepassing is, wat inhoudt dat de strafmaat aanzienlijk is;
- c. de bestuurlijke boete. Door de uitbreiding van de bestuurlijke handhaving met de bestuurlijke boete kan de handhaving verder worden geïntensiveerd. De gemeente krijgt daardoor extra mogelijkheden om daadkrachtig en snel op te treden tegen overtredingen.

Aan de hand van recente luchtfoto's kan achterhaald worden wat er aan bebouwing aanwezig is op alle percelen in het plangebied. Eventuele bebouwing die illegaal (zonder omgevingsvergunning) gebouwd is, en waartegen wordt, of alsnog kan worden opgetreden, wordt niet automatisch gelegaliseerd met het nieuwe bestemmingsplan. Dit geldt ook voor een eventueel gewijzigd gebruik van opstallen waarvoor geen toestemming is gevraagd cq. verleend. Van geval tot geval zal bezien moeten worden of sprake is van een situatie die alsnog voor legalisatie in aanmerking komt of niet.

6.3.3 Prioriteiten in de handhaving

Voor de handhaving van illegale situaties op het gebied van ruimtelijke ordening, Woningwet, Bouwbesluit, Bouwverordening en Monumentenwet zijn beleidsregels vastgesteld. Het college moet jaarlijks haar beleidsvoornemens in het kader van handhaving van de bouwregelgeving bekend maken. Ook moet jaarlijks verslag worden gedaan over de uitvoering van het handhavingsbeleid. Het handhavingsbeleid vormt het kader voor een jaarlijks vast te stellen handhavingsprogramma.

In de beleidsregels zijn prioriteiten gesteld (hoog, middelhoog en laag). De hoogste prioriteit richt zich tot onveilige situaties in zijn algemeenheid en tot veranderingen van percelen en gebouwen zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Tegen overtredingen met een hoge prioriteit zal onmiddellijk handhavend worden opgetreden. Overtredingen uit de categorie met een middelhoge prioriteit, zoals erfafscheidingen, bijgebouwen en uitbreidingen aan de achterzijde zullen op de gebruikelijk wijze binnen de werkvoorraad worden afgehandeld.

Bovenstaande wil niet zeggen dat tegen geconstateerde illegale situaties met een lage prioriteit bijvoorbeeld aan de achterzijde niet zal worden opgetreden. Te denken valt om jaarlijks thematisch overtredingen met een lage prioriteit in het handhavingsprogramma op te nemen.

6.3.4 Planinformatie

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

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Met inwerkingtreding van de Wet ruimtelijk ordening (1 juli 2008) beschikt de gemeente over meer mogelijkheden voor kostenverhaal op particuliere ontwikkelaars in een plangebied. Zijn de kosten van de ontwikkeling niet op een andere manier verzekerd (bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten met grondeigenaren over de kosten van de ontwikkeling) dan kan de gemeente een exploitatieplan vaststellen, waarin die kosten worden benoemd. Het exploitatieplan loopt mee met de procedure van het bestemmingsplan.

Daarmee wordt een exploitatieplan mede een toetsingsgrond bij omgevingsvergunningen. De gemeenteraad kan evenwel bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Dat kan de raad alleen doen, indien de kosten dus op een andere wijze zijn verzekerd en er verder geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld.

Kostenverhaal

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De kosten van realisatie zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer(s). Met betrekking tot het planschaderisico zal tussen gemeente en initiatiefnemer(s) een overeenkomst worden gesloten. De kosten met betrekking tot de (aanpassingen) in de openbare ruimte zijn ook onderdeel van deze overeenkomst.

6.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Hilversum streeft naar draagvlak bij belanghebbenden en maatschappelijke organisaties voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Daarom hecht de gemeente als bevoegd gezag veel belang aan de dialoog over dit bestemmingsplan. Deze paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat nader in op de afweging van belangen van derden bij het opstellen van het bestemmingsplan en de onderliggende documenten, de maatschappelijke dialoog en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro.

6.5.1 Burgerparticipatie

Op 4 februari 2016 is een eerste informatieavond voor de buurt georganiseerd. Op deze avond was ook de stedenbouwkundige van de gemeente aanwezig. Van deze informatievond is een document opgesteld. Op basis van dit document en het ingediende Vooronderzoek heeft de gemeente Hilversum ingestemd met dit plan.

6.5.2 Overleg

Het gemeentebestuur overlegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan met betrokken gemeenten en waterschappen en met die overheidsdiensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ook andere instanties kunnen bij het vooroverleg worden betrokken.

In het kader van voorliggend plan zal met de Brandweer Gooi- en Vechtstreek en Waternet worden afgestemd over respectievelijk de externe veiligheid- en wateraspecten.

6.5.3 Zienswijzen

In het kader van de zienswijzenprocedure zal het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze terinzagelegging wordt van tevoren aangekondigd in de lokale krant (Gooi en Eembode) en in de Staatscourant. Daarnaast zal het voornemen elektronisch worden gepubliceerd door middel van plaatsing op de gemeentelijke website. Gedurende de periode van tervisielegging bestaat voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

6.5.4 Raadsvaststelling

P.M.































Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Nieuweg 100' met identificatienummer NL.IMRO.0402.14bp04nieuweg100-on01 van de gemeente Hilversum;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk inclusief bed en breakfast, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.7 bed en breakfast:

bed & breakfast is een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur. De toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren. Dit betekent dat realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan. Daarnaast dient het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning te worden gehandhaafd. Tot slot is het maximaal aantal slaapplekken ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid vijf;

1.8 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 beschermd stads- of dorpsgezicht:

beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.20 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.21 functioneel ondergeschikt:

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan het gebruik van het hoofdgebouw;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 huishouden:

een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;

1.25 inwoning:

bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen en die niet groter is dan 25% van de vloeroppervlakte van de woonruimte van die hoofdbewoner zonder inwoning (de beperking in vloeroppervlak geldt niet voor huisvesting in verband met mantelzorg);

1.26 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling;

1.27 koekoek:

een uit keerwanden bestaand deel van een bouwwerk ter plaatse van het snijpunt van de gevel en het maaiveld dat voorziet in de licht- en luchttoetreding van de onderbouw en geen toegang tot het gebouw mag zijn;

1.28 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

1.29 meervoudige bewoning:

bewoning door meer dan één huishouden, waaronder inwoning en/of huisvesting in verband met mantelzorg niet worden begrepen;

1.30 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.31 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.32 onzelfstandige woonruimte:

onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.33 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.34 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.36 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 verbeelding:

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.38 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.39 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.40 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.41 voorgevelrooilijn:

voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

1.42 zelfstandige woonruimte:

een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg, langzaamverkeersroute of voetpad grenst: de hoogte van die weg, langzaamverkeersroute of voetpad ter plaatse van de hoofdtoegang. In alle andere gevallen en bij bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aangrenzende maaiveld;

2.6 verticale diepte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan het laagste punt van het gebouw;

2.7 toepassing van maten:

- a. de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, koekoeken, balkons en overstekende daken, en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
- b. een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (weg)verkeer;
en tevens voor:
- b. voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte ten behoeve van verlichting of verkeersregulatie niet meer dan 6,00 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte in overige gevallen maximaal 3,00 meter bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 met betrekking tot de bouwhoogte van verwijzingsborden en lichtmasten.



4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in aaneengebouwde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit; met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak 100% mag worden bebouwd;
- c. de goothoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte niet meer dan 9,00 meter bedraagt

4.2.2 ten aanzien van bijbehorende bouwwerken:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. voor zover gebouwd buiten het bouwvlak:
 1. het totaal bebouwd oppervlak van het bouwperceel niet meer dan 20% bedraagt met een maximum van 30 m²;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**bergingen**' zijn uitsluitend bergingen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter;
 3. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van niet meer dan 4,00 meter van de oorspronkelijke achtergevel van het (hoofd)gebouw, niet meer dan 4,00 meter bedraagt en de goothoogte niet meer bedraagt dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het (hoofd)gebouw;
 4. de maximale breedte naast de oorspronkelijk zijgevel van het (hoofd)gebouw gelegen aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 2,50 meter bedraagt;
 5. indien de naast de woning gelegen aangebouwde bijbehorende bouwwerken breder dan 2,50 meter zijn, dienen de bouwwerken op ten minste 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn te liggen;
 6. de bouwhoogte, voor zover op een afstand van meer dan 4,00 meter van het oorspronkelijke (hoofd)gebouw, niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
 7. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer dan 3,00 meter bedraagt.

4.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 meter bedraagt voor zover deze zijn gelegen op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn dan wel op meer dan 1,00 meter van de openbare weg of het openbaar groen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,00 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 **onder a en f**, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

4.4.2 *aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 **onder b**, voor het toestaan van niet meer dan extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en het behoud van de aanwezige archeologische waarden of de naar verwachting aan te treffen archeologische waarde welke niet beschermd zijn ingevolge de Monumentenwet 1988.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 100 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 40 cm.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Bij de **onder a.** bedoelde belangenafweging wordt advies gevraagd aan een deskundige inzake archeologie.
- c. Voor zover de bouw en/of uitvoering van de overige bouwwerken die op de gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming kunnen leiden tot onevenredige schade aan archeologische waarden (hetgeen is gebleken uit het onder b. bedoelde advies) kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Vergunningsplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden grondbewerkingen uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, die dieper reiken dan 40 cm en een planomvang van meer dan 100 m² hebben, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.
- b. Uitzondering
- c. Het is bepaalde in artikel 5.4 **onder a.** is niet van toepassing:
 1. Op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied.
 2. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.
- d. Voorwaarden omgevingsvergunning
- e. Voor zover de in artikel 5.4 **onder a.** genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.4 **onder a.** worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Rapportage-/onderzoeksplicht

- a. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag

in voldoende mate is vastgesteld.

Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.4 **onder a.** na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie;
- b. Grondbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 5.4 **onder a.** zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat deze niet zullen leiden tot een versterking van het archeologisch materiaal.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - Na 1850 bebouwd gebied - Hoog-middelhoog' wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht.
- b. Burgemeester en wethouders geven uitsluitend toepassing aan het bepaalde in 5.5 **onder a.** na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.





Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, glazenwasinstallatie en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.
- b. Een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden; gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.

7.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

7.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Hilversum ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven, overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. ruimte tussen bouwwerken;
- d. erf- en terreinafscheidingen, tenzij ten aanzien hiervan regels zijn opgenomen.

7.4 Vervangende maat

Voor de maten (goothoogte, bouwhoogte, vierkante meter, kubieke meter) van bestaande gebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen dan wel uitbreiding van het bestaande gebouw binnen het betreffende bouwvlak) zoals deze bestonden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp, voor zover deze ruimer zijn dan in deze regels is bepaald, geldt de bestaande maat als vervangende maat. Deze vervangende maat geldt niet als de bestaande gebouwen illegaal zijn gebouwd, dan wel niet in overeenstemming waren met het vorige bestemmingsplan. Deze regel geldt ook voor bestaande afstanden die op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp meer of minder waren voorgeschreven.



Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruik

8.1.1 In strijd met de bestemming

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- als opslagplaats voor bagger en grondspecie, tenzij in de regels anders bepaald is;
- als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, voor oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij in de regels anders bepaald is;
- als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- als motorcrossterrein of paardenbak, tenzij in de regels anders bepaald is.

8.1.2 Uitzondering

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels is toegestaan en de verkoop van goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het bedrijf;
- uitstalling ten behoeve van de detailhandel, zoals bedoeld in **sub b.**;
- het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van een detailhandelsbedrijf, zoals ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige planregels toegestaan en de ambachtelijke bedrijfsvoering, gelet op de aard daarvan, geschiedt in rechtstreeks verband met de uitoefening van het detailhandelsbedrijf.

8.2 Parkeren

8.2.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009 (aangepast aan 1e wijziging; ('Wabo-aanpassing' in 2010)) en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- de in **sub a** bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. .

8.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 8.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

8.2.3 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 8.2.1 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen.



Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Regeling meervoudige bewoning

1. Ter plaatse van de aanduiding '**Regeling meervoudige bewoning - 1**' is het, onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan en in afwijking van artikel 9.1, onder 2 verboden gebouwen te gebruiken en/of te verbouwen voor meervoudige bewoning.
2. Van het verbod in **lid 1** kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken, onder de voorwaarde dat:
 - a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.2 Parkeren
 - b. de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
3. Er geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaat.



Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met dien verstande dat hoogtematen met niet meer dan 2,00 meter mogen worden overschreden;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, tot maximaal 2,00 meter, voor zover zulks van belang is voor een technisch of stedenbouwkundig betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de totale hoeveelheid (volgens de betreffende regel) toegestane m² bruto vloeroppervlak gelijk blijft;
- c. de bouw van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen enabri's;
- d. de bouw van bouwwerken die ten behoeve van waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en verkeerssluizen, mits de inhoud niet groter is dan 60 m³, de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,50 meter;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van straatmeubilair, kunstobjecten, informatievoorzieningen en/of reclame, mits de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter;
- f. de bouw van zend- en ontvangstmasten, mits de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 25,00 meter;



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bepaalde **onder lid a.** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder lid a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder lid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.



Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ´Nieuweg 100´ van de gemeente Hilversum.















