

## **Bestemmingsplan**

**NOORD**

Gemeente Hilversum  
Dienst S.O.  
Afdeling R.O./S.V.  
augustus 1991  
0032B



## **INHOUD.**

### **DEEL 1 TOELICHTING OP HET PLAN.**

|                                                 | pag.      |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.</b>                            | <b>5</b>  |
| 1.1. Aanleiding tot het plan.                   | 5         |
| 1.2. Het plangebied.                            | 5         |
| <b>2. BELEIDSKADER.</b>                         | <b>6</b>  |
| 2.1. Provinciaal beleid.                        | 6         |
| 2.2. Beleidsplan 1986 - 1990.                   | 6         |
| 2.3. Structuurplan.                             | 7         |
| 2.4. Verkeerscirculatieplan.                    | 7         |
| 2.5. Nota waardevolle bebouwing.                | 8         |
| <b>3. BESTAANDE TOESTAND.</b>                   | <b>9</b>  |
| 3.1. Historische achtergrond.                   | 9         |
| 3.2. Stedebouwkundige structuur.                | 9         |
| 3.3. Groenstructuur.                            | 13        |
| 3.4. Woonfunctie.                               | 14        |
| 3.4.1. Bevolking.                               | 14        |
| 3.4.2. Woningvoorraad.                          | 14        |
| 3.5. Detailhandel.                              | 15        |
| 3.5.1. Winkelconcentraties.                     | 15        |
| 3.5.2. Distributie planologische aspecten.      | 16        |
| 3.6. Maatschappelijke functies.                 | 17        |
| 3.7. Bedrijven.                                 | 18        |
| 3.8. Verkeer.                                   | 19        |
| 3.9. Geluidhinder.                              | 20        |
| 3.10. Bodem en grondwater                       | 21        |
| <b>4. PLANDOELSTELLINGEN.</b>                   | <b>22</b> |
| <b>5. HET PLAN.</b>                             | <b>24</b> |
| 5.1. Algemeen.                                  | 24        |
| 5.2. Woondoeleinden.                            | 25        |
| 5.3. Gemengde doeleinden 1.                     | 27        |
| 5.4. Gemengde doeleinden 2.                     | 28        |
| 5.5. Detailhandelsdoeleinden.                   | 30        |
| 5.6. Kantoor- en bedrijfsdoeleinden             | 30        |
| 5.7. Bedrijfsdoeleinden.                        | 31        |
| 5.8. Openbare Nutsdoeleinden.                   | 31        |
| 5.9. Maatschappelijke doeleinden.               | 32        |
| 5.10. Groenvoorzieningen en openluchtrecreatie. | 32        |
| 5.11. Natuurbeschermingsgebied.                 | 33        |
| 5.12. Verkeersdoeleinden.                       | 33        |
| 5.13. Spoorwegdoeleinden.                       | 33        |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 6. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN. | 34 |
| 6.1. Inleiding.                     | 34 |
| 6.2. Soorten van ruimtegebruik.     | 34 |
| 6.3. Opbouw van de voorschriften.   | 36 |
| 6.4. Toelichting per artikel.       | 36 |
| 7. UITVOERBAARHEID.                 | 40 |

## BIJLAGEN

Akoestisch rapport en ontheffingsverzoek (als losse bijlage).  
Nota van aanpassing (September 1989).

## DEEL 2 VOORSCHRIFTEN.

pag.

### 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Art. 1. Begripsomschrijvingen.                    | V 2 |
| Art. 2. Wijze van meten.                          | V 4 |
| Art. 3. Dubbeltelbepaling.                        | V 5 |
| Art. 4. Verwijzing naar andere wetten/regelingen. | V 5 |

### 2. BESTEMMINGEN EN GEBRUIK.

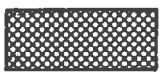
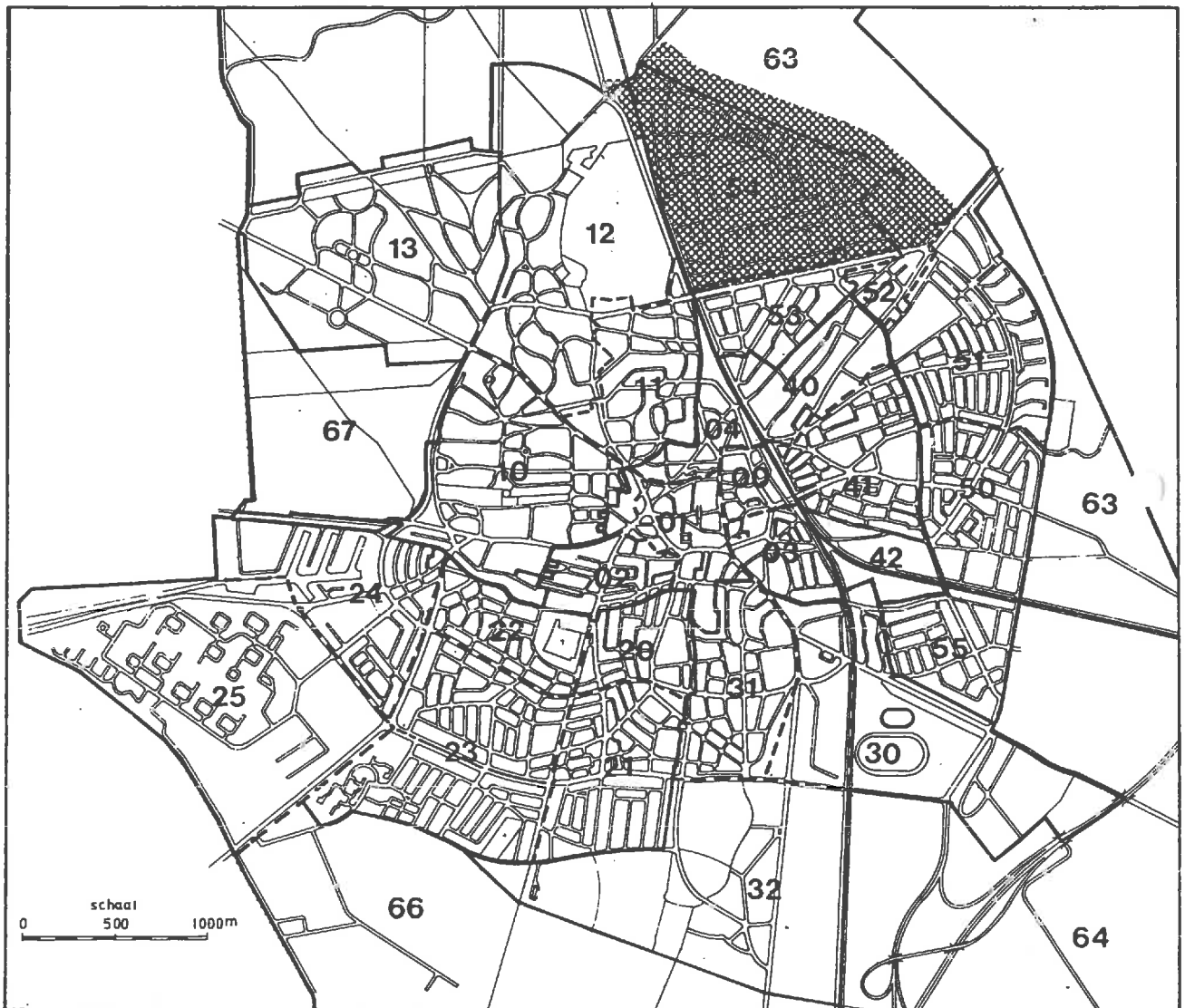
|                                                      |      |
|------------------------------------------------------|------|
| Art. 5. Bepalingen voor het gehele plangebied.       | V 6  |
| Art. 6. Woondoeleinden.                              | V 8  |
| Art. 7. Gemengde doeleinden 1.                       | V 10 |
| Art. 8. Gemengde doeleinden 2.                       | V 13 |
| Art. 9. Detailhandelsdoeleinden.                     | V 16 |
| Art. 10. Kantoor- en bedrijfsdoeleinden.             | V 18 |
| Art. 11. Bedrijfsdoeleinden.                         | V 20 |
| Art. 12. Openbare nutsdoeleinden.                    | V 22 |
| Art. 13. Maatschappelijke doeleinden.                | V 23 |
| Art. 14. Groenvoorzieningen en openlucht recreatie.. | V 24 |
| Art. 15. Natuurbeschermingsdoeleinden.               | V 26 |
| Art. 16. Verkeersdoeleinden.                         | V 27 |
| Art. 17. Spoorwegdoeleinden.                         | V 28 |
| Art. 18. Gebruiksbeepaling.                          | V 29 |

### 3. AANVULLENDE BEPALINGEN.

|                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------|------|
| Art. 19. Vrijstellingsbevoegdheid.                             | V 30 |
| Art. 20. Wijzigingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten. | V 31 |
| Art. 21. Wijzigingsprocedure.                                  | V 32 |
| Art. 22. Overgangsbepalingen.                                  | V 33 |
| Art. 23. Strafbepaling.                                        | V 34 |
| Art. 24. Citeerbepaling.                                       | V 34 |

## BIJLAGEN.

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| 1.   | Staat van bedrijfsactiviteiten.                  |
| V 2. | Parkeernormen.                                   |
| V 3. | Bepaling bouwverordening t.a.v. erfafscheidingen |



**GEBIED BESTEMMINGSPLAN „NOORD“**



**WIJKGRENS**



**BUURTGRENS**



**GEMEENTE HILVERSUM**

Dienst Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Milieubeheer  
Afdeling Ruimtelijke Ordening

**BESTEMMINGSPLAN NOORD**

**LIGGING VAN HET PLANGEBIED**

**FIG. 1.1**



dd 18-12-1990  
tek nr 100530

## 1. INLEIDING.

### 1.1. Aanleiding.

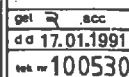
#### Actualiteit

Dit plan vervangt het oude bestemmingsplan "Noord 1966" en de partiële herziening hierop. Het oude plan moest worden herzien omdat deze beheersregeling niet meer actueel is. Het plan bevat onvoldoende mogelijkheden voor woninguitbreiding, een bestemming "autoweg" t.b.v. een niet meer actuele noordelijke rondweg en kent voor een aantal terreinen een bestemming die niet gerealiseerd is of zal worden en waarvoor andere bestemmingen wenselijk zijn. Tevens moet het nieuwe plan een adequaat toetingskader vormen voor potentiële woningbouwlokaties.

### 1.2. Plangebied.

#### Ligging

De ligging van het plangebied is te zien in fig. 1.1. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Joh. Geradtsweg, de lijn evenwijdig aan en ongeveer 100 m. ten noorden van de Erfgooiersstraat en de spoorlijn Hilversum-Amsterdam.



## 2. BELEIDSKADER.

### 2.1. Provinciaal beleid.

In 1985 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een streekplan vastgesteld voor het Gooi en de Vechtstreek. Dit plan geeft het gebied "Noord" aan als een stedelijk woongebied. De hoofddoelstelling voor het stedelijk gebied is het in stand houden en waar mogelijk versterken van de woon- en werkfunctie.

### 2.2. Beleidsplan 1986 - 1990.

De bestemmingsplan procedure is gestart in 1988 en is derhalve gebaseerd op het beleidsplan 1986-1990.

Het gemeentebestuur hecht een groot belang aan het versterken van de woonfunctie. Een randvoorwaarde hierbij is de handhaving van werkgelegenheid en bedrijvigheid. Een aantal doelstellingen uit het beleidsplan:

- Bevorderen van woonverdichting.
- Handhaven van de stedenbouwkundige structuur.
- Inpassen van nieuwe bebouwing in de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- Onderling afstemmen van wonen, werken en recreëren, o.a. door herbezinning op bestaand grondgebruik.
- Handhaven van bedrijven op hun bestaande vestigingsplaats, voor zover de hinder binnen aanvaardbare grenzen kan worden gehouden of tot een aanvaardbaar niveau kan worden teruggebracht. Slechts in gevallen van uiterste noodzaak zal tot verplaatsing moeten worden overgegaan.
- Tegengaan van grootschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld in de detailhandel.

#### Doelstellingen

#### Volkshuisvesting

Het volkshuisvestingsbeleid is gericht op een woningvoorraad die naar aard en omvang zo goed mogelijk aansluit op de woningbehoefte van de ingezetenen en economisch gebondenen. Nieuwbouw van woningen zou binnen de eigen gemeente plaats moeten vinden.

De gemeente streefde naar realisatie van 2000 woningen in de beleidsperiode 1986 - 1990.

- IN-EN UITVALSWEG  
BUIENCIRCUIT  
OVERIGE VERKEERSWEGEN  
20000  
INTENSITEITEN PER ETNAAL

SCHAAL  
0 50 100 200 m

NOORDERBEGRAAF PLAATS

SPoorweg HILVERSUM - AMSTERDAM

19900

NOS HALTE

NOORDERWEG

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

26910

### 2.3. Structuurplan.

Wonen

Detailhandelbeleid

Het door de gemeenteraad op 13 mei 1982 vastgestelde structuurplan voor de bebouwde kom vormt het stedenbouwkundig en planologisch kader voor de bestemmingsplanvorming. Dit plan geeft als hoofduitgangspunt ondermeer verdichting en versterking van de woonfunctie aan. Bescheiden kantoorvestigingen en niet-hinderlijke bedrijven worden in de woonomgeving wel toegestaan. Er moet een voorzichtig winkelbeleid worden gevoerd, gericht op het handhaven en concentreren van (buurt)winkels. De Stephensonlaan en de Leemkuilen worden expliciet genoemd als winkelconcentratiepunten in het plangebied "Noord". Volgens het plan moet ruimte worden gereserveerd voor met name de medische en maatschappelijke dienstverlening en voor sociaal-culturele activiteiten.

### 2.4. Verkeerscirculatieplan (VCP).

Concentratie

Buitencircuit

Verzamelstraten

Viaduct Crailoo

Een beleidsuitgangspunt is dat het verkeer zich over de bestaande wegen dient af te wikkelen. Het VCP streeft naar concentratie van verkeersstromen op een beperkt aantal hoofdverkeersaders.

De Joh. Geradtsweg vormt in het VCP een onderdeel van het buitencircuit. Het buitencircuit heeft als functie het geleiden van doorgaand verkeer, het verdelen en verzamelen van interlokaal bestemmingsverkeer en het onderling verbinden van de verschillende wijken. De Joh. Geradtsweg is om deze reden aangewezen tot voorrangsroute.

In de wijk Noord horen enkele straten tot de categorie "overige verkeerswegen". De functie van deze wegen is het verzamelen van het verkeer en het verdelen over de betrokken wijk. In Noord betreft het hier met name de Snelliuslaan, de Laan 1940 - 1945, de De Kupstraat, de Erfgooiersstraat, de Jacob van Campenlaan, de Berlagelaan.

Het in het VCP aangegeven streven naar vervanging van de Craillosebrug zal in de loop van 1990 zijn gerealiseerd. Het nieuwe viaduct zal de hinder wegnemen, die wordt veroorzaakt door het vuiltransport door de wijk Noord naar het VAM-station. Aangezien het VCP een zeer omvangrijk pakket van maatregelen bevat, wordt jaarlijks een prioriteitenplan vastgesteld voor het tot uitvoering brengen van concrete maatregelen.

**2.5. Nota waardevolle bebouwing.****Architectuur rapport**

In 1983 is een architectuuronderzoek afgerond. Op basis van de discussienota waardevolle bebouwing heeft bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft gekozen voor bescherming van een aantal panden, welke representatief zijn voor de onderscheiden bouwstijlen ("Beleidsvariant C"). Deze panden kunnen worden beschermd door plaatsing op de rijks- dan wel de gemeentelijke monumentenlijst. In het plangebied Noord komt alleen de bebouwing op de begraafplaats, een werk van Dudok, in aanmerking voor bescherming.

### 3. **BESTAANDE TOESTAND.**

#### 3.1. **Historische achtergrond.**

Het plangebied maakte vroeger deel uit van de uitgestrekte heidevelden tussen de brinkdorpen Hilversum, Laren en Bussum. In 1872 werd de Oosterspoorweg aangelegd (Amsterdam - Hilversum). De versnelde groei die Hilversum na de aanleg van de spoorlijn heeft doorgemaakt richtte zich wat betreft de villabouw op het gebied ten noordwesten, westen en zuiden van de kern. Ten oosten van de spoorlijn (over het spoor) werden diverse fabrieken gevestigd en werden arbeidersbuurten gebouwd. In 1917 werd ten noorden van de Johannes Geradtsweg een woningcomplex van 77 arbeiderswoningen gebouwd door de woningbouwvereniging "de Erfgooiers". Tussen 1927 en 1930 werd -toen nog midden op de heide- de Noorderbegraafplaats aangelegd (8 ha.). De ontwikkeling daarna werd bepaald door het "Uitbreidingsplan 1933 - 1935". Het heeft tot na de tweede wereldoorlog geduurd alvorens op basis van het Uitbreidingsplan in Noord werd gebouwd.

In een vrij hoog tempo werden in de jaren '50 gestapelde en niet-gestapelde woningen gebouwd. Verspreid over het plangebied werden scholen, kerken en een viertal buurtwinkelcentra gerealiseerd.

#### 3.2. **Stedebouwkundige structuur.**

#### Structuur

De wijk wordt in belangrijke mate gekarakteriseerd door een min of meer rechthoekig stratenpatroon, waarlangs flatgebouwen en niet-gestapelde woningen zijn geplaatst.

De flats bevinden zich vooral in het noordwestelijke deel van de wijk en langs wegen met een ruim wegprofiel.

Slechts op enkele plaatsen is de bebouwing haaks op de straat gesitueerd, maar over het algemeen is er sprake van een door straten omgeven besloten bouwblok. Hoewel er geen echte gesloten bouwblokken voorkomen is veelal een duidelijke scheiding aanwezig tussen openbare ruimte (de straat, de voortuin) en privé binnengebieden (tuinen, schuren, garages).

De wijk heeft een gave, rustige ruimtelijke structuur met weinig hoogtepunten. Door het ontbreken van stedebouwkundige accenten en de gelijkvormige architectuur wordt de oriëntatie hier en daar bemoeilijkt.



fig.3.3 Hoek Hendrik Smitstraat - Stad en Landestraat



fig.3.4 Gestapelde woningbouw aan de Lopes Diaslaan

Het overgrote deel van de wijk is gebouwd na de tweede wereldoorlog en de verkaveling is in hoofdzaak noord-zuid gericht.

Het oudste deel van de wijk is gelegen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Deze woningen dateren uit 1917. Aansluitend hierop zijn voor de tweede wereldoorlog woningen gebouwd tussen de Erfgooiersstraat, de Floris Vosstraat en de Gratamastraat.

Door de ruime opzet heeft dit deel van de wijk het karakter van een tuinstadwijk. Met name de Hendrik Smitstraat en de zorgvuldige detaillering van de hoekoplossingen met de Stad en Landestraat maken dit deel tot een karakteristiek voorbeeld van vooroorlogse volkswoningbouw. Ook de riante woonhuizen (twee onder een kap) langs de Joh. Geradtsweg zijn gebouwd voor 1940.

De hoofdtoegangen tot de wijk zijn de Jacob van Campenlaan en de Snelliuslaan - Laan 1940 - 1945. Deze lanen hebben een ruimtelijk oriënterende functie die zich kenmerkt door hun breedte en groene inrichting. Ze verdelen de wijk in drie min of meer evengrote delen. Kenmerkend voor de hoofdstructuur zijn ook de loodrecht op deze lanen geprojecteerde Berlage-laan, Stroeslaan en Stephensonlaan, die eveneens brede profielen en groene middenbermen hebben.

Ruimtelijk oriënterende elementen in de wijk zijn verder o.a. de Noorderkerk, het Abdij van Eltenplantsoen, de begrenzingen van de wijk (Joh. Geradtsweg, de Spoorlijn Hilversum-Amsterdam en de Erfgooiersstraat), de flatgebouwen ten noorden van de Lopes Diaslaan (haaks dan wel onder een hoek van 45 graden met de straten gesitueerd met daartussen openbare groenstroken) en uiteraard de Noorderbegraafplaats.

Door de centrale ligging en de grootte is deze begraafplaats in sterke mate bepalend voor de hoofdstructuur. De functionele betekenis ervan als groenvoorziening voor de wijkbewoners is echter gering omdat het een afgesloten terrein betreft.

De vijver met zijn taluds aan de zuidzijde van de begraafplaats heeft een recreatieve functie als visvijver en is ook visueel aantrekkelijk vanwege de openheid.

#### Rijksmonument

De aula, entree, fietsenstalling en dienstwoning zijn een ontwerp van W.M. Dudok. Het ensemble is geplaatst op de Rijksmonumentenlijst. De Noorderkerk op de hoek Joh. Geradtsweg - Jacob van Campenlaan is vermeld in het Archi-

tectuuronderzoek onder categorie drie.  
In de "Beleidsvariant C" (zie paragraaf 2.5.)  
zijn uitsluitend panden opgenomen uit de  
categorieën 1 en 2. De Noorderkerk behoort hier  
dus niet toe.

## Voorzieningen

Verspreid over de wijk liggen, midden in de  
woonbuurten, concentraties van scholen, kerken  
en andere openbare gebouwen. Het oudere, zuid-  
oostelijke deel van de wijk is wat de voor-  
zieningen betreft het minst bedeed.  
Er bevinden zich twee winkelconcentraties: aan  
de Stephensonlaan en aan de Leemkuilen.  
Beide zijn na-oorlogse, planmatig opgezette  
korte rijtjes winkels tegenover elkaar (ge-  
spiegeld), met daarboven woningen, gelegen aan  
een straat met een groene middenberm.  
Bij de Stephensonlaan gaat het om een brede  
laan en bij de Leemkuilen om een kort straatje,  
bijna verborgen gelegen tussen twee woonstraten  
(hertog Aelbrechtstraat en Nijenrodestraat).  
De overige winkels bevinden zich aan de Stroes-  
laan (supermarkt), op een markant punt in de  
wijk namelijk de kruising J.v.Campenlaan-Ber-  
lagelaan en in de Floris Vosstraat (vooroor-  
logse straat met winkels op de hoek).

Het driehoekige terrein ten noorden van de be-  
graafplaats (tot de Lopes Diaslaan) is lange  
tijd open gebleven.

Op dit terrein lag de bestemming openbare en  
bijzondere gebouwen. Deze bestemming is in de  
loop der tijd slechts gedeeltelijk gerealiseerd  
met de bouw van het bejaardenhuis (Vierkerken-  
huis), de hieraanvastgebouwde openbare biblio-  
theek en het dienstencentrum en het buurthuis  
Noord.

Op de oostpunt van het terrein is een woning-  
bouwplan in uitvoering, waarvoor het initiatief  
werd genomen door een bewonersgroep van  
55-plussers. Door middel van de anticipatiepro-  
cedure (art. 19) kon hiervoor in 1989 bouwver-  
gunning worden verleend. De hier voorheen in  
noodgebouwen ondergebrachte LEO-fanfare en  
Spaans Cultureel Centrum hebben elders onderdak  
gevonden. Aansluitend hierop lag op de hoek van  
de Lopes Diaslaan en de Graaf Wichmanstraat  
nogal verscholen een enigszins verpauperde  
speelplek met speelobjecten en zitbanken.

Op dit terrein lag de nooit gerealiseerde bestemming tankstation. Ook hier wordt thans een woningbouwproject gerealiseerd.

In de uiterste noordwesthoek van de wijk ligt aan de Erfgooiersstraat een driehoekig terrein. Hier stonden een aantal noodgebouwen. Thans staat er nog één, waarin een buurthuis is gevestigd. De rest van het terrein ligt braak en wordt deels gebruikt als opslagterrein voor bouwmaterialen t.b.v. de nieuwe Crailose brug en deels als speelterrein.

#### Woningdichtheid

De bruto woningdichtheid bedraagt 31 woningen per ha. De netto woningdichtheid (zonder begraafplaats, de spoorweg/Crailosebrug in de noordwesthoek en de strook langs en ten noorden van de Erfgooiersstraat) bedraagt 37,6 woningen per ha.

De hoogste netto woningdichtheid heeft de buurt in de noordwestpunt met 75 woningen per ha. In dit deel van de wijk zijn voornamelijk flatgebouwen gerealiseerd.

Daar staat tegenover dat de blokken langs de Joh. Geradtsweg, met voornamelijk twee woningen onder een kap, een netto woningdichtheid hebben van 26 woningen per ha.

#### Kwaliteit

De kwaliteit van de bebouwing in het plangebied is redelijk tot goed.

Er zijn nauwelijks panden die gezien hun kwaliteit of ligging in aanmerking komen voor sanering of reconstructie.

De woningen gelegen tussen de Buisweg, Verschurestraat en de spoorlijn vormden hierop een uitzondering. Deze zijn inmiddels gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Groot onderhoud vindt in de wijk op grote schaal plaats, met name thermische isolatie van de gevels.

De ruimtelijke kwaliteit van een groot aantal woningen (de grootste) voldoet niet meer aan de hedendaagse wooneisen.

De maatvoering van de openbare ruimte en de binnenterreinen is over het algemeen royaal, waardoor de toekomstige ruimtebehoefte van de bewoners geen knelpunt hoeft te worden.

In het oudste deel van de wijk, met name tussen de Jacob Peetstraat en de Joh. Geradtsweg, vraagt de beheersing van bouwactiviteiten op binnenterreinen de nodige aandacht. De woningen zijn hier relatief klein, waardoor hier een sterke behoefte is aan aan- en bijgebouwen, hetgeen een bedreiging vormt voor de binnenterreinen.



fig.3.7 Inmiddels door nieuwbouw vervangen woningen aan de Buisweg/Verschurestraat



fig.3.8 Buffergroenzone langs de Erfgooiersstraat

De ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein gelegen tussen de Floris Vosstraat, de Jacob Peetstraat, de Erfgooiersstraat en de Ludenstraat, is door bedrijfsbebouwing van een lompenhandel annex sloperij en overige bebouwing ernstig aangetast.

Uit milieutechnisch oogpunt is de lompenhandel annex sloperij ongewenst. Verplaatsing van dit bedrijf zou de leefbaarheid op het binnenterrein ten goede komen.

### 3.3. Groenstructuur.

In de wijk is een aantal markante groenelementen aanwezig.

De Noorderbegraafplaats is zeer opvallend en groot van omvang.

Het gebied ten noorden van de Erfgooiersstraat omvat een deel van de Bussumer- en Westerheide. In dit overgangsgebied is loof- en naaldbos aanwezig o.a. voor de opvang van recreanten.

Het is een onderdeel van het op te stellen zoneringsplan voor de Westerheide. Deze opgaande begroeiing heeft een afschermende en bufferende functie tussen woongebied en natuurgebied en is daarmee zowel landschappelijk als ecologisch van belang.

Het heidegebied is door de minister van Landbouw en Visserij aangewezen als beschermd natuurmonument in het kader van de Natuurbeschermingswet.

De grens van dit gebied ligt op ca. 30 meter ten noorden van en parallel aan de Erfgooiersstraat.

Belangrijke structuurbepalende groenstroken zijn gelegen in het midden van de Laan 1940-1945 en in de Jacob van Campenlaan. Met name in de Jacob van Campenlaan wordt vanuit de bebouwde kom het buitengebied ervaren.

Als andere grotere groenelementen kunnen worden genoemd de taluds langs de vijver ten zuiden van de begraafplaats, het speelterrein aan de Stephensonlaan, het Abdij van Eltenplantsoen, de groenstroken in het midden van de Berlage-laan, Stephensonlaan, Stroeslaan, Lieven de Keylaan en de Graaf Wichmanstraat, de openbare groenstroken gelegen tussen de flatgebouwen ten noorden van de Lopes Diaslaan en de dichtbegroeide groenstrook langs de spoorlijn.

Buiten de wijk, maar binnen het plangebied, bevindt zich een dicht beboste strook tussen de spoorlijn en de Lage Naarderweg bij de Craillose brug.



fig.3.9 Het driehoekige terrein aan de Erfgooiersstraat

| Leeftijdsgroepen | Plangebied |       | Hilversum |
|------------------|------------|-------|-----------|
|                  | abs.       | %     | %         |
| 0 - 4            | 406        | 4,6   | 4,4       |
| 5 - 9            | 335        | 3,8   | 4,7       |
| 10-14            | 365        | 4,2   | 6,3       |
| 15-19            | 498        | 5,7   | 7,7       |
| 20-24            | 690        | 7,9   | 8,4       |
| 25-29            | 664        | 7,6   | 7,0       |
| 30-34            | 567        | 6,5   | 6,4       |
| 35-39            | 519        | 5,9   | 7,6       |
| 40-44            | 366        | 4,2   | 6,1       |
| 45-49            | 410        | 4,7   | 5,9       |
| 50-54            | 545        | 6,2   | 5,8       |
| 55-59            | 714        | 8,2   | 6,0       |
| 60-64            | 902        | 10,3  | 6,2       |
| 65-69            | 651        | 7,4   | 5,2       |
| 70-74            | 535        | 6,1   | 4,9       |
| 75-79            | 340        | 3,9   | 3,8       |
| 80+              | 246        | 2,8   | 3,6       |
| Totaal           | 8753       | 100,0 | 100,0     |

Bron: bureau voor Sociaal-Wetenschappelijk Onderzoek, gemeente Hilversum, 1985.

fig.3.10 Leeftijdsopbouw

Het driehoekig terrein in de noordwesthoek van het plangebied aan de Erfgooiersstraat, grenzend aan de groenzone met een bufferfunctie, was voorheen bebouwd met vier noodgebouwen. De rest van het terrein was in gebruik als trapveld.

Op een klein deel van het terrein staat verspreid opgaande begroeiing.

Door de sloop van drie van de vier noodgebouwen en de opslag van bouwmaterialen t.b.v. de nieuwe Craillosebrug, maakt dit gebied een nogal rommelige indruk.

### 3.4. Woonfunctie.

#### 3.4.1. Bevolking.

Aantal

In het plangebied is sprake van een dalend bevolkingsaantal. In de periode tussen 1970 en 1984 nam de bevolking met circa 30% af (voor heel Hilversum was dit circa 11%). Afhankelijk van de realisatie van woningbouw in het plangebied en de ontwikkeling van de gemiddelde woningbezetting (mogelijk verdergaande daling) zal het bevolkingsaantal zich globaal kunnen stabiliseren of zal dit aantal verder kunnen afnemen.

Samenstelling

De leeftijdsverdeling op 1 januari 1985 is weergegeven in de tabel leeftijdsopbouw. De leeftijdscategorie van 25-35 jaar en de jongste kinderen (onder 5 jaar) zijn relatief goed vertegenwoordigd in de wijk. De kinderen (5+) en jongeren onder de 25 jaar en de leeftijdsgroep van 35 tot 50 jaar zijn in de wijk ondervertegenwoordigd. Gezien het voorstaande lijkt de wijk, met de vrij kleine woningen, een doorstroombaan te hebben voor jonge gezinnen, die in een volgende fase de wijk weer verlaten.

De groepen 50 tot 65 jaar en 65+ zijn zeer sterk vertegenwoordigd in Noord. Het Vierkerkenhuis (een bejaardentehuis) is hierop mede van invloed. Er is dus sprake van een relatief vergrijzde wijk. Gezien het hoge aantal 50-65 jarigen zal deze vergrijzing zich de komende periode nog in versterkte mate voortzetten.

#### 3.4.2. Woningvoorraad.

Aantal

Medio 1985 waren in het plangebied ca. 3.740 woningen aanwezig, waarvan 56% in gestapelde en 44% in niet-gestapelde vorm. Ten opzichte van Hilversum als geheel is sprake van een wijk met veel stapeling (56% t.o.v. 27%).

| Winkelconcentratiepunt               | winkels v.g.m.* | winkels d.o.g.** | winkel ambacht*** | bank | horeca | leegstand | Totaal |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------|--------|-----------|--------|
| Stephensonlaan                       | 4               | 3                | 2                 | 1    | 1      | -         | 11     |
| Leemkuilen                           | 7               | 1                | 2                 | -    | 1      | 1         | 12     |
| Stroeslaan                           | 2               | -                | -                 | -    | -      | 1         | 3      |
| Jacob van Campenlaan/<br>Berlagelaan | 3               | 2                | -                 | 2    | -      | -         | 7      |
| Floris Vosstr.                       | 2               | 2                | -                 | -    | 1      | -         | 5      |
| Totaal                               | 18              | 8                | 4                 | 3    | 3      | 2         | 38     |

\* ) Voedings- en genotmiddelen.

\*\* ) Duurzame en overige goederen.

\*\*\* ) Wasserij, schoenmakerij, apotheek, kapper.

Bron: Inventarisatie bureau Zandvoort, maart 1986.

fig. 3.11 Winkelconcentraties in het plangebied.

| Winkelconcentratiepunt      | winkels v.g.m. | winkels d.o.g. | winkel-ambacht | bank | horeca | leegstand | Totaal |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|------|--------|-----------|--------|
| Stephensonl.                | 778            | 576            | 333            | 231  | 60     | -         | 1978   |
| Leemkuilen                  | 546            | 78             | 156            | -    | 78     | 78        | 936    |
| Stroeslaan                  | 486            | -              | -              | -    | -      | 144       | 630    |
| J. van Campenlaan/Berlagel. | 642            | 306            | -              | 232  | -      | -         | 1180   |
| Floris Vosstr.              | 145            | 213            | -              | -    | 135    | -         | 493    |
| Totaal                      | 2597           | 1173           | 489            | 463  | 273    | 222       | 5217   |

fig. 3.12 Bedrijfsvloeroppervlakken (b.v.o.) per winkelconcentratie.

## Kwaliteit

In paragraaf 3.2 stedenbouwkundige structuur is reeds ingegaan op de kwaliteit van de woningen en omgeving. Samenvattend kan over de woningvoorraad het volgende worden gezegd.

De woningen zijn bouwtechnisch, op de thermische isolatie na, overwegend van goede kwaliteit. Een relatief groot aantal woningen vertoont woontechnische tekortkomingen (mate van afstemming op eigentijdse woonbehoefte zoals eisen t.a.v. het woonoppervlak).

## 3.5. Detailhandel.

## 3.5.1. Winkelconcentraties.

## Algemeen

In de wijk Noord zijn relatief veel kleine winkelconcentraties. Deze concentratiepunten liggen aan de Stephensonlaan, de Stroeslaan, de Leemkuilen, de hoek Jacob van Campenlaan/Berlagelaan en de Floris Vosstraat. De afstanden tussen de winkelconcentraties variëren van 200 tot 600 meter.

In totaal zijn er in Noord 38 "winkelvestigingen". Hiervan zijn 18 winkels in de sector dagelijkse artikelen en 8 in de sector niet-dagelijkse artikelen. Ten tijde van het onderzoek (maart '86) stonden twee winkelpanden leeg. De resterende 10 panden in de winkelconcentraties worden gebruikt t.b.v. persoonlijke dienstverlening (schoenmakerij, kapper, bank e.d.) en horeca. Aantallen en vloeroppervlakken van vestigingen in winkelconcentraties zijn te lezen in de nevenstaande tabellen.

De winkelconcentraties verschillen onderling naar ligging, omvang en aard. De naar aantallen winkels en branchesamenstelling grootste winkelconcentraties zijn de Stephensonlaan en de Leemkuilen. Daar zijn zowel de meeste "gewone" winkels (resp. 7 en 8) als de meeste overige vestigingen (resp. 4 en 3). Er is een betrekkelijk volledig assortiment winkels in de sector dagelijkse goederen, vooral in het centrum de Leemkuilen. De Noorderbegraafplaats scheidt de respectievelijke verzorgingsgebieden van deze winkelconcentraties.

De Stroeslaanwinkels zijn planmatig als buurtwinkelcentrum opgezet (een enkelvoudige rij van 5 winkels). Hoewel er in de levensmiddelensector een redelijk assortiment is met een respectabel aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak (supermarkt), is dit winkelsteunpunt zwakker dan de beide eerstgenoemde.



fig.3.13 Kruising Jacob van Campenlaan - Berlagelaan

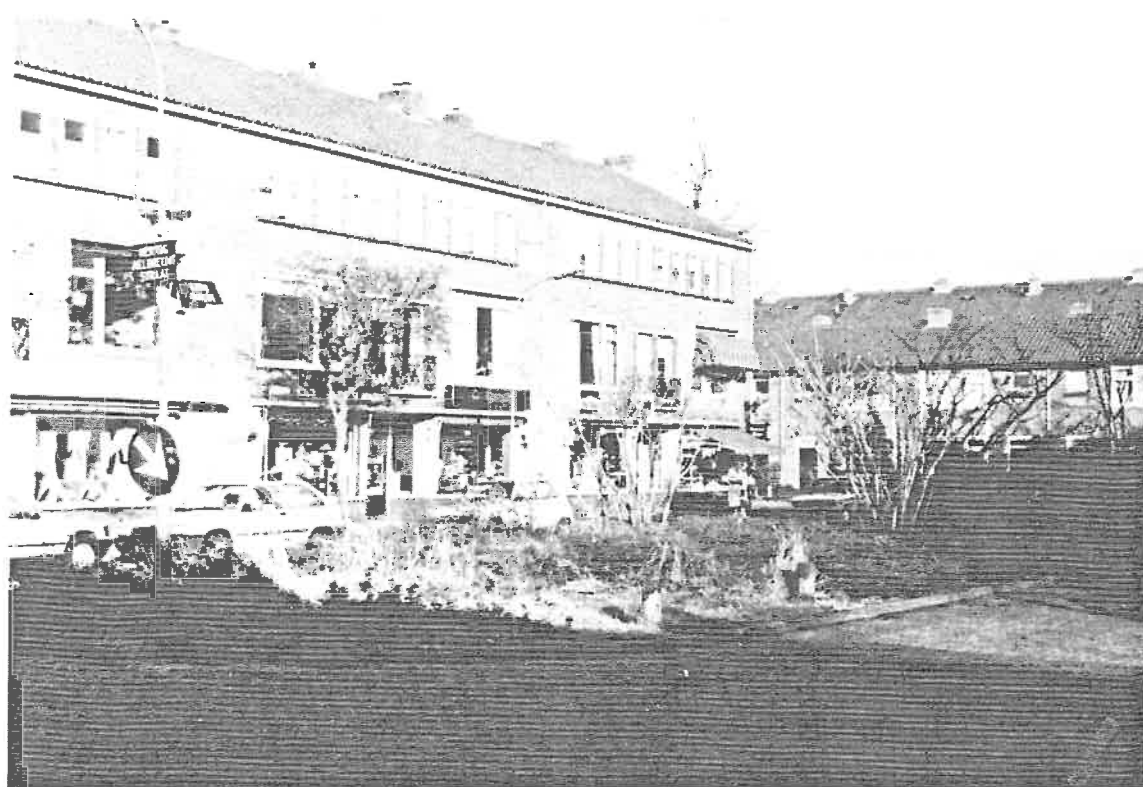


fig.3.14 Winkelconcentratie De Leemkuilen



fig.3.15 Winkelconcentratie Stephensonlaan

Op de kruising Jacob van Campenlaan-Berlagelaan waren op elke hoek telkens twee winkels gevestigd; door samenvoeging van twee winkels tot één supermarkt zijn thans 7 vestigingen aanwezig, waaronder twee banken. Hoewel het op zeer korte afstand van het centrum de Leemkuilen ligt, is van leegstand of achteruitgang geen sprake. Een supermarkt en twee banken zijn relatief sterke vestigingen in dit buurtsteunpunt, dat toch niet het karakter heeft van een volledig buurtwinkelcentrum (noch door branchesamenstelling, noch de situering rondom het kruispunt). Deels is de branchesamenstelling aanvullend op de Leemkuilen (alleen slager en groentewinkel overlappen).

De Floris Vosstraat tenslotte is een nog vooroorlogse straat met enkele hoekwinkeltjes. De levensmiddelensector is er, vergeleken met de andere concentratiepunten, zwak vertegenwoordigd en eigenlijk is hier nauwelijks sprake van een samenhangend buurtsteunpunt. Enkele winkels hebben hier een marginale positie, zodat verdere teruggang in de lijn der verwachting ligt.

### 3.5.2. Distributie-planologische aspecten.

d.p.o.

In het kader van het Regionaal distributieplanologisch onderzoek Gooi en Vechtstreek is in 1978 een inventarisatie van vloeroppervlakken gemaakt. In het plangebied Noord was destijds aanwezig:

- Sector dagelijkse artikelen; 3.690 m<sup>2</sup> b.v.o. (bruto vloeroppervlak) in 24 vestigingen.
- Sector niet-dagelijkse artikelen; 1.460 m<sup>2</sup> b.v.o. in 9 vestigingen.

Verschuiving

Er heeft zich dus sedert 1978 een verschuiving voorgedaan: het aantal winkels in de sector dagelijkse artikelen is met 6 teruggelopen. Waarschijnlijk heeft met name een verschuiving plaatsgevonden naar persoonlijke dienstverlening (kapper, bank, e.d.), horeca en leegstand. Het aantal winkels in de sector niet-dagelijkse artikelen heeft zich vrijwel gehandhaafd.

Daling bvo

Gemeten naar het vloeroppervlak heeft zich sinds 1978 een teruggang voorgedaan van ca. 30% in de sector dagelijkse artikelen en ca. 20% in de sector niet-dagelijkse artikelen. Gezien de geconstateerde verschillen bij inventarisatie in september 1985 en maart 1986 lijkt deze teruggang zich nog steeds door te zetten.

In het kader van het distributie-planologisch onderzoek is destijds ook een raming gemaakt van mogelijke ontwikkelingen. Geschat werd dat 17% van het in 1978 aanwezige verkoop-vloeroppervlak in de sector dagelijkse artikelen onrendabel was en van de sector niet-dagelijkse artikelen was dit zelfs 49%. Gesteld werd dat zich in de wijk Noord overbewinkeling kan voordoen. Het d.p.o. '78 raamde dat in de periode tot 1985 ca. 225 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak zou verdwijnen in de sector dagelijkse artikelen en circa 210 m<sup>2</sup> b.v.o. in de sector niet-dagelijkse artikelen. Deze verwachting is inmiddels voor beide sectoren ruimschoots uitgekomen, gezien de teruggang in het aantal m<sup>2</sup> b.v.o. van resp. ca. 1.100 m<sup>2</sup> en ca. 300 m<sup>2</sup>.

#### Oorzaken

De teruggang van het bruto vloeroppervlak is o.a. te verklaren door:

- De afname van het bevolkingsaantal in de wijk (ca. 30%).
- De vergrijzing in de wijk (de bestedingen van "bejaarden" liggen over het algemeen onder het gemiddelde).
- De grotere concurrentie van prijsagressieve grootwinkelbedrijven en door toegenomen mobiliteit.

Voor een wijk als Noord met een bevolkingsdraagvlak van circa 8.750 inwoners is volgens recent ontwikkelde normen ruimte voor circa 2 à 3 supermarkten. Daarnaast kan worden gedacht (afhankelijk van de omstandigheden) aan maximaal 2 bakkers, 1 à 2 slagers en 1 à 2 zaken met aardappelen, groenten en fruit.

Dit zou neerkomen op een economisch draagvlak voor ten minste 5 en maximaal 9 winkels in genoemde "food" sectoren.

Bij een onderzoek in september 1985 zijn er in genoemde sectoren 13 winkels geconstateerd: 3 supermarkten, 2 kleine algemene levensmiddelen-zaken/zuivelhandels, 1 bakker, 4 slagers en 3 groenten- en fruitzaken.

Er kan dus nog altijd een zekere mate van overbewinkeling worden vastgesteld.

#### 3.6. Maatschappelijke functies.

In het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze hebben overwegend een buurtverzorgend karakter. De lokaties van de verschillende maatschappelijke voorzieningen staan weergegeven op de globale gebruikskartaat .



fig.3.16 LOM school De Schakel aan de Bonnikestraat

Verspreid over het plangebied ligt een tiental scholen. Deze zijn merendeels buurt- of wijkgericht. Er zijn vier kerken in het plangebied. Er waren plannen om de Noorderkerk aan de Johannes Geradtsweg af te breken en te vervangen door bejaardenwoningen. De toekomstige plannen voor deze lokatie zijn thans nog onduidelijk. Een belangrijke voorziening is het "Vierkerkenhuis" (een bejaardenhuis) aan de Lopes Diaslaan. Aansluitend op het Vierkerkenhuis zijn het dienstencentrum "Lopes-in" voor bejaarden en een openbare bibliotheek gevestigd. Eveneens aan de Lopes Diaslaan ligt een buurthuis met een functie voor de hele wijk Noord. Aan de Erfgooiersstraat is een speeltuinvereniging gevestigd. In het verenigingsgebouwtje vinden diverse sociaal-culturele activiteiten plaats.

De Noorderbegraafplaats is een belangrijke maatschappelijke voorziening op gemeentelijk niveau (een van de drie gemeentelijke begraafplaatsen).

Met betrekking tot de maatschappelijke voorzieningen doen zich geen knelpunten voor, die gevolgen hebben voor de vormgeving van het bestemmingsplan.

### 3.7. Bedrijven.

Van ambacht en industrie is in de typische woonwijk Noord maar in zeer geringe mate sprake. Veel bedrijven zijn, verspreid over het plangebied, aan huis gevestigd. Doorgaans is dan van bedrijfsmatige activiteiten weinig of niets merkbaar (zakelijke of overige dienstverlening) en is de woonfunctie de belangrijkste. Op de globale gebruiksk kaart is aangegeven waar in het plangebied bedrijfsvestigingen planologisch relevant zijn.

#### Hinder

De relatief meest hinderlijke inrichtingen in de wijk zijn:

- transformatorstation van de PEN aan de Berlagelaan;
- chemische wasserij aan de Leemkuilen;
- handel in lompen en metalen aan de Floris Vosstraat;
- autoreparatiebedrijf annex benzine-servicestation zonder LPG-verkoop aan de Wirixstraat.
- bouw- en installatiebedrijf op het binnenterrein aan de Jacob van Campenlaan nabij de Erfgooiersstraat.



fig.3.17 De Jacob van Campenlaan

Deze bedrijven behoren volgens de (nieuwe) VNG-indeling alle tot categorie 3, en kunnen hinderlijk zijn vanwege geluid, stank, verkeers aantrekking en/of visuele hinder. De overige bedrijven behoren tot de categorieën 1 en 2, of zijn daarmee gelijk te stellen. Dergelijke bedrijven worden als passend in een woonomgeving beschouwd. Een benzine/servicestation aan het Den Uylplein is al enige jaren buiten gebruik.

### 3.8. Verkeer.

#### Snelverkeer

In het Verkeerscirculatieplan van Hilversum is aangegeven welke wegen behoren tot de hoofd-wegenstructuur.

De Larenseweg behoort tot de in- en uitvalswegen, de Johannes Geradtsweg tot het buiten-circuit. Tot de overige verkeerswegen behoren de Jacob van Campenlaan, de Simon Stevinweg, de Snelliuslaan, de Laan 1940-1945, de De Kupstraat, de Stephensonlaan, de Erfgooiersstraat (tussen de Jacob van Campenlaan en de verbindingsweg met de Craillosebrug) en de Berlage-laan (tussen de Snelliuslaan en de Jacob van Campenlaan).

Tussen deze wegen liggen verblijfsgebieden. Gezien de beperkte verkeersbelasting van de woonstraten (minder dan 2.450 mvt/etmaal) is er weinig aanleiding om tot herinrichting over te gaan.

Er komen binnen de wijk geen wegen voor met intensiteiten welke de omgevingskwaliteit van de woonwijk geweld aan doen. Een uitzondering hierop is de Jacob van Campenlaan, waar overlast van vrachtverkeer wordt ervaren. Het verkeer van en naar de wijk verdeelt zich voornamelijk over de Jacob van Campenlaan en de Snelliuslaan/Laan '40-'45.

De in het Verkeerscirculatieplan genoemde afsluiting van de Erfgooiersstraat ter hoogte van de Johannes Geradtsweg voor alle verkeer, met uitzondering van voetgangers, fietsers en bromfietsers (maatregel 77), is inmiddels gerealiseerd.

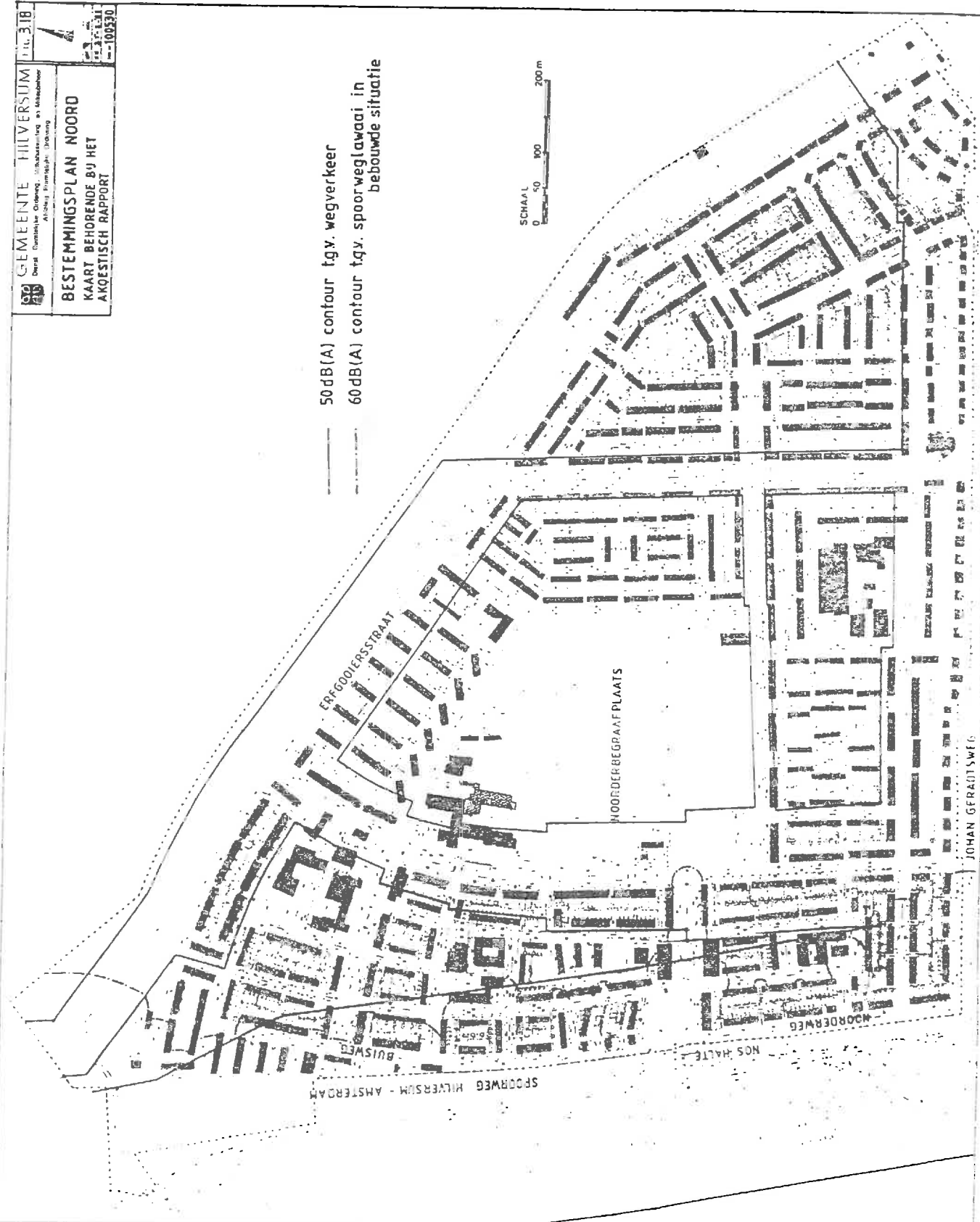
#### Fietsverkeer

Wat betreft de fietsroutestructuur behoren de Snelliuslaan-Laan 1940-1945, de Simon Stevinweg en de Jacob van Campenlaan tot klasse I: belangrijke fietsroute doch problematisch vanwege druk autoverkeer. De ruimte voor vrijliggende fietspaden ontbreekt echter.

De Johannes Geradtsweg behoort tot klasse III: belangrijke fiets- en autoroute, niet problematisch wegens voorzieningen voor fietsers.

50dB(A) contour tgv. wegverkeer  
 60dB(A) contour tgv. spoorweglawaai in  
 bebouwde situatie

SCHAAL  
 0 50 100 200 m



De voet-fietsverbinding tussen de Johannes Geradtsweg en de Erfgooiersstraat valt in klasse IV: de auto-arme fietsroute. Vanwege de afsluiting voor gemotoriseerd verkeer (uitgezonderd bromfietsen) doet zich hier geen knelpunt voor.

Ook de voet-fietsverbinding van de Lage Naarderweg met de Erfgooiersstraat behoort tot klasse IV. In de reconstructie van de Grailose brug wordt voorzien in vrijliggende voet- en fietspaden.

#### Parkeren

Het plangebied is overwegend woongebied. Het parkeren is dan ook vrij gelijkmatig over de wijk verdeeld. Alleen nabij de winkelconcentraties wordt intensiever geparkeerd. Omdat de woningen en voorzieningen in Noord grotendeels voor en rond de jaren '50 zijn gerealiseerd, is de parkeercapaciteit van de openbare ruimte niet overal berekend op het huidige autobezit. Hierdoor ontstaat er op sommige plaatsen een relatief grote parkeerdruk.

#### 3.9. Geluidhinder.

Op het merendeel van de wegen in het plangebied is de verkeersintensiteit lager dan 2450 motorvoertuigen per etmaal.

Deze wegen worden per afzonderlijk besluit door de gemeenteraad aangewezen, zodat de geluidszone ingevolge de Wet geluidhinder wordt opgeheven.

De overige wegen behouden hun geluidszone van - in de regel - 200 meter.

Langs de spoorlijn ligt eveneens een geluidszone, welke 300 meter breed is.

In deze zones is een krachtens de Wet geluidhinder vereist akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting van de gevels van woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Voor nieuwe bestemmingen die een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A) voor wegverkeer en 60 dB(A) voor railverkeer) ondervinden is ontheffing voor een hogere waarde aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

Het akoestisch onderzoek en het ontheffingsverzoek zijn als losse bijlage bijgevoegd.

### 3.10. Bodem en grondwater

Het grootste deel van het plangebied valt binnen de beschermingszone rond de drinkwatervoorziening van de Waterleidingmaatschappij Midden Nederland aan de Hilversumseweg in de gemeente Laren (zie plankaart). Volgens de "Verordening grondwaterbeschermingsgebieden Noord-Holland" maakt het gebied ten oosten van de (lijn) Jacob van Campenlaan deel uit van het grondwaterbeschermingsgebied I; het gebied tussen genoemde lijn en de Snelliuslaan/Laan 1940 - 1945/De Kupstraat tezamen met het westelijk deel van de randzone benoorden de Erfgooiersstraat is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied II.

Grondwaterbedreigend gebruik mag niet worden aangevangen of slechts na verkregen ontheffing, waaraan voorwaarden worden verbonden die schadelijke effecten uitsluiten.

Bestaande activiteiten die risico's inhouden, dienen gesaneerd te worden (verplaatsing, rio-lering, vloelstofdicte vloeren etc.) of zijn aan beperkingen onderhevig, zoals het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. In grondwaterbeschermingsgebied I geldt een strenger regime als in grondwaterbeschermingsgebied II.

In het plangebied bevinden zich drie lokaties die opgenomen zijn in de inventarisatie van de Interimwet Bodemsanering.

Bij de handel in lompen en metalen aan de Floris Vosstraat (lok.nr. NH 175/014) is een oriënterend onderzoek uitgevoerd; hierbij zijn geen verontreinigingen aangetoond en zal geen vervolgonderzoek worden gedaan.

Bij de voormalige stortplaats Berlagelaan (lok. nr. NH 175/018) is een oriënterend onderzoek uitgevoerd. Vanwege de aangetroffen grondwaterverontreiniging met olie zal een nader onderzoek worden uitgevoerd.

Bij het voormalige benzinestation aan de Larenseweg (lok. nr. NH 175/054) zal een oriënterend onderzoek worden uitgevoerd.

Bij de woningbouw lokatie Lopes Diaslaan (lok.nr. NH 175/061) is een indicatief onderzoek uitgevoerd. De aangetroffen grondwaterverontreiniging met koolwaterstoffen op ca. 6 meter diepte vormt geen beletsel voor het realiseren van de nieuwe woonbestemming. Op de lokatie zal echter wel een nader onderzoek worden uitgevoerd.

## 4. PLANDOELSTELLINGEN.

## Beleid

In het kort wordt hier nog weergegeven wat voor beleid de gemeente in dit gebied wil voeren.

- Bevorderen van woonverdichting.
- Inpassen van nieuwe bebouwing in de bestaande stedenbouwkundige structuur, die in hoofdzaak gehandhaafd moet blijven.
- Onderling afstemmen van wonen, werken en recreëren o.a. door herbezinning op bestaand grondgebruik.
- Handhaven van bedrijven op hun bestaande vestigingsplaats, voorzover de hinder binnen aanvaardbare grenzen blijft.
- Tegengaan van grootschalige ontwikkelingen, bijvoorbeeld in de detailhandel.

## Knelpunten

Uit de inventarisatie en het onderzoek zijn de volgende knelpunten naar voren gekomen:

- Het vigerende bestemmingsplan "Noord 1966" biedt onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden voor woningen in relatie tot de tegenwoordige wooncisen.
- Voor een aantal terreinen in het gebied is en wordt de bestemming (volgens "Noord 1966") niet gerealiseerd.
- Voor een deel van het winkelapparaat is het draagvlak onvoldoende geworden; vermindering en concentratie van het winkelvloeroppervlak is noodzakelijk.
- Het is mogelijk dat in de komende jaren één of meer scholen of kerken overbodig worden, maar ook dat er behoefte is aan uitbreidingen.
- In delen van het gebied is sprake van een tekort aan parkeerruimte.
- De geluidhinder langs de spoorlijn en langs drukke wegen zoals de Joh. Geradtsweg, Snelliuslaan, Laan 1940 - 1945, Jacob van Campenlaan, Berlagelaan en Erfgooiersstraat. Nieuwbouw, in het bijzonder voor woondoeleinden, langs de spoorlijn en langs deze wegen levert problemen op in verband met de normen volgens de Wet geluidhinder; hiervoor zullen ontheffingen moeten worden aangevraagd.
- Bebouwing op binnenterreinen, met name t.b.v. hinder veroorzakende bedrijven, tast de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van deze terreinen hier en daar aan.

## Plandoelstellingen

Het op te stellen plan zal moeten voldoen aan het gemeentebestuur en een oplossing moeten bieden voor geïnventariseerde knelpunten. Deze plandoelstellingen zijn:

- De bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk en de groenstructuur zullen worden gehandhaafd. Nieuwe ontwikkelingen en bebouwing zullen in de bestaande structuur worden ingepast.
- Nieuwe woningen dienen te passen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- Woningen zullen mogen worden uitgebreid om te kunnen (blijven) voldoen aan de huidige en toekomstige wooneisen.
- Gestreefd wordt naar concentratie in en versterking van de winkelgebieden Stephen-sonlaan en Leemkuilen, waarbij geen grootschalige ontwikkelingen worden toegestaan.
- Bebouwing zal moeten voldoen aan de normen van de Wet Geluidhinder.

## 5. HET PLAN.

### 5.1. Algemeen.

Conserverend en  
flexibel

De wijk, die grotendeels na de tweede wereldoorlog is gebouwd en waarin het wonen de belangrijkste functie is, zal zowel qua stedenbouwkundige structuur als qua groenstructuur worden gehandhaafd.

De bestaande bebouwing, functies en wegenstructuur zijn in het plan opgenomen, zodat in feite sprake is van een conserverend plan.

Op basis van de plandoelstellingen is een bestemmingsplan ontworpen dat tevens flexibiliteit en sturingsmogelijkheden voor de toekomst in zich bergt.

Randvoorwaarden hierbij zijn dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de bestaande structuur van de wijk en de eisen die de Wet geluidhinder stelt.

Methodiek

De planmethodiek is gebaseerd op de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Er is niet uitgegaan van iedere woning of gebouw apart, maar van de bouwblokken, die begrensd worden door de eromheen gelegen wegen of andere openbare ruimten.

Bij het bepalen van de bouwgrenzen is uitgegaan van de bestaande voorste begrenzing van de bebouwing ten opzichte van de weg.

Middels het in de voorschriften opnemen van een zogenaamde beschrijving in hoofdlijnen kunnen de meer kwalitatieve aspecten die een rol spelen bij de uitvoering en het beheer van dit bestemmingsplan beter tot hun recht komen. Zo'n beschrijving is zowel opgenomen voor het gehele plangebied als voor de meeste bestemmingen afzonderlijk.

Aan de voor het hele gebied geldende beschrijving (artikel 5) hebben het algemene beleid voor dit gebied en de plandoelstellingen ten grondslag gelegen. Tevens zijn voor het hele gebied geldende bepalingen opgenomen, zoals de te stellen parkeereisen en een daarop betrekking hebbende vrijstellingsbepaling. Bij de afzonderlijke bestemmingen behandelt de beschrijving in hoofdlijnen meer specifieke zaken, zoals: nieuwe woningen dienen te passen in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, niet-woonfuncties zijn slechts toelaatbaar voorzover deze inpasbaar zijn in de directe woonomgeving en voldoen aan o.a. de te stellen situeringseisen.

## Milieuhinderlijke bedrijven

De toelaatbaarheid van bedrijven is gebaseerd op de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (groene reeks nr. 80 V.N.G.).

Bedrijfsactiviteiten - zoals opgenomen in de Staat van inrichtingen - worden slechts toelaatbaar geacht voorzover ze behoren tot de categorieën 1 en 2. In het grondwaterbeschermingsgebied zijn hiervan uitgezonderd de bedrijven met risico van bodemverontreiniging, met dien verstande dat in grondwaterbeschermingsgebied I uitluistend bedrijven toegelaten zijn met een index voor bodem = 0 en dat in grondwaterbeschermingsgebied II uitsluitend bedrijven zijn toegelaten met een index voor bodem = 0 of = 1.

Met de beperking tot de milieu categorieën 1 en 2 is ook de vestiging van zogenaamde A-inrichtingen ingevolge de Wet geluidhinder (potentiële grote lawaaimakers) voor het hele plangebied uitgesloten.

In enkele gevallen (bestemming "bedrijfsdoel-einden") zijn zwaardere bedrijfsactiviteiten toegelaten, namelijk wanneer sprake is van bestaand gebruik. Op deze gronden ligt dan tevens een wijzigingsbevoegdheid.

## 5.2. Woondoeleinden.

### Algemeen

De bestemming "Woondoeleinden" omvat vrijwel alle bestaande (gestapelde en niet-gestapelde) woningen in het plangebied, alsmede nieuwe woningbouwlocaties.

De bouwvlekken beslaan over het algemeen de bestaande, door wegen omsloten bouwblokken. Uitzonderingen hierop zijn o.a. de smalle bouwvlekken waarin de voor de structuur belangrijke bouwstroken tussen Lopes Diaslaan en Erfgooiersstraat zijn vastgelegd.

Bebouwing mag uitsluitend achter, op maximaal 2 meter van en evenwijdig aan de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen gesitueerd worden (blijven).

Andere randvoorwaarden zijn op de kaart aangegeven zoals maximale bouwhoogten en maximaal toegestane bebouwingspercentages.

### Nieuwe woningbouw- projecten

Recentelijk ontwikkelde woningbouwprojecten zijn conform de verleende bouwvergunningen in de kaart opgenomen; de bouwgrenzen sluiten aan op de situering van de bouwblokken (vergelijk Buisweg/Verschurestraat, Lopes Diaslaan en Graaf Wichmanstraat/Lopes Diaslaan).

De speel- en groenvoorziening aan de Wirixstraat is voor "Woondoeleinden" bestemd. Een plan voor de bouw van woningen in de sociale sector is in voorbereiding. De lokatie leent zich uitstekend voor seniorenwoningen: korte afstanden tot openbaar vervoer en winkelcentrum. De bouwgrenzen zijn zodanig gesitueerd dat aan de zijde van de Wirixstraat ruimte voor een groenvoorziening met openbaar karakter beschikbaar blijft.

Enkele lokaties in het plangebied hebben de bestemming "Gemengde doeleinden 2" gekregen. Binnen deze bestemming is ook woningbouw mogelijk. Zo kan als een school of kerk sluit, deze functie vervangen worden door o.a. woningen.

#### Volkshuisvesting

Nieuwbouw van woningen is slechts mogelijk indien daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

#### Uitbreidingen bij woningen

Zowel t.b.v. de uitbreiding van woningen als van bijgebouwen zijn in het plan mogelijkheden opgenomen, zodat deze nu en in de toekomst aan de wooneisen kunnen voldoen.

De uitbreidingen zijn echter gelimiteerd om ongewenst dichtbouwen van binnengebieden te voorkomen. Het deel van het perceel achter de bouwgrens mag voor maximaal 50% worden bebouwd en dient derhalve tevens voor tenminste 50% vrij van bebouwing te blijven.

Alleen op hele kleine percelen kan d.m.v. een vrijstelling een hoger bebouwingspercentage worden toegelaten.

Overigens zijn bestaande hogere bebouwingspercentages ook toegestaan.

#### Bouwhoogten

Afhankelijk van de op de kaart aangegeven maximale bouwhoogte mag er tot een diepte van 10 m van de voorgevelrooilijn in twee bouwlagen worden gebouwd of tot een diepte van 12 m in drie bouwlagen.

De hierachterliggende bebouwing (aangebouwd of vrijliggend) mag niet hoger zijn dan één bouwlaag. Een aanbouw in één bouwlaag mag de dieptenorm van 10 m resp. 12 m overschrijden, want deze dieptebepaling is alleen geldig voor bouwen in meer dan één bouwlaag.

#### Garageboxcomplexen

Binnen de bouwblokken is op verschillende plaatsen aangegeven dat garageboxen en bergruimten complexgewijs mogen worden opgericht. Dit is aangegeven op plekken waar thans dergelijke bebouwing aanwezig is.

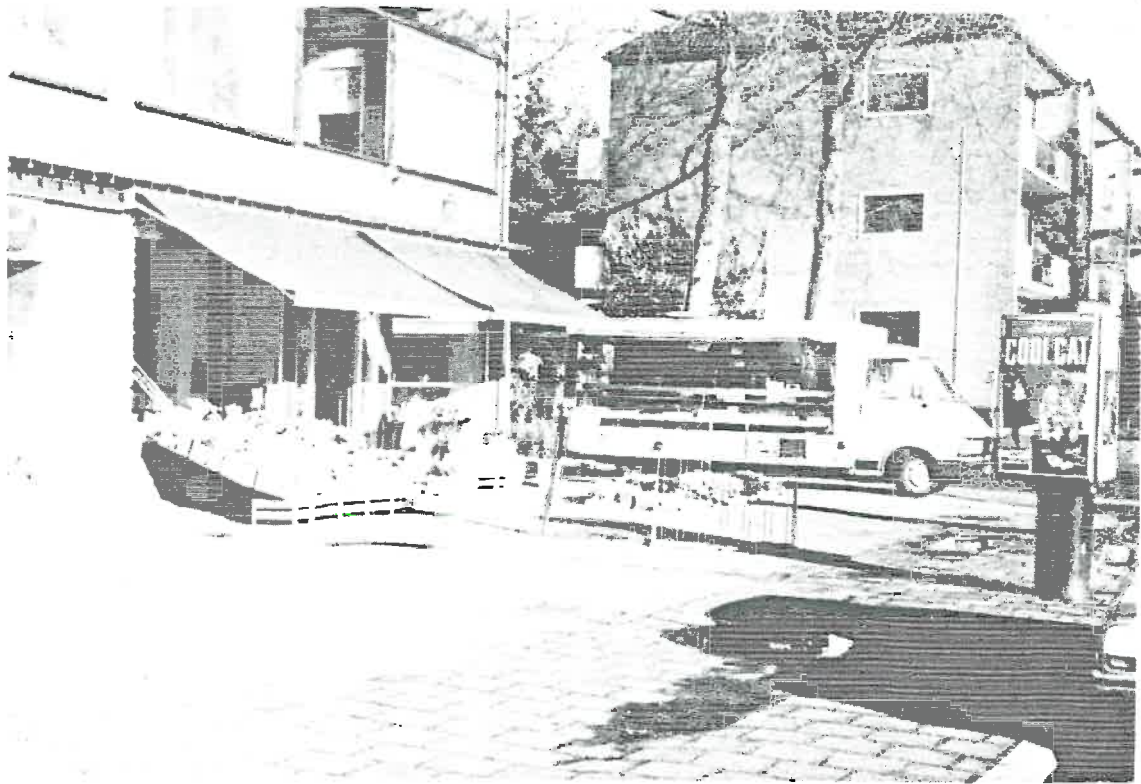


fig.5.1 Stephensonlaan

Om een verdere ontwikkeling van dit soort bebouwing niet volledig uit te sluiten, is bepaald dat oprichting van nieuwe complexen geen grote overlast voor de omwonenden mag opleveren.

### 5.3. Gemengde doeleinden 1.

#### Twee winkelcentra

De bestemming "Gemengde doeleinden 1" is gegeven aan de winkelcentra Stephensonlaan en Leemkuilen.

In de doeleindenomschrijving is aangegeven dat hier detailhandel, persoonlijke dienstverlening, horeca en wonen zijn toegelaten.

Op de begane grond is detailhandel de belangrijkste functie. Persoonlijke dienstverlening en horeca zijn hierop aanvullend.

#### Wonen

Het wonen mag uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger en dus niet op de begane grond.

#### Streefsituatie

Gestreefd wordt naar een verschuiving van de detailhandel naar de twee winkelconcentraties aan de Stephensonlaan en de Leemkuilen.

Dit wordt gestimuleerd doordat in deze concentraties niet-detailhandel vervangen mag worden door detailhandel en doordat uitbreidingen worden toegestaan.

Bovendien zullen verspreid liggende detailhandelvesestigingen buiten deze concentraties, indien deze ooit vervangen worden door andere functies, niet meer terug kunnen keren (zie 5.5).

#### Regeling

In tabellen op de plankaart is per winkelcentrum aangegeven hoeveel het bruto vloeroppervlak per doeleind (functie) maximaal mag bedragen.

Bij de Stephensonlaan zijn zowel aan de zijkant als aan de voorkant van de winkels uitbreidingsmogelijkheden opgenomen, bij de Leemkuilen uitbreidingen aan de zij- en achtergevels, zodat door winkeliers gewenste uitbreidingen mogelijk zijn. Ook luifels worden toegelaten.

Het toegelaten bruto vloeroppervlak op de begane grond mag geheel door detailhandel in beslag worden genomen.

Het toelaatbare bruto vloeroppervlak voor persoonlijke dienstverlening en horeca tezamen is iets hoger dan het huidige. Uitbreiding hiervan zal dus slechts in geringe mate ten koste kunnen gaan van de detailhandel.

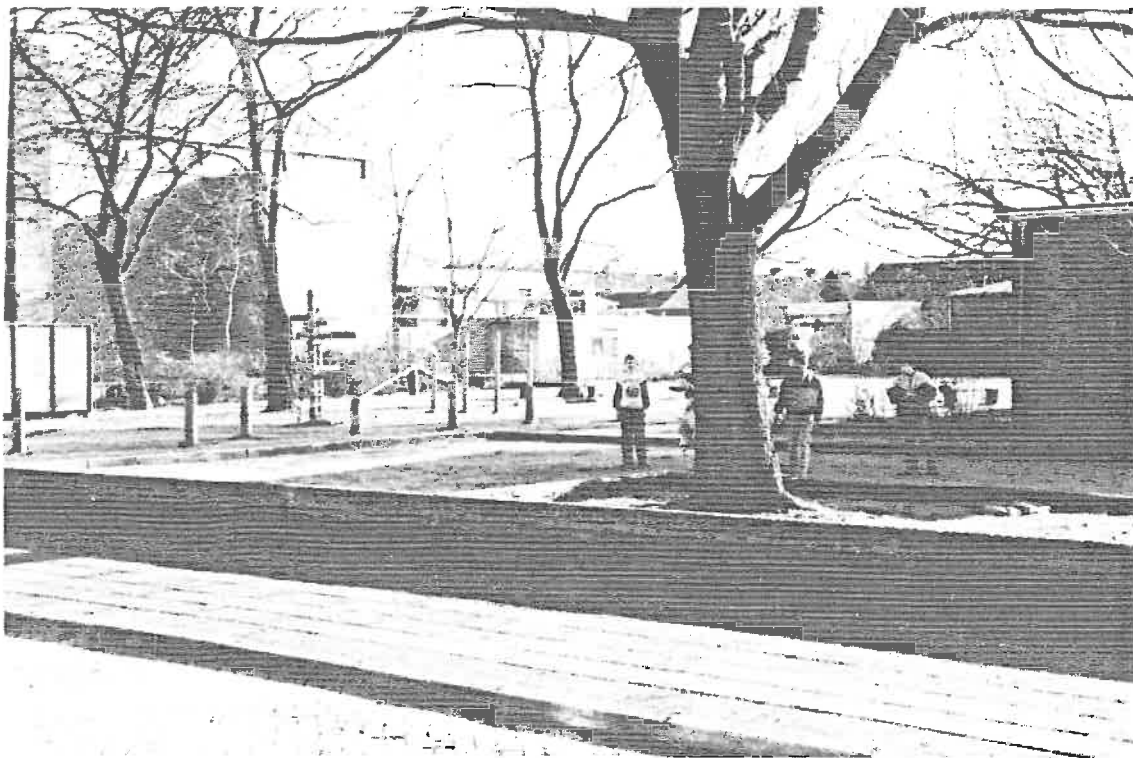


fig.5.2 Speelplaats bij LOM school De Schakel

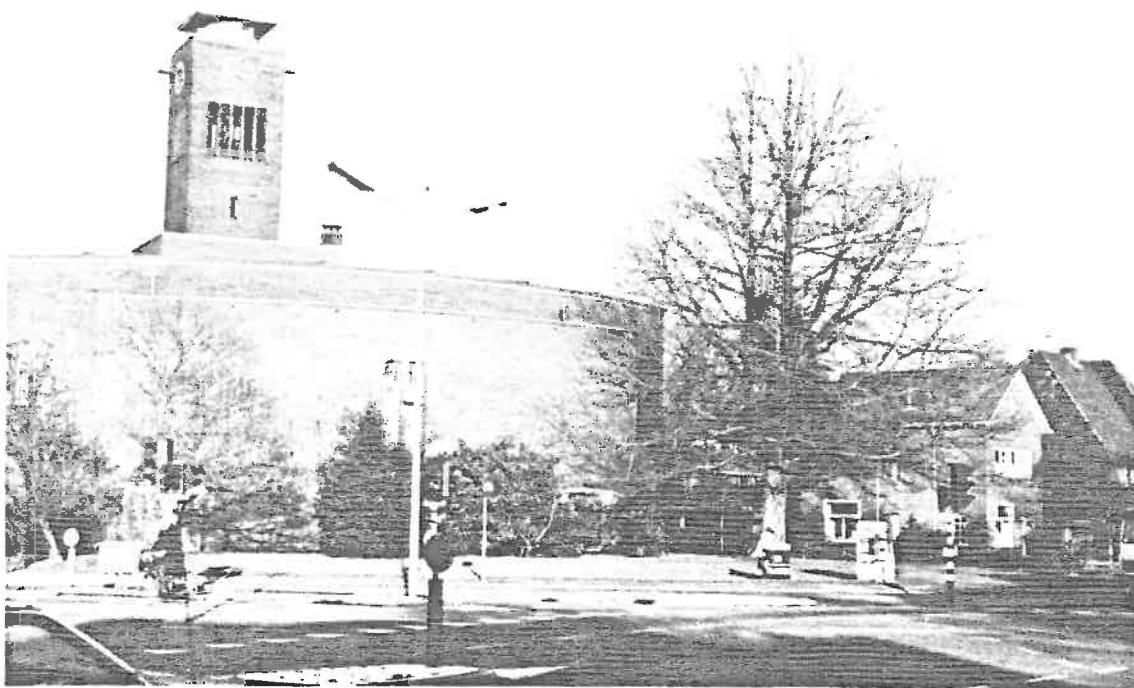


fig.5.3 De Noorderkerk

## 5.4. Gemengde doeleinden 2.

## Ruime bestemming

De bestemming "Gemengde doeleinden 2" is gelegd op percelen waar zich thans sociaal-culturele en medische voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, kerken, lichte bedrijfsactiviteiten, kantoren, persoonlijke dienstverlening en horeca bevinden, al dan niet gecombineerd met wonen.

Ook het bejaardentehuis (het Vierkerkenhuis) heeft deze bestemming, aangezien dit tehuis een drietal functies in zich bergt te weten wonen, dienstencentrum en bibliotheek.

## Verwisselbaar

Met uitzondering van de horeca zijn alle vormen van grondgebruik, mits geen sprake is van woningonttrekking en voorzover ze zijn opgenomen in deze bestemming, verwisselbaar. Dat wil zeggen dat zich bijvoorbeeld ter plaatse van kleinere verspreid liggende bedrijven kantoren of instellingen kunnen vestigen, maar ook dat zich ter plaatse van scholen, kerken e.d. (op beperkte schaal) bedrijven of kantoren kunnen vestigen, dan wel dat er woningen kunnen komen.

Met uitzondering van de Noorderkerk zijn er weliswaar geen concrete plannen voor sluiting van kerken of scholen, maar het is niet denkbeeldig dat dit binnen afzienbare termijn wel gebeurt.

In dat geval zouden er, behalve andere sociaal-culturele, kerkelijke of onderwijsvoorzieningen ook woningen kunnen komen en eventueel kantoren of lichte bedrijfsactiviteiten, die inpasbaar in de woonwijk zijn (zie bijlage staat van bedrijfsactiviteiten).

## Integratie

Beide vormen van grondgebruik, wonen en werken, passen in het gemeentelijk beleid, maar wel onder restricties.

Het integreren van niet-woonfuncties in een woonwijk maakt zo'n wijk levendiger en bevordert de oriëntatie.

## Restricties

Voor de woningen is de voorwaarde opgenomen dat deze in het belang van de gemeentelijke volkshuisvesting dienen te zijn.

Bij de kantoren en bedrijven zijn sterke verkeers aantrekking of andere vormen van hinder noch grootschaligheid gewenst.

Menging van wonen en werken is toelaatbaar mits deze laatste functie kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie in de buurt is.



fig.5.4 R.K. Verrijzeniskerk op de hoek Stroeslaan -  
De Kupstraat

Daartoe mag het totale bruto vloeroppervlak ten behoeve van bedrijfjes, kantoren en persoonlijke dienstverlening per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 2000 m<sup>2</sup>. Om de kleinschaligheid te garanderen mag het vloeroppervlak per vestiging niet meer zijn dan 200 m<sup>2</sup>.

Bij deze regeling is het mogelijk om een niet al te grote school (bijvoorbeeld met een omvang zoals de school op de hoek van de Buisweg en de Stroeslaan) na eventuele sluiting te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw voor (startende) ondernemingen.

#### Bebouwing

Binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen mag maximaal 40% worden bebouwd, waarbij bestaande hogere bebouwingspercentages eveneens zijn toegelaten.

Voor de grote bestemmingsvlakken betekent dit dat de bestaande bebouwing in de meeste gevallen nog iets uitgebreid kan worden.

Indien echter tenminste twee-derde van de noodzakelijke parkeergelegenheid ondergronds wordt uitgevoerd mag de maximum toegelaten bebouwing tot 50% worden verhoogd.

#### Bouwhoogte

Per (deel van het) bestemmingsvlak is op de plankkaart het maximaal toegestane aantal bouwlagen aangegeven.

In de regel is dit bepaald op twee of drie bouwlagen.

Op twee plaatsen is hierop een uitzondering gemaakt, te weten op de hoek van de Jacob van Campenlaan-Johan Geradtsweg en op de hoek Stroeslaan-De Kupstraat in de as van de Laan 1940-1945.

Op deze markante punten in de wijk, waar thans kerken staan, is, indien deze gebouwen ooit mochten verdwijnen, een bouwhoogte van vijf bouwlagen wenselijk.

Op deze wijze blijven deze plekken herkenningpunten in de wijk en blijven ze hun belangrijke oriënterende functie behouden.

Als minimale bouwhoogte geldt twee bouwlagen, dan wel voor bestaande gebouwen de bestaande hoogte.

Het opnemen van deze minimale bouwhoogte heeft als voordeel dat:

- ruimtelijk beter wordt aangesloten op de aanwezige bouwhoogten in de wijk.
- de grond efficiënt wordt benut en
- de beoogde menging wonen-werken wordt gestimuleerd, doordat bij situering van kantoren of bedrijven op de begane grond er op de verdieping woningen kunnen worden gerealiseerd.



fig.5.5 Detailhandelvestiging aan de Floris Vosstraat

Deze minimale bouwhoogte geldt niet voor sociaal-culturele functies, aangezien realisering van dergelijke woonondersteunende functies hierdoor bemoeilijkt zou kunnen worden.

#### Spoorweglawaaï

Gelet op het spoorweglawaaï is bij "Gemengde doeleinden 2" op gronden gelegen tussen de spoorlijn en de Buisweg wonen uitgesloten.

#### Horeca

Gelet op hinder in de woonomgeving worden horecavestigingen buiten de beide winkelcentra niet gestimuleerd. De bestaande snackbar op de hoek van de Floris Vosstraat en de Stad en Landestraat is de enige plek waar binnen de bestemming "Gemengde doeleinden 2" horeca is toegestaan.

### 5.5. Detailhandelsdoeleinden.

Deze bestemming is gegeven aan de verspreid liggende winkelvevestigingen buiten de winkelcentra Stephensonlaan en Leemkuilen.

Op de bouwlagen boven de begane grond geldt een woonbestemming.

Via een wijzigingsbevoegdheid zijn op de begane grond de onder "Gemengde doeleinden 2" geregelde functies toegestaan zoals kantoren, bedrijfjes (niet hinderlijke), sociaal-culturele doeleinden en ook wonen.

Met deze regeling wordt de concentratie in de beide winkelcentra bevorderd, zonder dat de rechten van de gevestigde detailhandelsbedrijven worden aangetast.

Indien een winkel ooit weggaat en vervangen wordt door een andere functie kan de bestemming worden gewijzigd in "Gemengde doeleinden 2", zodat er later dan geen winkel meer mag terugkomen.

### 5.6 Kantoor- en bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming is toegekend aan het perceel gemeentegrond bij de aansluiting van de Larenseweg op het J.H. den Uijlplein, waarop zich een buitengebruik zijnd, deels ontmanteld benzine-servicestation bevindt. De lopende huurovereenkomst zal door de gemeente op zo kort mogelijke termijn worden beëindigd.

Weder ingebruikname van een tankstation ter plaatse is met name gelet op de verkeersveiligheid en de grondwaterbescherming hoogst ongewenst. Ingevolge de provinciale Verordening grondwaterbeschermingsgebieden zou een hier (Grondwaterbeschermingsgebied I) in bedrijf zijnd tankstation dienen te verdwijnen.

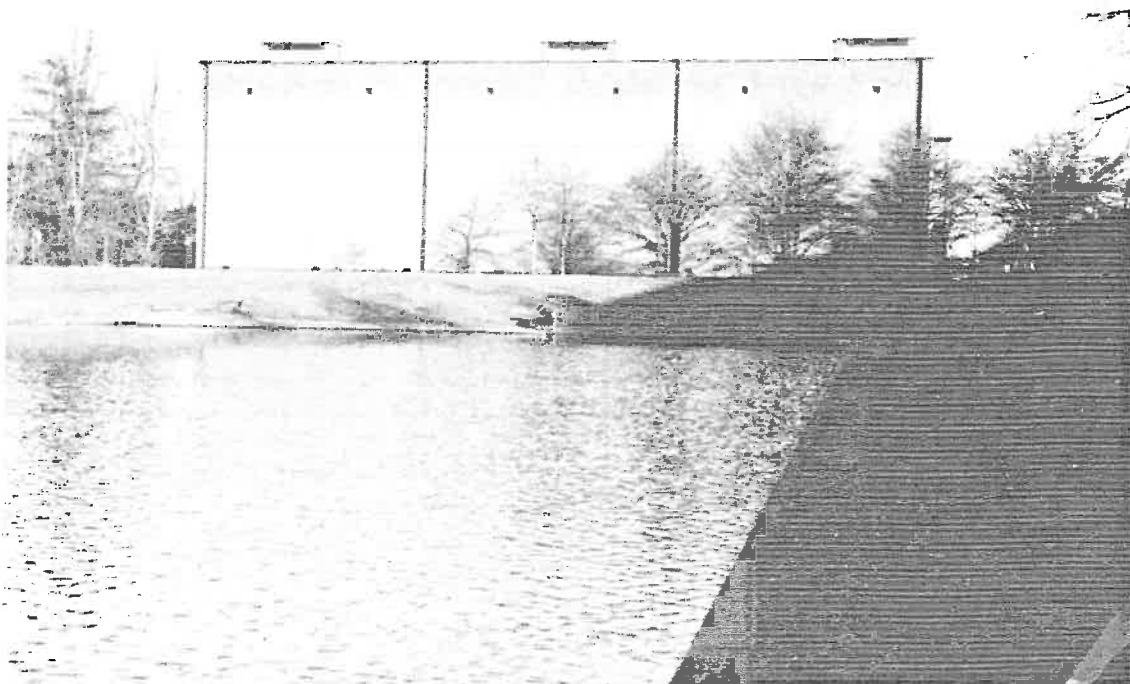


fig.5.6 PEN station

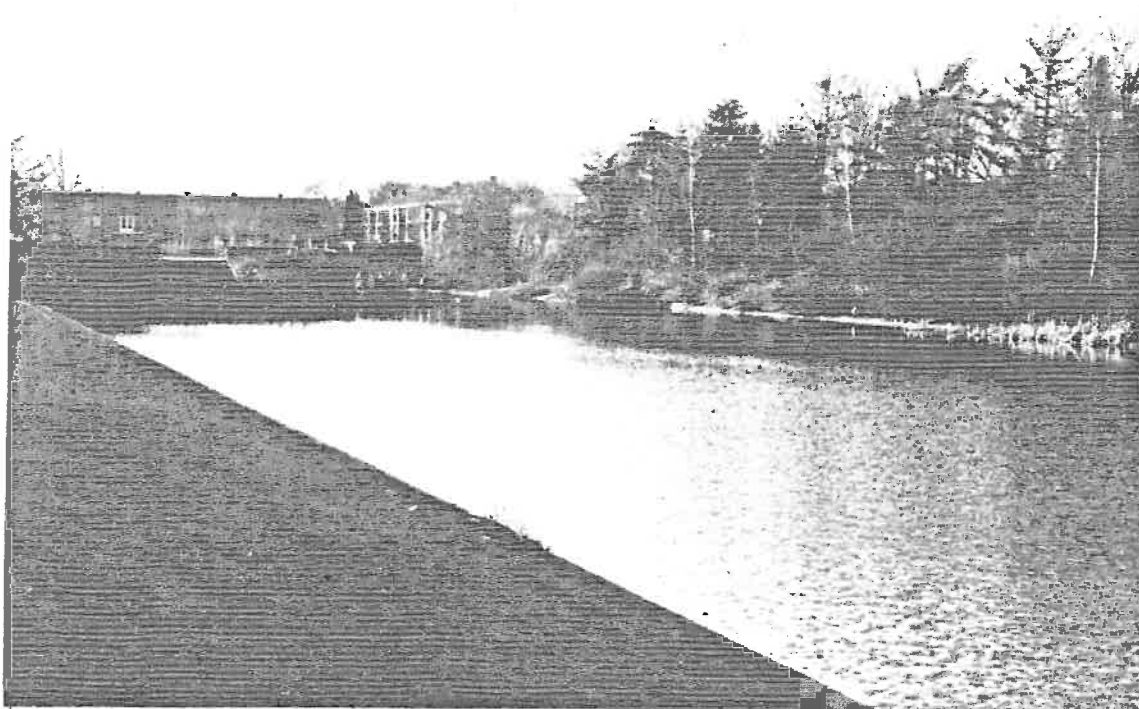


fig.5.7 Vijver nabij de Noorderbegraafplaats

De bestemming "Kantoor- en bedrijfsdoeleinden" is gericht op de stedenbouwkundige vormgeving van het verkeersplein door middel van bebouwing ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies. Deze bebouwing beschermt de woningen van de Erfgooiersstraat bovendien enigszins af van het verkeerslawaaï op de Larenseweg en het verkeersplein. Met het oog op de verkeersveiligheid zal ontsluiting vanaf de Erfgooiersstraat dienen plaats te vinden.

#### 5.7. **Bedrijfsdoeleinden.**

Deze bestemming is gelegd op drie percelen, te weten: het garagebedrijf aan de Wirixstraat, de lompen- en metaalhandel (sloperij) achter een woning aan de Floris Vosstraat op het binnenterrein en een bouw- en installatiebedrijf op het binnenterrein aan de Jacob van Campenlaan nabij de Erfgooiersstraat.

Deze bedrijven vallen in een zwaardere hinder-categorie (zowel voor het garagebedrijf als voor de lompen- en metaalhandel categorie 3) dan via de bestemming "Gemengde doeleinden 2" is toegestaan.

Uitbreiding van hinder of van bebouwing wordt niet toegelaten.

Bij het garagebedrijf is de verkoop van motorbrandstoffen (m.u.v. L.P.G.) toegestaan.

Detailhandel is hier beperkt tot branche-gebonden artikelen.

Bij eventuele beëindiging of verplaatsing van deze bedrijven is het mogelijk om de bestemming op deze percelen te wijzigen in "Gemengde doeleinden 2", waardoor andere, minder hinderlijke, functies worden mogelijk gemaakt. Op binnenterreinen is echter woonbebouwing niet toegestaan.

#### 5.8. **Openbare Nutsdoeleinden.**

Deze bestemming is gelegd op het perceel hoek Berlagelaan/Graaf Wichmanstraat waar het PEN-station staat. Dit station valt in hinderwet-categorie 3.

De bestaande bebouwing en situering zijn in het plan opgenomen.

Kleine nutsgebouwen en andere bouwwerken zoals trafogebouwtjes, schakelkasten en dergelijke zijn voorzover aanwezig toegelaten en in het gehele plangebied (voorzover groter dan 5 m<sup>2</sup> via vrijstelling) in principe overal te realiseren.



fig.5.8 Speelterrein Stephensonlaan/Bonnikestraat



fig.5.9 Het driehoekige terrein bij het viaduct Crailoo

### 5.9. **Maatschappelijke doeleinden (begraafplaats).**

Deze bestemming is gelegd op de Noorderbegraafplaats.

De bij de ingang aanwezige bebouwing (aula, entree, fietsenstalling en dienstwoning) is als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Deze bebouwing, ontworpen door W.M. Dudok, is aangewezen als rijksmonument en dient gehandhaafd te blijven.

### 5.10 **Groenvoorzieningen en openluchtrecreatie.**

Deze bestemming is gelegd op plantsoenen, het speelterrein aan de Stephensonlaan, de stroken ten oosten en ten zuiden van de Noorderbegraafplaats (o.a. de vijver), de groenstroken langs de spoorlijn, enige middenbermen, die medebepalend zijn voor de groenstructuur en een strook van ca. 30 m ten noorden van de Erfgooiersstraat die een bufferzone vormt tussen de bebouwing en het beschermd natuurgebied van de Bussumer- en Westerheide.

Vrijstelling voor sociaal-culturele doeleinden

Twee terreinen, deel uitmakend van de bufferzone langs de Erfgooiersstraat, kunnen na verkregen vrijstelling van burgemeester en wethouders worden gebruikt voor sociaal-culturele activiteiten. Voor dat doel mag dan ook bebouwing van beperkte omvang worden opgericht. Het betreft het terrein van de speeltuinvereniging waarop een clubgebouwtje staat en een terrein bij de Grailose brug, waarop tot voor kort verenigingsaccommodatie aanwezig was en dat ook in de toekomst een dergelijke rol zal kunnen vervullen. Het is niet de bedoeling de landschappelijke bufferfunctie van deze terreinen geheel aan het eventuele sociaal-culturele gebruik op te offeren. Vandaar dat bij verlening van vrijstelling voor dat gebruik voorwaarden gesteld kunnen worden om de bufferfunctie zo goed mogelijk tot gelding te brengen.

Overige speelplekken

De verspreid over de wijk aanwezige speelplaatsen op binnenterreinen, tussen de bebouwing of bij scholen zijn toegelaten binnen de woondoeleinden-bestemming en de gemengde doeleinden 2-bestemming en worden derhalve gehandhaafd en mogen eventueel worden uitgebreid.

**5.11. Natuurbeschermingsdoeleinden.**

Het deel van het plangebied gelegen op ca. 30 meter ten noorden van de Erfgoolersstraat is aangewezen als natuurbeschermingsgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet en heeft derhalve deze bestemming gekregen. Dit landschappelijk waardevolle gebied kan als zodanig worden gehandhaafd en beschermd.

**5.12. Verkeersdoeleinden.**

Alle in het plangebied aanwezige wegen, bermen - met uitzondering van enkele voor de groenstructuur karakteristieke middenbermen - trottoirs en parkeerplaatsen hebben deze bestemming gekregen, met het doel deze te handhaven.

Aanwezige openbare looproutes hebben eveneens deze bestemming, zoals de looproute tussen Snelliuslaan en Pieter Postlaan en de looproutes van en naar het winkelcentrum Leemkuilen. De nieuw aan te leggen Crailloseweg met bijbehorende taluds, noodzakelijk voor het nieuw te bouwen viaduct, valt eveneens in deze bestemming. Vrachtverkeer zal, via maatregelen die genomen worden bij de aanleg hiervan, geen gebruik kunnen maken van deze weg, zodat dit verkeer met bestemming VAM-terrein uit de wijk wordt geweerd.

**5.13. Spoorwegdoeleinden.**

Het deel van de spoorlijn tussen Hilversum en Amsterdam dat binnen het plangebied ligt heeft deze bestemming gekregen.

Op de plankaart is aangegeven binnen welke grenzen het nieuw te bouwen viaduct gerealiseerd mag worden.

## 6. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN.

### 6.1. Inleiding.

Het bestemmingsplan "Noord" is een plan zoals is bedoeld in artikel 10 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van dit artikel heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen voor een gebied dat behoort tot de bebouwde kom.

#### Procedure

De procedure die een bestemmingsplan moet volgen (vaststelling door de gemeenteraad, goedkeuring door gedeputeerde staten, inspraak, bezwaar- en beroepsmogelijkheden en dergelijke) en de termijnen hiervoor zijn eveneens in de Wet op de Ruimtelijke Ordening geregeld. De belangrijkste punten van deze procedure zijn te vinden in bijlage 1.

#### Planvormen

Bestemmingsplannen komen in zeer verschillende vormen voor, afhankelijk van de aard van het gebied en de wenselijkheid van nieuwe ontwikkelingen.

Sommige plannen zijn zeer gedetailleerd. Hierin wordt bij wijze van spreken een hondehok vastgelegd. Deze gedetailleerdheid kan bijvoorbeeld wenselijk zijn voor een te beschermen stadsge-deelte. Andere plannen hebben een zeer globaal karakter, bijvoorbeeld voor gebieden waarin zeer veel ontwikkelingen mogelijk zijn; het plan geeft slechts de gewenste ontwikkelings-richting aan. Naast deze twee uiterste vormen zijn nog vele mengvormen mogelijk.

Het bestemmingsplan "Noord" kan als zo'n meng-vorm gezien worden. Aan de ene kant is het plan zo globaal mogelijk gemaakt om de ontwikke-lingsmogelijkheden in het gebied niet bij voor-baat te frustreren. Aan de andere kant is een aantal zaken (bv. situering en omvang van bouw-massa's) vrij gedetailleerd geregeld om te voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen de karak-teristiek van het gebied aantasten. Het plan vormt een toetsingskader voor de beoordeling van aanvragen voor bouwen en andere activi-teiten.

### 6.2. Soorten van ruimtegebruik.

Deze paragraaf geeft een toelichting op het onderscheid in soorten van ruimtegebruik vol-gens dit plan. Een goed begrip van dit onder-scheid is noodzakelijk voor een juiste inter-pretatie van de voorschriften.

Voor de vergunningverlening zijn in het kader van ruimtegebruik van belang:

1. bouwwerken;
2. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden.

#### Bouwwerk

##### 1. Bouwwerken.

Een bouwwerk is: "Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond".

Op grond van de Woningwet (art. 47.1) is elk bouwwerk in beginsel bouwvergunningplichtig. Bouwwerken zijn in te delen in twee groepen:

- a. gebouwen: "Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt". Voorbeelden zijn een woning, schuur en garage.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde: dit zijn dus plaatsgebonden constructies waar je niet in kunt of waar geen dak op zit. Voorbeelden zijn een hek, standbeeld, zendmast en reclamezuil.

Het onderscheid is van belang wanneer op een plaats wel bouwwerken, maar geen gebouwen mogen staan, of wanneer verschillende toegestane maten gelden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor gebouwen.

##### 2. Werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden.

#### Werken en werkzaamheden

Bij deze vorm van ruimtegebruik kan het zowel om ruimtelijke elementen als om ruimtelijke activiteiten gaan. Aan dit onderscheid refereren de woorden "werken, geen bouwwerken zijnde" (b.v. parkeerplaats, tennisbaan, speelvijver, dijk) en "werkzaamheden" (b.v. het rooien van bomen, het ophogen en afgraven van grond). Deze verzameling van ruimtegebruik kan in bestemmingsplannen aanlegvergunningplichtig gesteld worden (op basis van art. 14 WRO). Hetgeen in dit plan achterwege is gelaten. In het plandeel "Natuurbeschermingsdoeleinden" zijn risicodragende handelingen reeds gebonden aan een aanlegvergunning van de minister van Landbouw en Visserij ingevolge artikel 12 van de Natuurbeschermingswet.

## Gebruik van opstallen

Buiten de twee hiervoor besproken vormen van ruimtegebruik is er nog een derde soort; "het gebruik van opstallen en gronden". Het gaat hier om het gebruik ten behoeve van wonen, voor een winkel of bijvoorbeeld voor een kantoor. Een eventuele vergunningplicht voor deze soort van ruimtegebruik wordt echter niet in een bestemmingsplan geregeld.

Wel vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor de toelaatbaarheid van een gebruiksvorm. Tevens zorgt een strafrechtelijke bepaling in het plan ervoor dat een met de bestemming strijdig gebruik een strafbaar feit is.

### 6.3. Opbouw van de voorschriften.

De voorschriften zijn in te delen in drie hoofdgroepen.

De eerste groep zijn de "algemene bepalingen" (art. 1 t/m 4).

Hierin worden afspraken gemaakt over hoe we met de termen in het plan om moeten gaan. De inhoud van diverse termen volgens dit plan en de wijze waarop gemeten moet worden staan hier beschreven.

Deze artikelen zijn opgenomen om interpretatieproblemen te voorkomen.

De tweede groep zijn de bepalingen over "bestemmingen en gebruik" (art. 5 t/m 18). In de "Bepalingen voor het gehele gebied" is een aantal plandoelstellingen en gebruiksbepalingen geformuleerd voor het gehele plangebied. Daarnaast staan per bestemming de gebruiksmogelijkheden (zoals bouwen, het aanleggen van verhardingen en het gebruik van bouwwerken) voor de verschillende gronden in het plangebied aangegeven.

De derde groep zijn de "aanvullende bepalingen" (art. 19 t/m 24).

In deze artikelen staat voor welke voorzieningen en voor welke afwijkingen van het plan B & W vrijstelling kunnen verlenen en dat B & W bevoegd zijn wijziging te brengen in de "Staat van bedrijfsactiviteiten". Verder zijn hier opgenomen: de procedure, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gevolgd moet worden; een regeling voor reeds t.o.v. dit plan bestaande afwijkingen en een strafbepaling ter bescherming van het plan.

### 6.4. Toelichting per artikel.

In het onderstaande wordt kort ingegaan op de inhoud van de artikelen en de redenen waarom deze zijn opgenomen.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Begrippen           | <p><b>Artikel 1. Begripsomschrijvingen.</b><br/>In dit artikel staat beschreven welke betekenis dit plan aan bepaalde begrippen geeft. Het doel is verduidelijking te geven en discussies over uitleg te voorkomen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Meten               | <p><b>Artikel 2. Wijze van meten.</b><br/>De wijze van meten moet eenduidig zijn. Dit artikel geeft aanwijzingen over hoe men moet meten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dubbeltellen        | <p><b>Artikel 3. Dubbeltelbepaling.</b><br/>Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat een stuk grond meerdere keren (b.v. door eigendomswisseling) meegeteld wordt bij het bepalen van de toelaatbare bebouwing.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Verwijzingen        | <p><b>Artikel 4. Verwijzing naar andere wetten/regelingen.</b><br/>Het vastzetten van het tijdstip voorkomt latere discussie's over de te hanteren tekst van de "andere wet c.q. regeling".</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Algemene bepalingen | <p><b>Artikel 5. Bepalingen voor het gehele plangebied.</b><br/>In dit artikel is een aantal bepalingen opgenomen die voor het gehele plangebied, dus (voorzover van toepassing) binnen alle bestemmingen gelden. Het opnemen van een algemeen artikel voorkomt onnodige herhaling in ieder artikel apart.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Specifiek           | <p><b>Artikel 6 t/m 17. De bestemmingen.</b><br/>Per bestemming is in de voorschriften te lezen waarvoor de gronden gebruikt mogen worden en wat er aan bebouwing en andere werken is toegestaan. Elk artikel begint met een "doeleindensomschrijving", waarin staat waarvoor de gronden zijn bestemd c.q. kunnen worden bestemd (artikel 10). Hierna volgt de "inrichting", waarin beschreven is welke elementen binnen de bestemming toegelaten zijn. In de "beschrijving in hoofdlijnen" wordt nader ingegaan op de vorm en omvang van het gebruiksdoeleind. De "bouwvoorschriften" bevatten bepalingen over omvang en situering van bebouwing. Voor zover van toepassing volgen nog de "vrijstellingen" en "wijzigingsbevoegdheid", waarin staat op welke punten (met vrijstelling van B &amp; W) van de bepalingen mag worden afgeweken respectievelijk welke bestemming bij wijziging kan worden toegerekend.</p> |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebruik               | <p><b>Artikel 18. Gebruiksbepaling.</b><br/>De gebruiksbepaling bevat het verbod de onbebouwde gronden en de bouwwerken anders te gebruiken dan waarvoor deze bestemd zijn. Het vierde lid van dit artikel bevat een vrijstellingsformulering van dit verbod. Indien zinvol gebruik in overeenstemming met de bestemming mogelijk is, of indien strijdig gebruik leidt tot een onomkeerbare bestemmingsverandering, dan kan van verlening van deze vrijstelling geen sprake zijn. Voor gevallen die wèl voor vrijstelling in aanmerking komen is de verlening van vrijstelling geen bevoegdheid, maar een opdracht voor B &amp; W.</p> |
| Vrijstelling          | <p><b>Artikel 19. Vrijstellingsbevoegdheid.</b><br/>De vrijstellingsbevoegdheid heeft tot doel het plan de nodige flexibiliteit te geven. Voor kleine afwijkingen, b.v. ten gevolge van onvoorziene omstandigheden en plankaartafwijkingen, is een vrijstelling binnen de aangegeven marges mogelijk.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wijzigingsbevoegdheid | <p><b>Artikel 20. Wijzigingsbevoegdheid Staat van Bedrijfsactiviteiten.</b><br/>Voor sommige bestemmingen is in het betreffende artikel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In dit artikel gaat het om een "algemene wijzigingsbevoegdheid" tot het veranderen van de staat van bedrijfsactiviteiten. Technologische ontwikkelingen kunnen het b.v. mogelijk maken dat een activiteit minder hinderlijk wordt en daardoor in een lagere categorie thuis hoort.</p>                                                                                                                                                                    |
| Wijzigingsprocedure   | <p><b>Artikel 21. Wijzigingsprocedure.</b><br/>Dit artikel geeft regels over de procedure die burgemeester en wethouders bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid moeten volgen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Overgangsbepalingen   | <p><b>Artikel 22. Overgangsbepalingen.</b><br/>Het doel van de overgangsbepalingen is rechtsbescherming te bieden aan reeds bestaande bouwwerken en reeds bestaand gebruik, welke strijdig zijn met dit bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Strafbepaling         | <p><b>Artikel 23. Strafbepaling.</b><br/>Voorschriften over gebruik van gronden en bouwwerken hebben slechts nut als tevens een strafbepaling is opgenomen.<br/>In dit artikel is overtreding van genoemde voorschriften aangeduid als een strafbaar feit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

De strafmaat is eveneens geregeld in artikel 59 van de WRO. De strafbaarstelling op overtreding van de bouwvoorschriften is geregeld in de Woningwet.

**Citeerbepaling**

**Artikel 24. Citeerbepaling.**

Dit artikel geeft aan hoe het plan moet worden aangehaald.

## 7. UITVOERBAARHEID.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RES-gebied    | Ter stimulering van de gewenste detailhandel-structuur en verplaatsing van hinderlijke bedrijven, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld het plangebied Noord aan te wijzen als RES gebied (Ruimtelijk Economische Structuur). Dit houdt in dat er bij functiebeëindiging of verplaatsing onder bepaalde voorwaarden aanspraak kan worden gemaakt op een subsidie in het kader van de stadsvernieuwing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Woningbouw    | Binnen de ten opzichte van het bestemmingsplan "Noord 1966" nieuw toegekende woonbestemmingen zijn aan de Lopes Diaslaan en de Graaf Wichmanstraat bouwplannen in gevorderde staat van uitvoering; de bouw van woningen in de sociale sector op het terrein aan de Wirixstraat is financieel eveneens uitvoerbaar. Bij 16 woningen, de voorts nog verwachte capaciteit, blijkt de grondexploitatie een klein positief saldo op te leveren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nieuw gebruik | De ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming "Gemengde doeleinden 2" bieden stellig meer aanknopingspunten voor her-ingebruikname van eventueel vrijkomende terreinen en gebouwen dan de 'oude' bestemming "Openbare en bijzondere gebouwen".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Inspraak      | De reacties verkregen uit de medio 1988 verleende inspraak zijn (tezamen met die uit het artikel 10-overleg) opgenomen in de bijgevoegde Nota van Aanpassing (september 1989). De standpuntbepaling t.a.v. de reacties is door het college van B & W overgenomen met uitzondering van het plan voor gedeeltelijke bebouwing met woningen van het speel-/trapveld aan de Stephensonlaan/Bonnikestraat en de recreatieve bestemming met wijzigingsbevoegdheid voor "Woondoeleinden" voor het speelterrein aan de Wirixstraat. Met de toekenning van een groen- en speelbestemming aan eerstgenoemd terrein is aan een veelvuldig geuit bezwaar tegemoet gekomen. De woningbouw op het terrein aan de Wirixstraat zal niet door alle omwonenden worden toegejuicht doch is, gelet op woningzoekenden, het matige gebruik dat van de huidige inrichting wordt gemaakt en de nabijheid van de ruime groenvoorziening aan de Stephensonlaan/Bonnikestraat zeer goed te rechtvaardigen. De overige bedenkingen, voorzover niet gehonoreerd, zijn niet van dien aard dat van maatschappelijke weerstand van enige omvang gesproken kan worden. |

