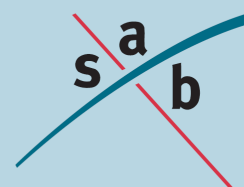


Bestemmingsplan

Hoek Diepeweg - Melkpad

Gemeente Hilversum

Datum: 2 maart 2017
Projectnummer: 160371
ID: NL.IMRO.0402.11bp04melkpaddiep-on01



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Functie van het bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Begrenzing plangebied en vigerende bestemmingsplannen	5
2.1	Begrenzing plangebied	5
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	6
Hoofdstuk 3	Karakteristieken plangebied	8
3.1	Ruimtelijke structuur	8
3.2	Wonen, werken en voorzieningen	10
3.3	Verkeer	11
3.4	Groen, blauw en natuur	11
3.5	Duurzaamheid en leefbaarheid	13
3.6	Cultuurhistorische waarden	15
3.7	Bodem en watersysteem	18
3.8	Kabels en leidingen	20
3.9	Veiligheid	20
Hoofdstuk 4	Relevante beleidskader	21
4.1	Rijk	21
4.2	Provincie	22
4.3	Regio	24
4.4	Gemeente	25
Hoofdstuk 5	Ruimtelijk plan	28
5.1	Ruimtelijk structuur	28
5.2	Wonen, werken en voorzieningen	29
5.3	Verkeer	30
5.4	Natuur	31
5.5	Duurzaamheid en leefbaarheid	33
5.6	Cultuurhistorische waarden	37
5.7	Bodem en watersysteem	37
5.8	Veiligheid	39
5.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
Hoofdstuk 6	Implementatie	44
6.1	Planmethodiek	44
6.2	Bestemmingsregeling	44
6.3	Handhaving	52
6.4	Economische uitvoerbaarheid	54
6.5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Notitie verkeer
Bijlage 2	Quick scan flora en fauna
Bijlage 3	Memo actualisatie Wet natuurbescherming
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Bodemonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Aanleiding

Op de hoek Melkpad - Diepeweg, ten noorden van het centrum van Hilversum, bevindt zich momenteel Autobedrijf Tek. Op het terrein bevindt zich bedrijfsbebouwing en een binnenplaats die wordt gebruikt als parkeerplaats. Het planvoornemen is om de ter plaatse aanwezige bebouwing te slopen en de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming voor de bouw van een zes-onder-een-kapwoning en een twee-onder-een-kapwoning.

Voor het naastgelegen gebied, het Nefkens-terrein, heeft de gemeenteraad van Hilversum in haar vergadering van 14 december 2016 het bestemmingsplan 'Melkpad 6-10' vastgesteld. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan richt zich nu slechts op het plangebied van Autobedrijf Tek. Het plandeel Nefkens-terrein maakt dan ook geen onderdeel uit van dit plan.

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 tevens 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 'Hoek Diepeweg – Melkpad' 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

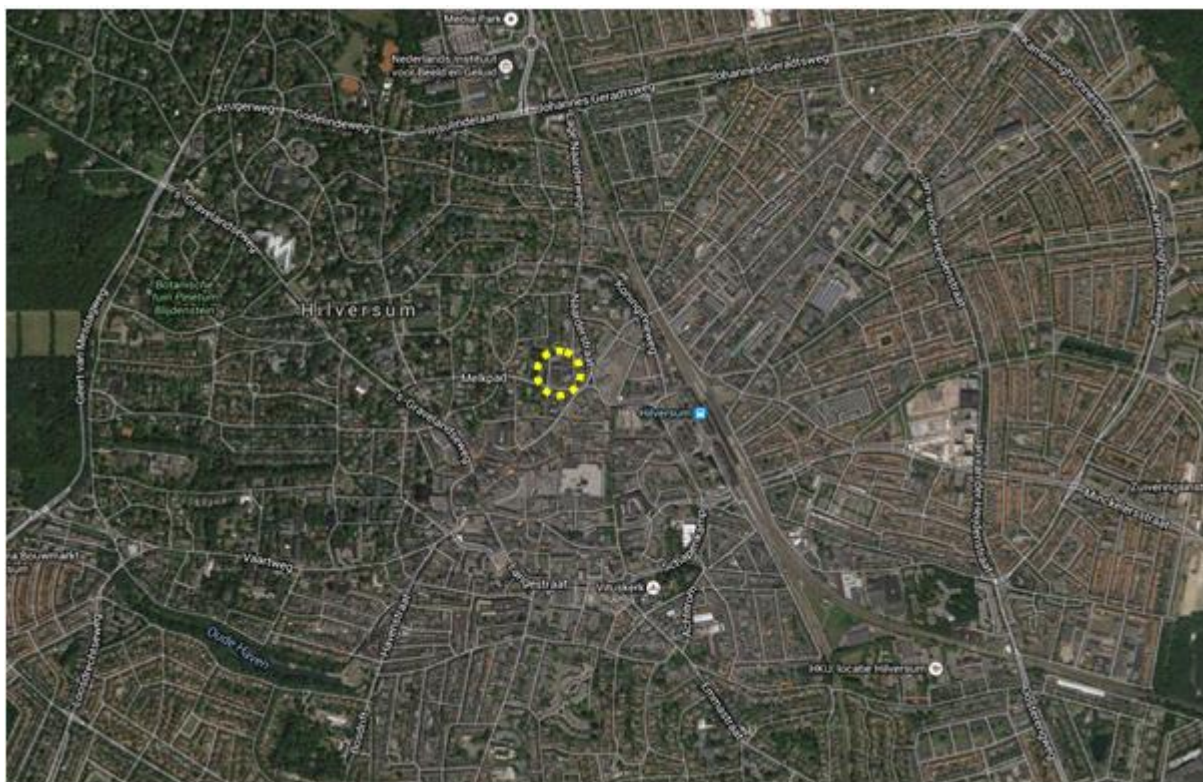
De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het inleidende hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding, doelstelling en functie van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven waar het plangebied ligt en wat de plangrenzen zijn. In hoofdstuk 2 wordt ook aangegeven welke bestemmingsplannen 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 de ontwikkeling inhoudt. 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 gelet op de toelichting 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 noordkant van het centrum van Hilversum. Op korte afstand van het plangebied ligt station Hilversum en het centrum met al haar voorzieningen. Het plangebied wordt begrensd door het Melkpad en bebouwing in het zuiden, het Nefkens-terrein in het westen, bebouwing aan de Diepeweg in het noorden en de Diepeweg in het oosten.

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



Globale begrenzing plangebied (geel geblokte omlijning)

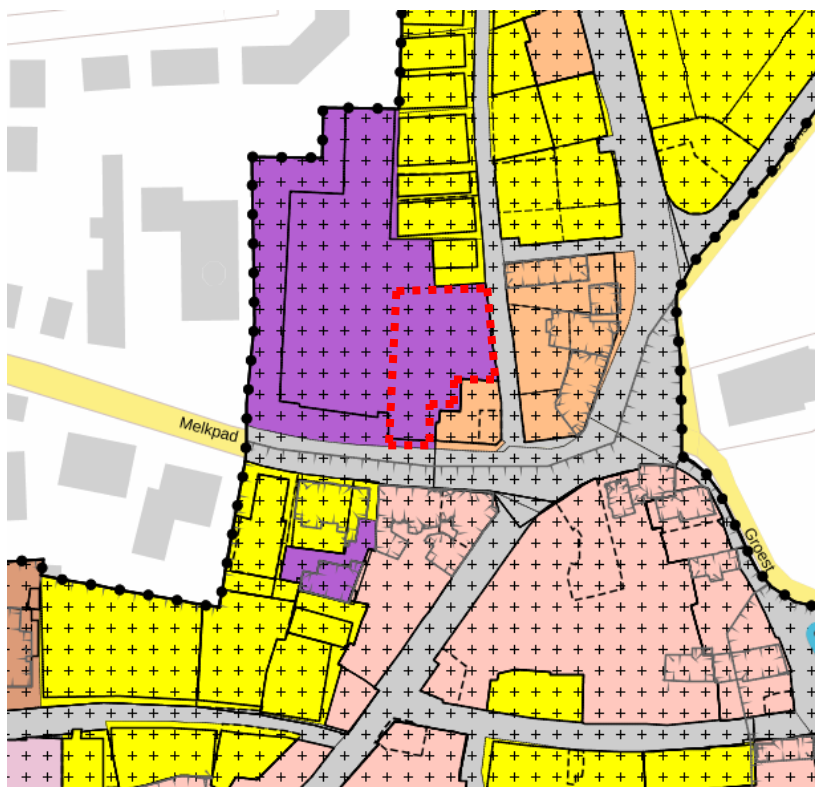
2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Vóór vaststelling van het voorliggende plan zijn de onderstaande bestemmingsplannen gelden ter plaatse van het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

1. 'Binnenstad 2013' (vastgesteld op 12 juni 2013);
2. 'Regeling meervoudige bewoning' (vastgesteld op 30 maart 2016);
3. 'Veegbestemmingsplan 2016' (vastgesteld op 14 december 2016).

Binnenstad 2013

Onderhavig plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2013', vastgesteld op 12 juni 2013 en geheel onherroepelijk in werking op 5 februari 2014. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop globaal in het rood omkaderd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' met globale begrenzing plangebied (rood geblokte omlijning)

Het vigerende bestemmingsplan kent ter plaatse van het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - na 1850 bebouwd gebied - Hoog/Middelhoog'. Binnen de bedrijfsbestemming is een bouwvlak opgenomen waarbinnen een maximum bebouwingspercentage van 60% geldt en een maximum bouwhoogte van 13 meter.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit de categorie 1 en 2 en een onderneming in de creatieve sector. Daarnaast is op basis van bijlage 6 van de planregels van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' voor Melkpad 2c een garagebedrijf toegestaan.

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.

Bestemmingsplan '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 paraplubestemmingsplan 'Regeling meervoudige bewoning' is een eenduidige regeling opgenomen die de huidige regelingen vervangt.

Veegbestemmingsplan 2016

Op 14 december 2016 heeft de gemeenteraad van Hilversum het 'Veegbestemmingsplan 2016' vastgesteld. In artikel 16 van dit bestemmingsplan wordt de regeling ten aanzien van meervoudige bewoning gewijzigd.

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. In de regels is rekening gehouden met de wijzigingen uit het 'Veegbestemmingsplan 2016'.

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 het plangebied en de cultuurhistorische waarden.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Historie

In de negende eeuw ontstaat Hilversum op de permanente plek rond de Kerkbrink. Van oorsprong is Hilversum net als de andere Gooise dorpen een agrarisch brinkdorp, omringd door kleinschalig akkerland (engen) en woeste gronden (heide en stuifzand). Een aaneenschakeling van brinken (openbare driehoekige, zandige terreinen), verbonden door wegen die uitmondde in de driften (veepad) naar de omliggende akker- en weilanden en naar de omliggende dorpen. De Kerkbrink vormde het centrum van handel, religie en bestuur. De sporen van het oude boeren brinkdorp en het dorp dat zich richtte op huisnijverheid en ambacht zijn hier en daar nog aanwezig. De gekromde wegen en brinken vormen de onderlegger, de structuur, van de huidige binnenstad.

3.1.2 Stedenbouwkundige structuur

In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse een auto-/garagebedrijf met bijbehorende bebouwing. De bebouwing in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag; enkel bij de toegangspoort tot de binnenplaats van Autobedrijf Tek is sprake van twee bouwlagen (begane grond en een verdieping).

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



Luchtfoto vogelvluchtperspectief plangebied



Toegangspoort binnenplaats plangebied, gezien vanaf het Melkpad richting het westen



Bebouwing plangebied, gezien vanaf de Diepeweg richting het zuidwesten

3.1.3 Waterstructuur

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

3.2 Wonen, werken en voorzieningen

3.2.1 Wonen

In de huidige situatie is één woning in het plangebied aanwezig, namelijk 1 appartement van 90 m² in het poortgebouw aan het Melkpad.

3.2.2 Werken

Er is binnen het plangebied een werkgerelateerde functie gelegen, namelijk Autobedrijf Tek. Deze functie is binnen de geldende bestemming toegestaan.

3.2.3 Voorzieningen

Er zijn in de huidige situatie geen voorzieningen in het plangebied gelegen. Deze zijn binnen de geldende bestemming niet toegestaan.

3.3 Verkeer

3.3.1 Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten via het Melkpad. Het Melkpad is een eenrichtingsweg van oost naar west en is één van de wegen die tot de binnenring behoort. Voor deze weg geldt een maximale snelheid van 50 km/uur. De Diepeweg is een eenrichtingsweg van zuid naar noord waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt.

3.3.2 Parkeren

In het plangebied is momenteel een groot gedeelte in gebruik als parkeerterrein voor de stalling van auto's behorende bij het garagebedrijf. Het wegprofiel van het Melkpad is er niet op ingericht om te parkeren in de openbare ruimte. In de Diepeweg zijn wel enkele parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Voor deze plaatsen geldt betaald parkeren.

3.3.3 Langzaam verkeer

Aan weerszijden van de hoofdrijbaan van het Melkpad bevindt zich een verhoogd fietspad met daarnaast een stoep waar voetgangers gebruik van kunnen maken. Hierdoor is het autoverkeer gescheiden van het langzame verkeer. De Diepeweg is een smalle straat waar autoverkeer, fietsers en voetgangers nauwelijks van elkaar gescheiden worden. Enkel door middel van twee kleuren bestrating wordt een mogelijke scheiding aangebracht tussen autoverkeer en fietsers enerzijds en voetgangers en openbare parkeerplaatsen anderzijds. Een stoep voor voetgangers is op sommige stukken in de Diepeweg aanwezig.

3.4 Groen, blauw en natuur

3.4.1 Groen

In het plangebied is geen sprake van openbaar groen. Het groen binnen het plangebied bestaat uit (geringe) privé beplanting. Er kan niet gesproken worden over een kenmerkende groenstructuur.

3.4.2 Blauw

In 2015 is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld voor de periode 2015 - 2020. Dit plan bevat 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.

3.4.3 Natuur

Gebiedsbescherming

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebied, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Ook kan de Minister op grond van deze wet in enkele specifieke gevallen bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen. De Wet natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten daarnaast op, om in hun provincie te zorgen

voor een landelijk ecologisch netwerk, genaamd natuurnetwerk Nederland. De bescherming van dit natuurnetwerk wordt geregeld bij provinciale verordening. Daarnaast kunnen provincies bij provinciale verordening andere gebieden met bijzondere natuurwaarden beschermen, zoals belangrijke weidevogelgebieden of ganzenfoerageergebied.

Soortbescherming

Op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt voor al de in het wild levende soorten altijd de zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor aanwezige soorten zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Naast de zorgplicht is voor een aantal soorten door middel van verboden een aanvullend beschermingsregime opgenomen. Er is een apart beschermingsregime voor vogelrichtlijnsoorten (artikelen 3.1-3.4), voor habitatrichtlijnsoorten (artikelen 3.5-3.9) en voor andere soorten (artikelen 3.10 en 3.11).

Vogelrichtlijnsoorten

Voor ruimtelijke ingrepen zijn de volgende verboden relevant: het is verboden om van nature in Nederland in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen, het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van deze soorten te beschadigen of te vernielen of nesten van vogels weg te nemen. Ook is het verboden deze soorten opzettelijk te storen wanneer dit van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de soort.

De verboden in de wet zorgen voor een goede bescherming van nesten van alle in het wild levende vogelsoorten tijdens het broedseizoen. Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot half augustus, maar ook de nesten van broedende vogels buiten deze periode zijn beschermd. Daarnaast zijn van een aantal vogelsoorten de nesten jaarrond beschermd, dus ook als ze niet als broedlocatie worden gebruikt. Het betreft dan over het algemeen soorten die hun nest het gehele jaar als verblijfplaats gebruiken of soorten die niet in staat zijn om een eigen nest te bouwen.

Habitatrichtlijnsoorten

Voor ruimtelijke ingrepen zijn de volgende verboden relevant: het is verboden om soorten van de Habitatrichtlijn en van de verdragen van Bonn en Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eieren opzettelijk te vernielen, om voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om planten van de Habitatrichtlijn en van het verdrag van Bern opzettelijk te onttorten of te vernielen.

Andere soorten

Naast de vogelrichtlijnsoorten en de habitatrichtlijnsoorten worden in de wet een aantal diersoorten en plantensoorten beschermd. Voor deze soorten zijn bij ruimtelijke ingrepen de volgende verboden relevant: het is verboden deze soorten opzettelijk te doden of te vangen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om de plantensoorten opzettelijk te onttorten of te vernielen.

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het groen in de binnenstad maakt geen onderdeel uit van een ecologische structuur die gebiedsbescherming kennen onder de Wet natuurbescherming. Oude bomen en oude gebouwen zijn potentiële nestplaatsen voor vogels en vleermuizen. In geval van aanwezigheid van beschermde planten- of diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. De toetsing aan het aspect natuur vindt plaats in paragraaf 5.4.

3.5 Duurzaamheid en leefbaarheid

3.5.1 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, klimaatverandering, 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.

3.5.2 Leefbaarheid

3.5.2.1 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 geluidhinder (Wgh). Geluidsgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van spoorweglawaaï bedraagt voor woningen 55 dB en voor andere geluidsgevoelige gebouwen 53 dB. In geval van industrielawaaï bedraagt de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van geluidgevoelige 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 Wet geluidhinder)

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 Wet geluidhinder)

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.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.5.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.5.2.2 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Op het aspect luchtkwaliteit wordt in paragraaf 5.5.2.3 nader ingegaan.

3.5.2.3 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;
- rekening 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 afstandsstep worden verlaagd.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan

Op het aspect bedrijven en milieuzonering wordt in paragraaf 5.5.2.1 nader ingegaan.

3.6 Cultuurhistorische waarden

3.6.1 Historisch-geografische waarden

Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn aangewezen door het ministerie van Infrastructuur en Milieu en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. 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.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht, maar grenst wel aan het beschermd stadsgezicht Noordwestelijk Villagegebied.

3.6.2 (Steden)bouwkundige waarden

In het plangebied 'Binnenstad 2013' bevinden zich monumentale en waardevolle panden en ensembles. Voor monumentale panden kan in dit plangebied onderscheid gemaakt worden in Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Rijksmonumenten staan ingeschreven in het Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de gemeentelijke monumentenlijst. In de directe omgeving van het plangebied is de St. Vituskerk met pastorie aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast zijn de villa van Melkpad 23, de woonhuisgroep van 4 panden aan het Melkpad 11-17, de werkplaats van Naarderstraat 19A en het dubbele woonhuis aan de Naarderstraat 15 en 17 aangewezen als gemeentelijk monument.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn er geen monumentale en waardevolle panden en ensembles aanwezig in het plangebied. De locatie is op dit moment bebouwd met een garagebedrijf annex showroom. Het is in die hoedanigheid reeds lang in gebruik en de laatste "nieuwbouw" dateert alweer van 1956: het poortgebouw. De bedrijfsvoering is tot stilstand gekomen en het onroerend goed is gekocht door Lingotto om de locatie te transformeren naar woningbouw. Hiervoor dienen de bestaande gebouwen te worden gesloopt, omdat ze niet geschikt zijn voor woondoeleinden. Het complex van de drie woningen met kantoorruimte op de hoek Diepeweg - Melkpad valt buiten de ontwikkeling en zal gehandhaafd blijven.

Voor de nieuwe bouwmassa aan de Diepeweg is gekeken naar de verschillende typologieën die zich daar in de omgeving voordoen. In eerste instantie was gekozen voor de industriële volumes en is daar een ontwerp gemaakt van een fabrieksachtig complex met starterswoningen in drie lagen en met sheddaken en voor de Melkpad-zijde was het poortgebouw gehandhaafd. Deze oplossing kon de goedkeuring wegdragen van de dienst stedenbouw en van de welstandscommissie. Echter de buurtbewoners stonden negatief tegenover dit plan in verband met te verwachten extra schaduwwerking en extra drukte van zowel mensen als auto's.

Dit is aanleiding geweest om opnieuw naar de bouwvolumes te kijken. De eengezinswoningen aan de Diepeweg, die daar ook veelvuldig voorkomen, zijn daarbij als referentie genomen. Het uitgangspunt van het stedenbouwkundige beeldkwaliteitskader van de gemeente van voorjaar 2015 was om de straatwanden dicht te houden en door te zetten. In het ontwerp is echter gekozen om de voorgevel van de woningen aan de Diepeweg een 2 tal meters terug te leggen om net wat meer lucht en licht in de redelijk nauwe straat te krijgen.

De situatie aan het Melkpad verandert ook door het vervallen van de starterswoningen. Aangezien er minder woningen aan de Diepeweg gerealiseerd kunnen worden, is het noodzakelijk om het bestaande poortgebouw te slopen en daar twee volwaardige woningen terug te bouwen, ook in een poort-vorm zodat de straatwand afgemaakt wordt tussen de bestaande drie-onder-één-kap en de nieuwe drie-onder-één-kap van de naastgelegen Nefkens-ontwikkeling.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit wordt opgemerkt dat elk aanwezig complex in de directe omgeving van het plangebied, waaronder vele monumenten, van een andere architectuur is. Overeenkomstig kennen zij allen zorgvuldige details. Enkele stijkenmerken zullen in de nieuwbouw worden opgenomen waardoor een goede aansluiting op de aanwezige gebouwen wordt gewaarborgd. Het parkeren wordt, volledig uit het zicht vanaf de openbare ruimte, opgelost in het binnenhof.

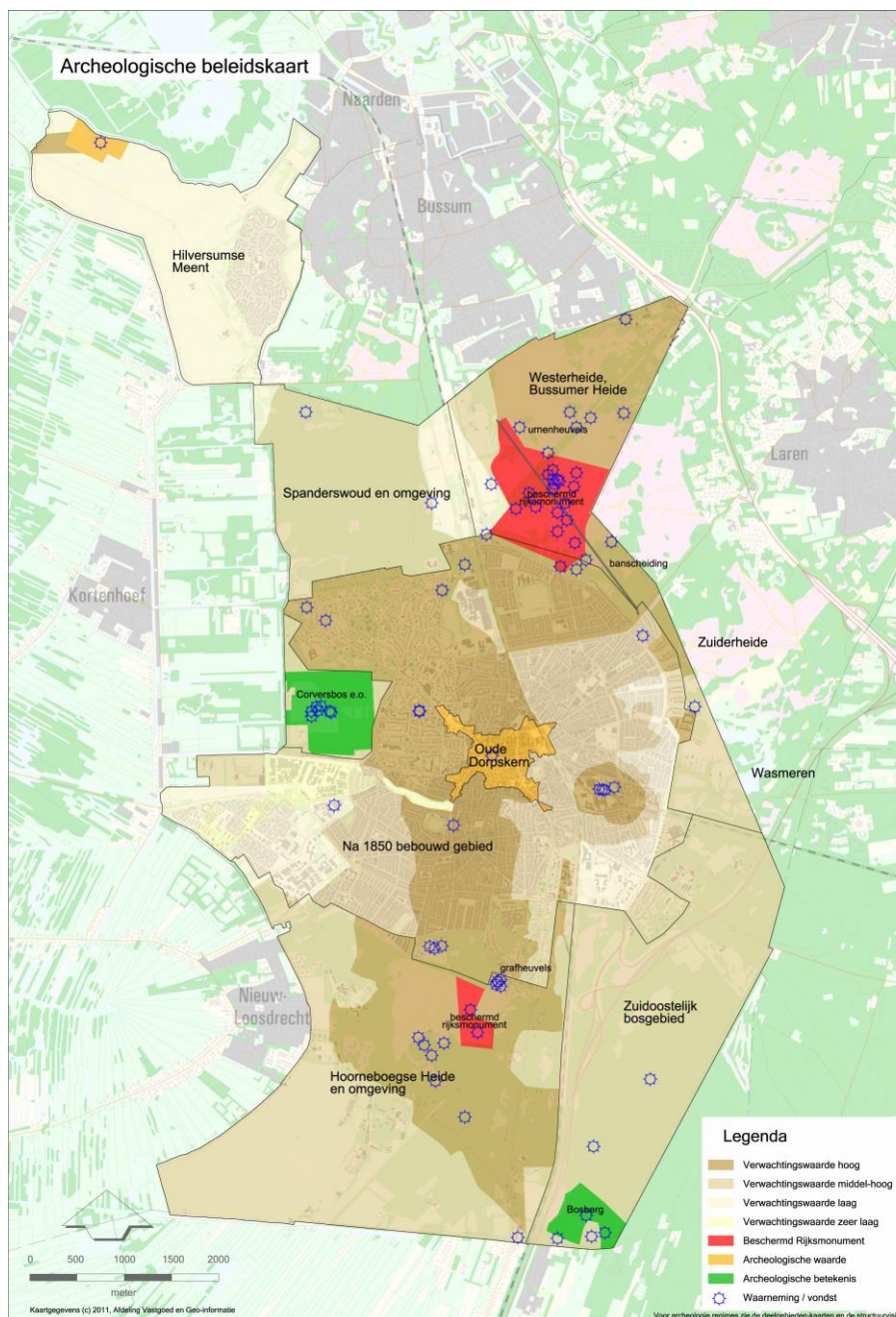
3.6.3 Archeologische waarden

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische niet worden aangetast.

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 getrapt 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 planaanpassing, 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 bestemmingsregeling van de archeologische dubbelbestemmingen (zie figuur 1).



Figuur 1: Archeologische beleidskaart gemeente Hilversum

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

3.7 Bodem en watersysteem

3.7.1 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 watervoerende pakket, dat haar basis heeft op een diepte van N.A.P. -160 meter. Naast de genoemde zanddelen 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.

3.7.2 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 heeft naast de woonbestemming veel bedrijvigheid plaatsgevonden, ook in de binnenstad. Als gevolg van het langdurige intensieve gebruik is de bovengrond in het plangebieden 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 bodemfunctieklassekaart opgesteld. Op de bodemfunctieklassekaart 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

Hilversum ligt op een stuwwal van het Gooi en is infiltratiegebied. Het maaiveld varieert in de binnenstad van 4,30 meter +NAP in het oosten (stationsgebied) tot circa 11,00 meter +NAP in het westen (begin 's-Gravelandseweg en Vaartweg). Het eerste watervoerende pakket heeft haar basis op 160 meter minus maaiveld. In de zandige bodem stroomt het grondwater globaal genomen in westelijke richting. De minimale grondwaterstandsdiepte is 3,15 m onder het maaiveld bij het stationsgebied. 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).

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.

In de binnenstad is het grondwater op enkele plaatsen verontreinigd met zware metalen en VOCL (vluchtige organische chloorverbindingen). De verontreinigingen zitten bij het Stationsgebied Zuid, de Herenstraat en het begin van de 's-Gravelandseweg en dus niet in het plangebied.

Oppervlaktewater

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bestaand afwateringssysteem

De binnenstad ligt in een gemengd gerioleerd gebied. Dit houdt in dat het afvalwater en het hemelwater via het hetzelfde rioolsysteem wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering Hilversum-oost. Voor nieuw aan te sluiten bebouwing moet contact worden opgenomen met de gemeente. In de toekomst zal het afkoppelen van hemelwater van dit systeem worden bevorderd door bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater lokaal in de bodem te infiltreren. 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 uitloegende (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.

3.8 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.

3.9 Veiligheid

3.9.1 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid omvat de bescherming tegen elke vorm van criminaliteit en fysieke bedreiging/gevoelens van onveiligheid. Voorliggend plan betreft een herstructureringsopgave waar de bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Hierdoor zullen ook in de avonduren mensen aanwezig zijn in het plangebied en wordt de kans op criminaliteit en gevoel van onveiligheid ingeperkt. Dit betekent meer ogen op straat en heeft een positief effect voor de sociale veiligheid in het plangebied.

3.9.2 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.

3.9.3 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

Het aspect externe veiligheid is in het kader van onderhavig bestemmingsplan nader bekeken. Deze analyse is weergegeven in paragraaf 5.8.

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 wegennet 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 (thans genaamd: Natuurwerk Nederland, ofwel NNN) 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.

Toetsing

In onderhavig bestemmingsplan zijn (water)paragrafen (3.4.2 en 3.7.2) 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 ruimtevrage 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 door herstructurering van een verouderde werklocatie. Daarnaast voorziet het plan in een verdichting van bestaand stedelijk gebied.

4.2 Provincie

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid'

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 28 september 2015 is een geactualiseerde versie van deze structuurvisie door Provinciale Staten vastgesteld. 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. Klimaatbestendigheid;
2. Ruimtelijke kwaliteit;
3. Duurzaam ruimtegebruik.

Ad 1. Klimaatbestendigheid

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 verbindingszones 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 auto-/garagebedrijf 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

Op 22 juli 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. 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. Dit teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch te borgen. 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.

Toetsing

De ontwikkeling van de 8 woningen binnen het bestaand bebouwd gebied van Hilversum vormt vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening geen belemmering.

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:

- 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.
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
- 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 8 woningen past binnen de kaders en afspraken van de provinciale woonvisie. Met voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan het realiseren van een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de woonwensen van de consument, betreft het een verdichtingsopgave nabij voorzieningen in de kern Hilversum en levert het vanuit de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), vastgelegd in het Bouwbesluit, een bijdrage aan het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving. Daarmee vormt de Provinciale Woonvisie geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 de herstructureringsopgave die Hilversum heeft. Het plan voorziet in eengezinswoningen met als doelgroep voornamelijk (jonge) gezinnen. Het plan sluit hierbij aan op de regionale woonvisie.

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.

Het centrum, een aantal bestaande werklocaties, de gebieden Monnikenberg, Anna's Hoeve en Larenseweg e.o. zijn de dynamische gebieden (binnen bestaand bebouwd gebied) waar sprake is van aanmerkelijke ruimtelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen. De structuurvisie biedt de ruimte voor, en geeft richting aan het realiseren van de ambities op het gebied van hoogwaardig wonen, natuur, media, zorg en architectuur. Vanuit de integrale benadering zijn dwarsverbanden in beeld gebracht, bijvoorbeeld vanuit de invalshoeken duurzaamheid, bereikbaarheid en regio. De Structuurvisie is in mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Toetsing

Met de realisatie van de woningen in het plangebied wordt de woonfunctie rondom het centrum versterkt. Het optimaal benutten en versterken van het stedelijk gebied en het verbeteren van het woningaanbod in en rondom het centrum zorgt dat de gemeente een aantrekkelijke woongemeente is en blijft. Voorliggend plan sluit dan ook aan op de Structuurvisie Hilversum 2030.

4.4.2 Centrumvisie

In de Centrumvisie heeft de gemeente vastgelegd hoe zij aankijkt tegen het centrum, wat de kansen, uitdagingen en ontwikkelingen zijn waar de gemeente de komende jaren mee om dient te gaan. De Centrumvisie is in november 2015 vastgesteld.

Hilversum en omliggende regio Gooi en Vechtstreek kent een grote diversiteit aan woonmilieus. Centrumstedelijk wonen, zoals in het centrum van Hilversum, is geliefd. Jongeren, maar ook jonge gezinnen waarderen de dynamiek en nabijheid van voorzieningen. Het centrum kent dan ook relatief veel bewoners tussen de 15-25 en 25-45 jaar.

Met betrekking tot het aspect wonen is het toevoegen van woningen wenselijk. Op de regionale woningmarkt zijn de kansen voor jongeren tot 30 jaar en jonge gezinnen (30-45 jaar) beperkt. Met name voor lagere en (midden)inkomens. Ook voor hogere inkomens en bijvoorbeeld senioren is het centrum, met alle voorzieningen in de buurt, aantrekkelijk. Meer centrumbewoners betekent meer draagvlak voor (dagelijkse) voorzieningen en ook meer ogen op straat. Dit laatste is positief voor de sociale veiligheid in het plangebied.

Toetsing

Met onderhavig plan wordt aangesloten bij de wens om meer woningen en diversiteit aan woningen aan het centrumgebied toe te voegen op een locatie die geschikt en geliefd is bij meerdere doelgroepen. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de Centrumvisie.

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 en wordt een verplichting geformuleerd inzake laad- of losruimte.

Het doel van dit beleid is dat in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, 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 beleidsregels 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 met de Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad' ingestemd. Een belangrijk uitgangspunt daarin is 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 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 3.4.2 en 3.7.2.

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.

Toetsing

Voorliggend plan zal ter goedkeuring worden gelegd bij de welstandscommissie.

4.4.7 Woonvisie Hilversum 2016-2020 'Beweging op de woningmarkt'

Hilversum zet in haar woonvisie in op beweging op de woningmarkt. De gemeente vindt het belangrijk dat bewoners in een woning kunnen wonen die zo goed mogelijk bij hen past. Nieuwbouw is een van de manieren hoe hierop gestuurd kan worden. Hilversum is vanwege de zeer beperkte aanwezigheid van uitbreidingslocaties hierbij aangewezen op herstructurering en inbreiding. De gewenste beweging op de woningmarkt wil de gemeente door ruimere keuzemogelijkheden in de woningvoorraad stimuleren. De gemeente richt zich bij de bouwopgaven dan ook op twee specifieke segmenten:

- Het laagste segment binnen de sociale huursector.
- Het lage middensegment binnen de huursector.

Naast deze kwantitatieve opgave geldt dat de woonvisie ook toeziet op een groei in ruimtelijke kwaliteit. Bouw- en transformatieopgaven moeten dan ook qua maat en schaal passen binnen het stedelijk weefsel. Afgesproken is dat een derde van de nieuwbouw betaalbaar dient te zijn, een derde middelduur en een derde in het dure segment. Tenslotte geldt de opgave van het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen, nultredenwoningen en woningen met een EPC van nul.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een herstructureringsopgave en past qua maat en schaal binnen het stedelijk weefsel. Het gaat om eengezinswoningen van ca. 130 m² in een prijssegment van circa €350.000,= dat voornamelijk (jonge) gezinnen als doelgroep heeft. Onderliggend plan past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk plan

In dit hoofdstuk komt de toekomstige situatie aan de orde.

5.1 Ruimtelijke structuur

Het onderhavig bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Alle bestaande bedrijfsbebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zullen een zes-onder-een-kapwoning en een twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd.

De zes-onder-een-kapwoning is gesitueerd aan de Diepeweg. Voor de twee-onder-een-kapwoning geldt dat zij met hun voorgevel georiënteerd zijn op het Melkpad en worden gebouwd in poortvorm. Een nieuw aan te leggen (doodlopend) straatje vanaf het Melkpad zorgt voor de bereikbaarheid van de aan te leggen parkeerplaatsen.

De woningen worden in een omgeving gerealiseerd waar al veel woningen aanwezig zijn. Het naastgelegen gebied aan het Melkpad is ook een herstructureringslocatie waar woningen gerealiseerd worden. Het gebied wordt dan ook steeds meer getransformeerd naar een woongebied. Het centrum en de voorzieningen van Hilversum zijn dichtbijgelegen en voor de woningen geldt een maximale bouwhoogte van 9,5 meter.



Verkavelingsschets

Inrichtingsvoorstel

Op de hoek Diepeweg – Melkpad is Autobedrijf Tek gevestigd. Voor het plangebied is voorgaande verkavelingsschets ontworpen. Het project bestaat uit één zes-onder-een-kapwoning en één twee-onder-een-kapwoning.

De parkeernorm is 1,6 parkeerplek per woning. Daarom wordt achter de woningen een achterterrein gerealiseerd waar 13 parkeerplaatsen worden aangelegd zodat wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het terrein wordt voorzien van halfverharding zodat sprake is van een goede regenwaterinfiltratie.

Voor de uiteindelijke kwaliteit van de woningen op de hoek Diepeweg - Melkpad is een goede ruimtelijke inpassing van groot belang. Door zowel de achtertuinen als de voortuinen een groene uitstraling te geven, krijgt het plangebied een aantrekkelijke uitstraling waar mensen zich graag verblijven. De gevels van de te ontwikkelen woningen springen terug ten op zichte van de huidige gevels aan het Melkpad en de Diepeweg zodat ruimte is om de groene voortuinen aan te leggen. Ten aanzien van de architectuur zijn onderstaand enkele referentiebeelden voor de beoogde planontwikkeling opgenomen.



Referenties architectuur

5.2 Wonen, werken en voorzieningen

5.2.1 Wonen

De op te richten woningen zijn mogelijk in de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 3'. Ter plaatse van 'Wonen – 1' is de ontwikkeling van aaneengebouwde woningen mogelijk en ter plaatse van 'Wonen – 3' twee-onder-een-kapwoningen. Met deze woonbestemmingen wordt inhoud gegeven aan het behoud en versterking van de woonfunctie.

Daarnaast 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

Er zullen in de toekomstige situatie geen werkgerelateerde functies in het plangebied komen. Wel bestaat er de mogelijkheid om een (beperkte) aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit uit te voeren in de woning.

5.2.3 Voorzieningen

In het plangebied worden geen voorzieningen mogelijk gemaakt.

5.3 Verkeer

In het kader van het aspect verkeer en parkeren is door SAB een verkeersnotitie opgesteld. In de verkeersnotitie is o.a. gekeken naar de parkeernormen en de verkeersgeneratie. Onderstaand zijn de belangrijkste onderdelen uit de verkeersnotitie weergegeven. De complete notitie is als bijlage 1 toegevoegd.

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen, beschikt het CROW over kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeling. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Verkeersgeneratie huidig t.o.v. toekomstige situatie

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit het CROW-kencijfers, waarbij voor het auto-/garagebedrijf de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekers-extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' is aangehouden. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen.

	Huidige verkeersgeneratie	Toekomstige verkeersgeneratie	Verschil
Minimaal	56	45	- 11
Maximaal	71	52	- 19

per etmaal

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

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 schil van Hilversum. Op basis hiervan is onderstaande tabel met parkeernormen van toepassing.

<u>SCHIL:</u>	
<u>Woningen</u>	
Woning duur (koop) vanaf € 330.000 (huur) > € 750,-	1,60 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning midden (koop) tussen € 230.000 en € 330.000 (huur) € 500,- - € 750,-	1,50 ppl. p. woning (dit is incl. 0,3 ten behoeve van bezoek)
Woning goedkoop (koop) tot € 230.000 (huur) < € 500,-	1,30 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

Voor de grondgebonden woningen geldt een parkeernorm van 1,60 parkeerplaatsen per woning. Met de realisatie van 8 grondgebonden woningen dienen er 13 (afgerond naar boven) parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Conclusie:

Met onderhavig plan zal aangesloten worden bij de gemeentelijke parkeernormen. Aan de achterzijde van de zes-onder-een-kapwoning worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zullen via een aan te leggen weg tussen woning 7 en 8 te bereiken zijn. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke beleidsregels met betrekking tot parkeernormen.

De eigendom van de aan te leggen weg zal worden geregeld via mandeligheid. De eigendom van de parkeerplaatsen zal worden meegesplitst met de woningen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

5.4 Natuur

In het kader van het bestemmingsplan 'Melkpad 6-10' heeft SAB in januari 2016 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Ook het plangebied van onderliggend plan is tijdens deze quick scan flora en fauna meegenomen. Dit onderzoek werd uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1988 en Natuurnetwerk Nederland. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden, die deze wetten vervangt. SAB heeft in een memo de quick scan geactualiseerd in verband met de nieuwe Wet natuurbescherming. Zowel de memo als de quick scan zijn als bijlagen (2 en 3) toegevoegd bij dit bestemmingsplan. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies samengevat.

Conclusie

Men is voornemens om de gebouwen behorende bij Autobedrijf Tek op de hoek Diepeweg - Melkpad in Hilversum te slopen en op deze plek nieuwbouw te realiseren. In 2016 is reeds een quick scan uitgevoerd om de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied te beoordelen. Dit onderzoek werd uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet.

De conclusie van de eerder verrichte quick scan -die luidt dat de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het NNN geen gevolgen heeft voor de haalbaarheid van het plan- blijft onveranderd onder de Wet natuurbescherming.

Inzake soortenbescherming worden strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en overige ongewervelden niet in het plangebied verwacht. Op basis van het veldbezoek, de verspreidingsgegevens van de NDFF en expert judgement wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen strikt beschermde soorten zijn te verwachten waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Stikstof

Als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan is een verhoogde emissie van stikstof naar de lucht en daarmee een verhoogde depositie op de voor stikstofgevoelige leefgebieden en habitattypen van de omliggende Natura 2000-gebieden niet uitgesloten. Om inzicht te krijgen of er met het voornemen sprake kan zijn van een negatief effect van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelstellingen van de habitattypen en leefgebieden van soorten in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is de stikstofdepositie van het plan berekend. Dit is uitgevoerd met het programma AERIUS. Uit de berekening volgt dat met het plan sprake is van een toename van 0,01 mol stikstof per hectare per jaar. Dit is onder de algemene grenswaarde van 0,05 mol N/ha/jaar. Negatieve effecten van het plan op nabijgelegen Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten zijn derhalve niet te verwachten. Nader onderzoek in de vorm van een Voortoets Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

De berekening is uitgevoerd in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan 'Melkpad - Diepeweg'. In dat bestemmingsplan werd nog uitgegaan van de ontwikkeling van 18 appartementen in het plangebied. Voorliggend plan gaat echter uit van de ontwikkeling van een zes-onder-een-kapwoning en een twee-onder-een-kapwoning. De emissiefactoren van de woningen uit onderliggend plan zijn lager in vergelijking tot de emissiefactoren van het appartementencomplex. Een nieuwe berekening zal dan ook niet leiden tot een hogere waarde mol stikstof per hectare per jaar. Daarmee wordt onder de algemene grenswaarde van 0,05 mol N/ha/jaar gebleven. De conclusie dat nader onderzoek in de vorm van een Voortoets Wet natuurbescherming niet noodzakelijk wordt geacht, blijft daarmee overeind staan.

Broedperiode vogels en zorgplicht

Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in of direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstorend werken op deze broedende vogels. Er is dan sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen adviseren wij om deze buiten de broedperiode te starten.

Op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt voor al de in het wild levende soorten altijd de zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor aanwezige soorten zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Vrijblijvende aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Wet natuurbescherming is ook een vrijblijvende aanbeveling te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, namelijk:

- Als bomen en struiken worden geplaatst in de nieuwe situatie, bevelen wij inheemse boom- en struiksoorten aan. Deze soorten komen van oorsprong in Nederland voor. Dergelijke soorten zorgen voor een hogere biodiversiteit in het gebied dan uitheemse soorten. Inheemse soorten trekken bijvoorbeeld meer insecten aan dan uitheemse soorten. Er is dan meer voedsel voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen voorhanden.
- Vanwege de veranderde constructie van nieuwbouw hebben huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen steeds minder nestplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen tot hun beschikking. Tegenwoordig zijn elegante oplossingen beschikbaar om deze soorten onderdak te bieden in nieuwe gebouwen.

Conclusie:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor uitvoering van onderhavig 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 extensievere 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:

- Vervuiling terrein:

Uit het verkennend en actualiserend bodemonderzoek van Hopman en Peters Milieutechniek, welke is toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan, blijkt dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van de ontwikkeling zal er dan ook gesaneerd worden in het plangebied. Een en ander in overleg en onder toezicht van het bevoegd orgaan;

- Infiltratie hemelwater:

Het terrein van Autobedrijf Tek is momenteel 100% bebouwd en gesloten bestraat. Met voorliggend plan wordt het bebouwingspercentage verlaagd. Daarnaast geldt dat het achterterrein voorzien wordt van halfverharding zodat hemelwaterinfiltratie wordt bevorderd. Ook met de aanleg van de voor- en achtertuinen vindt de infiltratie van het hemelwater zijn natuurlijke weg in de bodem.

- Inrichting openbare ruimte:

Het achterterrein met de parkeerplaatsen wordt voorzien van halfverharding. De straat- en oriëntatieverlichting worden gevoed met zonne-energie. Alle toe te passen materialen zijn volledig herbruikbaar en/of recyclebaar.

- Duurzaamheidsmaatregelen woningen:

De woningen zullen voldoen aan de EPC norm van 0,2/0,3 (huidige norm 0,4). In de woningen worden de volgende zaken toegepast: een WTW-systeem, triple beglazing , rc-waarden van wanden, vloeren en daken met een respectievelijke RC- waarde van: 0.625, 0.6 en 0.6 m²K/W, lage temperatuur vloerverwarming en toepassing van PV-panelen voor onder andere verwarming, warmwater en elektrische installaties. De oppervlakte van de panelen bedraagt ca. 7/10 m² per woning.

Alle toe te passen materialen zijn volledig recyclebaar, toe te passen hout draagt het FSC keurmerk, alle verven zijn water gedragen, alle leveranties en onderaannemers dragen het BRL keurmerk.

Voor een bestemmingsplan geldt de verplichting tot het maken van een 'waterparagraaf' (zie 3.4.2 en 3.7.2). 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.

Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (maximaal 11 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Met het voornemen worden acht woningen in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit project wordt om deze reden niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen. De actuele behoefte aan de woningen dient echter nog wel te worden aangetoond.

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-afspraken 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.

Uit de regionale en gemeentelijke woonvisie blijkt dat Hilversum streeft naar verdere inbreiding en herstructurering binnen het bestaande stedelijk gebied. Voorliggende ontwikkeling betreft een herstructureringsopgave en past qua maat en schaal binnen het stedelijk weefsel. Het gaat om eengezinswoningen van ca. 130 m² in een prijssegment van ca €350.000,= dat voornamelijk (jonge) gezinnen als doelgroep heeft. Jonge gezinnen worden binnen de woonvisies aangemerkt als doelgroep waar bouwopgaven zich meer zouden moeten richten.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voor 8 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 kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen in de hele Noordvleugel de komende decennia. Ook past het plan binnen de kwalitatieve behoefte zoals deze is verwoord in de regionale en gemeentelijke woonvisie.

Conclusie:

Uit het bovenstaande blijkt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte naar woningen.

5.5.2 Leefbaarheid

5.5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig of toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hierbij om woningen, gemengde functies als detailhandel, dienstverlening en kantoren en daarnaast lichte bedrijvigheid. Dit is kenmerkend voor een centrumgebied waar ter plaatse sprake van is. Het plangebied is hierdoor te categoriseren als gemengd gebied.

Voor het direct naast het plangebied gelegen perceel Diepeweg 11 geldt een bedrijfsbestemming met categorie 1 en 2. Op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) is dan een richtafstand van toepassing van maximaal 30 m tot een rustige woonwijk en 10 m in een gemengd gebied. Aangezien in de bestaande situatie van dit perceel ook al woningen binnen deze afstand aanwezig zijn, zal deze situatie door de nieuwe woningbouw niet verslechteren. In de bestaande situatie vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats op dit perceel waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5.2.2 Geluid

Door SAB is in november 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit het rapport weergegeven. Het complete rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat geluidbelasting vanwege de Naarderstraat en de Langgwenst niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder (Wgh) legt verder geen restricties op voor de realisatie van de woningen ten aanzien van de Naarderstraat en de Langgwenst.

De hoogste geluidbelastingen vanwege de spoorlijn bedraagt 46 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB vanwege spoorweglawaai wordt hiermee niet overschreden. De Wgh legt verder geen restricties op voor de realisatie van de woningen ten aanzien van de spoorlijn.

De hoogte geluidbelasting vanwege de Melkpad/Bussummerstraat/Stationsstraat bedraagt 62 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Opgemerkt wordt dat, gezien de beperkte schaal van dit plan, het niet mogelijk of wenselijk is om maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij de gemeente Hilversum kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd.

Daarbij dienen de volgende hogere grenswaarde te worden aangevraagd:

- Voor 1 woning dient een hogere waarde van 61 dB vanwege de Melkpad/Bussummerstraat/Stationsstraat te worden aangevraagd;
- Voor 1 woning dient een hogere waarde van 62 dB vanwege de Melkpad/Bussummerstraat/Stationsstraat te worden aangevraagd.

Het betreft de beoogde twee-onder-een-kapwoning aan het Melkpad.

Cumulatieve geluidsbelasting

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege één geluidbron. Cumulatie in het kader van de Wgh is derhalve niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de gecumuleerde geluidbelastingen van alle geluidbronnen inzichtelijk gemaakt. De gecumuleerde geluidbelastingen zijn bepaald op basis van bijlage I, hoofdstuk 2: "Rekenmethode cumulatieve geluidbelasting" uit het RMG 2012.

De hoogste cumulatieve geluidbelasting (L_{cum}) bedraagt 67 dB. Geconcludeerd wordt dat de bijdrage van het railverkeerslawaai niet significant is. Om een indruk te krijgen van de aanvaardbaarheid van de totale geluidssituatie wordt de gecumuleerde geluidbelasting beoordeeld aan de normen voor wegverkeerslawaai uit de Wgh. Opgemerkt wordt dat de gecumuleerde geluidbelasting is berekend exclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Om de geluidbelasting te beoordelen aan de normstelling uit de Wgh, wordt de aftrek van 5 dB ex art. 110g Wgh wel toegepast. Geconcludeerd wordt dat de gecumuleerde geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gecumuleerde geluidbelasting, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, bedraagt niet meer dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB uit de Wgh.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de gecumuleerde geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De toetsing van het binnenniveau en de dimensionering van de benodigde gevelmaatregelen vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelastingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting. In een aanvullend onderzoek, bij de aanvraag omgevingsvergunning, dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.5.2.3 Lucht

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 NO_2 en PM_{10} ($=1,2 \mu g/m^3$);
- 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.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 8 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 betekenende 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.

5.6 Cultuurhistorische waarden

5.6.1 Historisch-geografische waarden

Het plangebied grenst aan het beschermd dorpsgezicht Noordwestelijk Villagegebied. Onderhavig plan zal geen afbreuk doen aan dit beschermde dorpsgezicht, maar is eerder een versterking van het dorpsgezicht door onder andere aan te sluiten bij de bestaande woonomgeving en het verbeteren van de zichtbaarheid op de kerk. Er is geen sprake van een gebied met aardkundige waarden.

5.6.2 (Steden)Bouwkundige waarden

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel zal door uitvoering van onderhavig plan worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving door de bebouwing aan te laten sluiten bij de heersende bebouwing van de Diepeweg en het Melkpad. Enkele stijlkenmerken uit de architectuur rondom het plangebied zullen in de nieuwbouw worden opgenomen waardoor een goede aansluiting op de aanwezige gebouwen wordt gewaarborgd. Voor een uitgebreide beschrijving van de stedenbouwkundige waarden wordt verwezen naar paragraaf 3.6.2.

5.6.3 Archeologische waarden

Door RAAP is in november 2016 een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de huidige binnenplaats in het plangebied. Op basis van de ligging van het plangebied op een stuwwal gold een middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden vanaf het Laat Paleolithicum. Verwacht werd dat het stuwwalstrand was afgedekt met een plaggendeek. Eventueel aanwezige archeologische resten direct daaronder zouden goed bewaard gebleven kunnen zijn.

Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat de bodem van het onderzoeksgebied tot in de C-horizont van het stuwwalgebied is verstoord. De kans dat er nog intacte archeologische resten in het onderzoeksgebied aanwezig zijn, wordt dan ook klein geacht. Vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het veldonderzoek heeft echter uitsluitend plaatsgevonden ter hoogte van de binnenplaats. Ter hoogte van de huidige bebouwing wordt momenteel nog onderzoek uitgevoerd. Daarom blijft de archeologische dubbelbestemming voorsnog gehandhaafd ter plaatse van de bestaande bebouwing. Later in de bestemmingsplanprocedure dan wel ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit onderzoek afgerond zijn. Aangezien de bodem op de binnenplaats reeds verstoord is, is de verwachting dat dit ook geldt voor de gronden ter plaatse van de bebouwing.

Conclusie:

Het aspect archeologie vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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. Voor het plangebied is daarom een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd.

Toetsing

Hopman en Peters Holding B.V heeft in februari 2016 een verkennend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft zowel een regulier bodemonderzoek als een onderzoek naar asbest in de bodem. Het onderzoek is er op gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt sprake te zijn van sterk verhoogde concentraties op het binnenterrein van de locatie. Op basis van toegekende oppervlakte behorende bij deze verontreinigingen is (zeer) waarschijnlijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat sprake is van een verschillende historische oorsprong van de verontreinigingen is formeel sprake van meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Aangezien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal sanering plaatsvinden in het plangebied. Het is aan te bevelen bij het nader onderzoek ook het binnenterrein op lood te onderzoeken. In het kader van de omgevingsvergunningverlening zal als voorwaarde gelden dat aangetoond moet worden dat ter plaatse geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging, ofwel sprake moet zijn van een goed gekeurd saneringsplan, ofwel een zogenaamde beschikking ernstig en niet spoedeisend is afgegeven.

5.7.2 Watersysteem

Momenteel is 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. De aanleg van privé voor- en achtertuinen maakt deze ruimte voor infiltratie mogelijk. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Het eventueel afvoeren van extra hemelwater door het afgraven van een gedeelte van het plangebied zorgt niet voor extra te nemen maatregelen. Er is genoeg ruimte met uitvoering van het plan om hemelwater op te vangen en te infiltreren in de grond.

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 met onderhavig plan zal ook geen oppervlaktewater gerealiseerd worden.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt conform de standaard regels van de gemeente Hilversum aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente Hilversum. Aansluitend op het beleid van het waterschap geldt voor hemelwater dat het volledig op het eigen terrein verwerkt dient te worden.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Grondwater

Hilversum ligt op een stuwwal van het Gooi en is infiltratiegebied. Het maaiveld varieert in de binnenstad van 4,30 meter +NAP in het oosten (stationsgebied) tot circa 11,00 meter +NAP in het westen (begin 's-Gravelandseweg en Vaartweg). Het eerste watervoerende pakket heeft haar basis op 160 meter minus maaiveld. In de zandige bodem stroomt het grondwater globaal genomen in westelijke richting. De minimale grondwaterstandsdiepte is 3,15 m onder het maaiveld bij het stationsgebied. De grondwaterstandsfluctuaties 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).

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.

Bouwrijp maken van grond

Om grondwateroverlast te voorkomen moet bij het bouwrijp maken van grond worden gestreefd naar een ontwatering van minimaal 1,5 m onder het maaiveld. Bij 1,5 m ontwatering heeft de bodem ook tijdens de bouw voldoende draagkracht en is bemaling niet nodig. In de goed doorlatende zandgrond van Hilversum is voor een verlaging van de grondwaterstand van enkele decimeters een fors debiet noodzakelijk. Bemaling moet daarom zoveel mogelijk worden voorkomen. Bij een ontwatering van 1,5 m onder maaiveld kunnen werkzaamheden aan kabels en leidingen ook zonder bemaling plaatsvinden. Bij de bepaling van de maximale grondwaterstand dient er rekening gehouden te worden met een marge als gevolg van toekomstige grondwaterstandstijgingen. Voldoende drooglegging is hier noodzakelijk.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

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

5.8 Veiligheid

5.8.1 Sociale veiligheid

Voor het plangebied geldt in de toekomstige situatie op het gebied van sociale veiligheid dat de woonbestemming zorgt dat er meer ogen op straat komen en de situatie sociaal veiliger wordt.

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

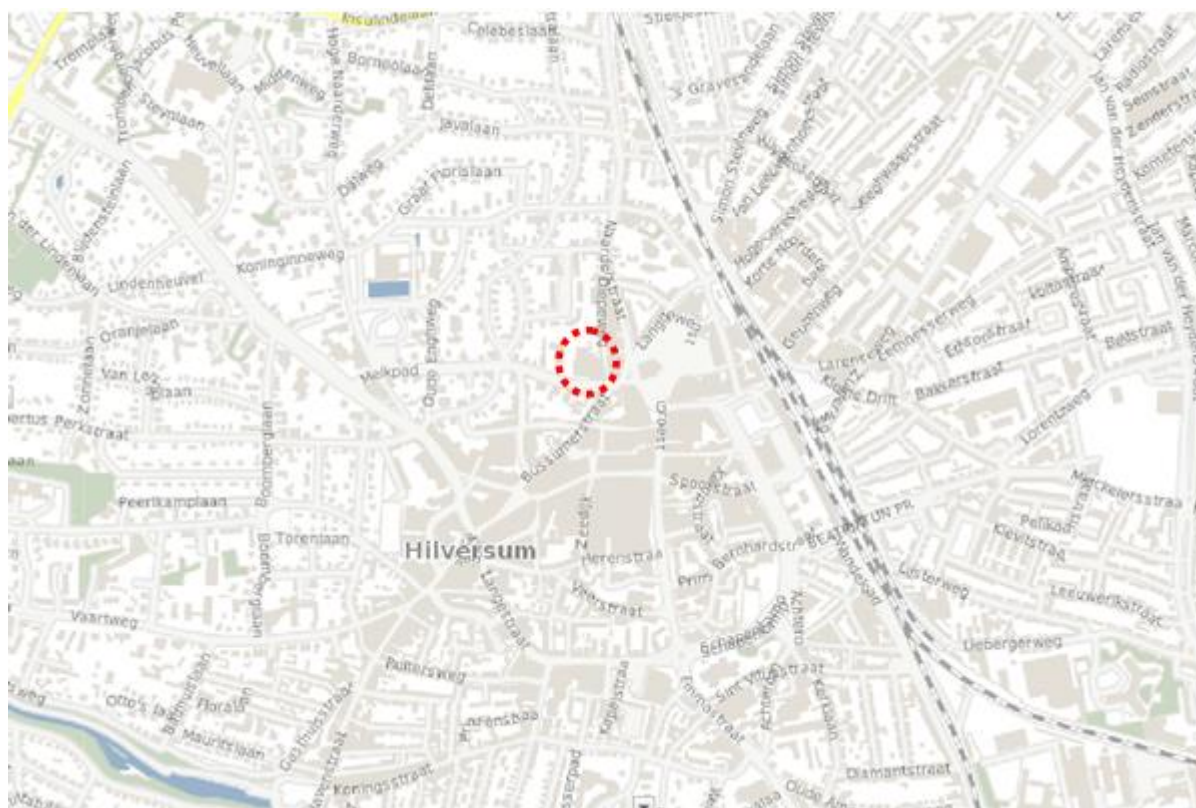
Algemeen

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 paragraaf 3.9.3.

Toetsing

Stationaire bronnen

Voor het in beeld brengen van de stationaire bronnen in de omgeving van het plangebied is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de risicokaart opgenomen en is het plangebied aangeduid met een rode begrenzing.



Mobiele bronnen

In de omgeving van het plangebied kunnen verschillende mobiele bronnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Hierbij gaat het om hogedrukaardgasleidingen en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen hogedrukaardgasleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Ten westen van het plangebied op meer dan 200 m afstand is een spoorlijn gelegen. Deze spoorlijn is onderdeel van route 30: Diemen - Amersfoort Oost. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens het Basisnet Spoor is er op deze route een PR 10^{-6} risicocontour aanwezig van 1 tot maximaal 7 m. Tevens is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. De PR 10^{-6} risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied reiken niet tot aan het plangebied. Door het vervoer van toxische transporten bedraagt het invloedsgebied > 4.000 m. Hierdoor is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor. Echter de afstand van het plangebied tot aan het spoor is dermate groot dat de ontwikkeling niet van invloed is op de hoogte van het groepsrisico. Tevens is het plangebied in zijn geheel op meer dan 200 m vanaf de buitenrand van de transportroute gelegen. Hierdoor geldt dat er geen ruimtelijke verplichtingen gesteld kunnen worden aan de ontwikkeling op basis van het BEVT. De aanwezigheid van het spoor levert dan ook geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling en nader onderzoek en/of een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. Het plan wordt voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio.

Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013'.

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. Onderhavig plan is ook voorgelegd aan de brandweer. De brandweer heeft ingestemd met het plan en zal in het kader van de omgevingsvergunning de bereikbaarheid van de woningen nader toetsen.

5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van 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 bedrijfsploeroppervlakte 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 1.389 m² en bevindt zich ruimschoots onder de 2000 woningen.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden bekeken of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In onderstaande tabellen wordt aandacht besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Kenmerken van het project	
omvang van het project	Circa 1.389 m ² en 8 woningen
cumulatie met andere projecten	Nee
gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Nee
productie van afvalstoffen	Nee
verontreiniging en hinder	- De mogelijke verkeerstoename kan geluidhinder veroorzaken op aanwezige geluidgevoelige bestemmingen. - De mogelijke verkeerstoename kan leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën	Nee

Plaats van het project	
bestaand grondgebruik	Enkelbestemming wonen, met bouwaanduiding bijgebouwen
relatieve rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Nee
opnamevermogen van het natuurlijke milieu: Nationale gebieden: (a) wetlands, (b) kustgebieden, (c) berg- en bosgebieden, (d) reservaten en natuurparken, (e) Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied, (f) gebieden waarin vastgestelde normen inz. milieukwaliteit al worden overschreden, (g) gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, (h) landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang. Provinciale gebieden: o.a.: EHS	De locatie heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - na 1850 bebouwd gebied - Hoog/Middelhoog'. Bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m ² en een diepte van meer dan 0,3 m-mv dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In het plangebied heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat de bodem van het plangebied tot in de C-horizont van het stuwwalstrand is verstoord. De kans dat er nog intacte archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn, wordt dan ook klein geacht.

Kenmerken van het potentiële effect	
bereik van het effect (geografische zone, grootte van de getroffen bevolking)	gezien de aard en schaal van het project is er geen sprake van een potentieel effect
grensoverschrijdend karakter van het effect	
waarschijnlijkheid van het effect	
duur, frequentie, omkeerbaarheid v/h effect	

Gelet op de aard (woningbouw) en omvang (8 woningen) van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. De omvang van de voorgenomen ontwikkeling brengt geen zodanige productie van afvalstoffen, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen met zich mee dat op basis daarvan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen 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 hoeft 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 Infrastructuur en Milieu, 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
- uit te werken bestemmingen
- dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

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 afwijking 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'.

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'. Ook is voor wat betreft de regeling voor meervoudige bewoning aangesloten bij het momenteel in ontwerp zijnde bestemmingsplan 'Veegbestemmingsplan 2016'

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

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd als tuin. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

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. twee-aaneenwoningen (Wonen - 3);

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) verharden 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 6.2.2.3 (zie '*aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit*') 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. Ten aanzien van kamerbewoning zijn specifieke gebruiksregels opgesteld in de Huisvestingsverordening.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regeling meervoudige bewoning - 1' is het gebruik en/of de verbouwing voor meervoudige bewoning verboden. Van het verbod kan worden afgeweken als minimaal aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Zo moet aan de gemeentelijke parkeernormen worden voldaan. 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.

De woonbestemming (bestemmingsvlak) is opgebouwd met een bouwvlak en (vaak) een achtererfgebied. 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 eventueel 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.

Bij woningen is een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit toegestaan. In beginsel is een aan-huis-verbonden beroeps of bedrijfsmatige activiteit alleen toegestaan in het hoofdgebouw.

Artikel 4 Wonen - 1

Deze bestemming maakt het wonen in aaneengebouwde woningen mogelijk. Aaneengebouwde woningen zijn grondgebonden woningen bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen. In dit geval is 1 rij van 6 aaneengebouwde woningen toegestaan. Er wordt gewerkt met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd. Buiten het bouwvlak zijn (ook) bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Artikel 5 Wonen - 3

Deze bestemming maakt het wonen in 2 twee-aaneen-woningen mogelijk. Er wordt gewerkt met bouwvlakken. Op de verbeelding is het bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden. Buiten het bouwvlak zijn (ook) bijbehorende bouwwerken toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt tevens dat de gronden zijn bestemd voor een onderdoorgang met een minimale hoogte van 3 meter en een minimale breedte van 4,5 meter.

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 omgevingsvergunningplichtig (aanlegvergunning). 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

8.1 Ondergeschikte bouwdelen

In dit artikellid is opgesomd welke ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing worden gelaten bij de toepassing van de bouwregels uit dit bestemmingsplan.

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

In dit artikellid is de maximale hoogte en vloeroppervlakte ten aanzien van dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties benoemd.

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.

9.3 Seksinrichting

In dit artikel is geregeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken als seksinrichting. In lid 2 zijn de regels opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag bevoegd is om af te wijken van dit verbod. Deze afwijkingsbevoegdheid is onderdeel van het paraplu-bestemmingsplan 'Seksinrichtingen' dat door de raad is vastgesteld in 2001. Uitgangspunt van die herziening was om overal in Hilversum seksinrichtingen uit te sluiten (een algemeen verbod). Bestaande seksinrichtingen zijn onder het overgangsrecht gebracht. In het parapluplan zijn regels opgenomen waarmee van dit verbod kan worden afgeweken en een nieuwe vestiging mogelijk is. Deze voorwaarden zijn verwerkt in dit artikel. Het bevoegd gezag kan geen gebruik maken van afwijkingsmogelijkheid als het gestelde maximum aan seksinrichtingen (volgens de APV) al is bereikt.

In het plangebied is op dit moment geen seksinrichting aanwezig.

9.4 Vuurwerk

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk. Uitzondering hiervan is mogelijk indien de veiligheidsafstanden tot een kwetsbaar object uit bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit (artikel 4.2 van dat besluit) in acht worden genomen en er maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - regeling meervoudige bewoning - 1

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 in 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 gevolge hebben dat een overconcentratie in de straat of buurt ontstaat.

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' (omgevingsvergunning) 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.

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 Milieuverordening, 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 c.q. 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. Het kostenverhaal wordt geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Met betrekking tot het planschaderisico zal tussen gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten.

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

Als voorbereiding op dit bestemmingsplan hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden met de buurt. Zo zijn er gesprekken geweest met de bewoners van de Diepeweg, eigenaren van het aangrenzende perceel Melkpad 2a en de eigenaren van de panden aan de Diepeweg 11 en 13.

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.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en Waternet. De brandweer heeft een positief advies uitgebracht over onderhavig plan.

6.5.3 Inspraak

Aangezien het plan voor de hoek Diepeweg - Melkpad in eerste instantie in hetzelfde ontwerp bestemmingsplan zou worden gewijzigd als het Melkpaadje, is er al ruim een jaar regelmatig contact met de omwonenden van onder andere de Diepeweg. De eerste informatieavond vond plaats in december 2015. Het plan dat er toen lag voor de hoek Diepeweg - Melkpad betrof een appartementengebouw met 18 woningen. Dit plan werd door de omwonenden als erg massaal gezien, daarnaast waren zij bang voor de extra parkeerdruk. Er is toen besloten op deze locatie verder te studeren en de plannen Melkpaadje en hoek Diepeweg - Melkpad afzonderlijk te ontwikkelen.

Op woensdag 21 december 2016 heeft er opnieuw een gesprek plaatsgevonden met verschillende bewoners van de Diepeweg. Op deze avond is het aangepaste plan zoals nu is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan toegelicht. De bewoners zijn blij dat het plan is aangepast, zowel qua aantal woningen (o.a. ten aanzien van de parkeerdruk) als de hoogte. Zij hopen wel dat de architectuur zoveel mogelijk zal aansluiten bij de omgeving, maar deze uitwerking moet nog verder plaatsvinden.

Op donderdag 22 december 2016 heeft er een tweede gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van de woning aan het Melkpad 2a, het perceel van deze woning grenst met de achterzijde aan de kavel waar de nieuw te situeren woningen komen. Deze eigenaar vreest dat hij hinder zal ondervinden van het plan, doordat hij op de zijgevel zal uitkijken. Een derde gesprek zal volgen.

6.5.4 Zienswijzen

In het kader van de zienswijzenprocedure ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening 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.

6.5.5 Raadsvaststelling

P.M.