

Toelichting
Bestemmingsplan Dorp
November 2012

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2	Aanleiding en doelstelling	6
1.3	Vigerende regelingen	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Conclusie.....	9
2.3	Rijksbeleid	9
2.4	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.5	Gemeentelijk beleid.....	11
Hoofdstuk 3	Analyse en uitgangspunten	17
3.1	Ontwikkeling van het plangebied in het kort	17
3.2	Beschrijving plangebied	18
3.3	Deelgebieden	18
3.4	Toekomst van het plangebied	21
3.4.1	Uitgangspunten.....	21
3.4.2	Wijzigingsbevoegdheden vorige bestemmingsplan	24
3.4.3	Onbenutte bouwmogelijkheden vorige bestemmingsplan	25
3.4.4	Ontwikkellocaties	25
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	41
4.1	Verkeer en parkeren	41
4.2	Geluidhinder wegverkeer	43
4.3	Luchtkwaliteit.....	45
4.4	Externe veiligheid	46
4.5	Energie en duurzaamheid	48
4.6	Bedrijven en milieuzonering	49
4.7	Ecologie.....	51
4.8	Bodem	55
4.9	Waterparagraaf	55
4.10	Archeologie en Cultuurhistorie	57
4.10.1	Archeologie.....	57
4.10.2	Cultuurhistorie	60
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	65
5.1	Inleiding	65
5.2	Planregels	65
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	71
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	71
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
Bijlagen bij toelichting		73
Bijlage 1:	Rekenbladen akoestisch onderzoek	75
Bijlage 2:	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten	79
Bijlage 3:	Nota inspraak voorontwerp.....	83
Bijlage 4:	Quickscan flora en fauna.....	101

Hoofdstuk 1 Inleiding

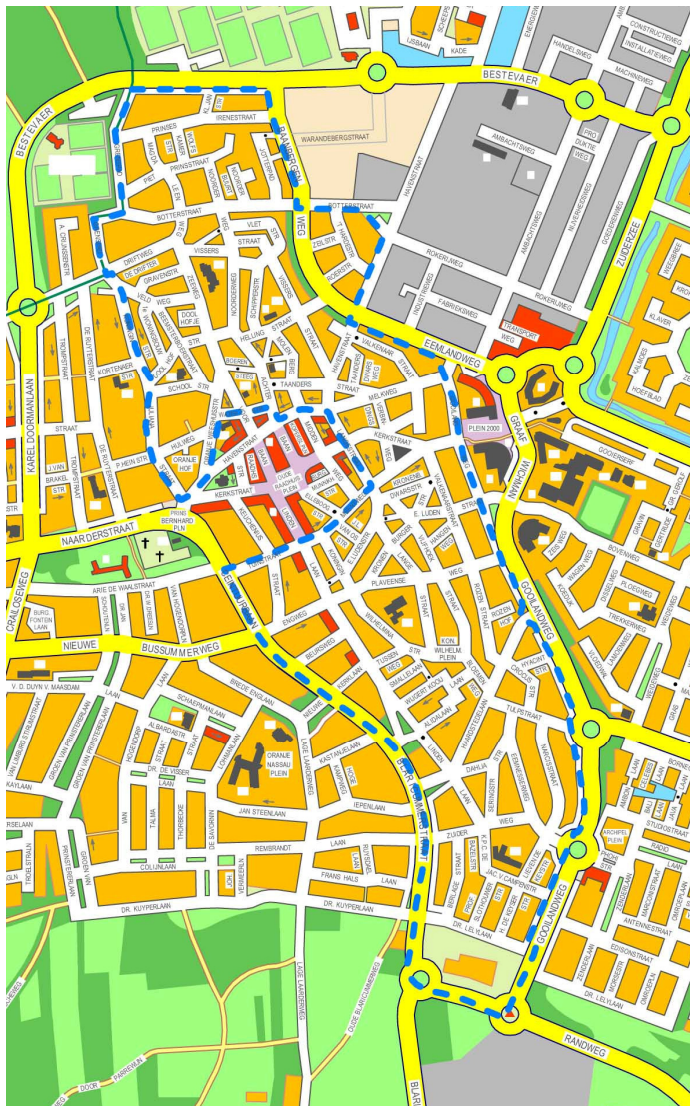
1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Dorp bestaat voornamelijk uit de dorpskern van het Oude Dorp van Huizen, met uitzondering van het winkelcentrum.

Het bestemmingsplan 'Dorp' wordt begrensd door:

De Bestevaer in het noorden; Baanbergenweg, Botterstraat, Havenstraat, Eemlandweg en Gooilandweg in het oosten, Randweg in het zuiden en in het westen door de Blaricummerstraat, Ceintuurbaan, Koningin Julianastraat en het Grenspad.

Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan 'Dorp' is de grens met het bestemmingsplan 'Centrumgebied Dorp' aangepast ter hoogte van de Middenweg, Burgemeester Munnikhuizenstraat en de Elleboogstraat. Gelet op de vele gemengde functies in dit gedeelte is besloten de grens aan te passen. Deze percelen behoren tot het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan 'Hoofdwinkelcentrum'. De grens loopt nu over de as van de Meentweg. In afbeelding 1 is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen komt het huidige bestemmingsplan Dorp in aanmerking voor actualisatie. Het bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en de Wet ruimtelijke ordening stelt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Het bestemmingsplan dient daarom geactualiseerd te worden.

In het plangebied is een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het vigerende plan. Een aantal van deze wijzigingen is gerealiseerd met wijzigingsbevoegdheden uit het vorige bestemmingsplan. Voor een aantal wijzigingen is een vrijstellings / ontheffingsprocedure gevoerd en er zijn enkele partiële bestemmingsplan herzieningen gevoerd.

Het bestemmingsplan kent een aantal locaties die mogelijk op een andere wijze ingevuld kunnen worden. Het gaat vaak om bedrijfjes die naar een andere locatie willen verhuizen, of waarvan de bedrijfsvoering niet meer actueel is. Voor een aantal van deze locaties zijn randvoorwaarden opgesteld voor herontwikkeling. Voor een aantal is in overleg met de eigenaar gekeken naar een mogelijk andere invulling van het perceel.

Op de ontwikkelingen na, wordt de bestaande bestemmingsregeling zoveel mogelijk overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en er is dus sprake van consolidatie van de huidige regeling.

Het doel is om voor het gehele plangebied een actuele en adequate juridische regeling op te stellen, waarbij – daar waar mogelijk – rekening wordt gehouden met de te verwachten en gewenste ontwikkelingen. De regeling dient voorts voldoende flexibiliteit te bieden voor ruimtelijk aanvaardbare initiatieven die thans nog niet zijn voorzien. Uit het oogpunt van uniformiteit en rechtsgelijkheid wordt het bestemmingsplan afgestemd op recente bestemmingsplannen zoals Bovenmaat en Haven en Bedrijventerreinen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied komen in hoofdstuk 3 nader aan de orde.

1.3 Vigerende regelingen

Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Dorp dat op 29 juni 1995 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 10 maart 1998 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Gedurende de planperiode is een aantal ontwikkelingen in het plangebied gerealiseerd middels wijzigingsplannen. Voor het perceel Veldweg 14 is het bestemmingsplan op enig moment partieel herzien. De verschillende wijzigingsplannen worden in het nieuwe bestemmingsplan geïntegreerd. In onderstaand overzicht zijn de verschillende wijzigingsplannen opgesomd.

Naam plan	Datum besluit gemeente	Goedkeuringsdatum G.S.	Reden wijzigingsplan
Bestemmingsplan Dorp 1 ^e wijziging	Besluit B&W d.d. 15-08-1996	goedkeuring G. S. d.d. 07-10-1996	Woningbouw locatie Zeeweg – Doolhofstraat – Beemsterboerstraat
Bestemmingsplan Dorp 2 ^e wijziging	Besluit B&W d.d. 03-11-1997		Bouw van 5 woningen locatie Nieuwe Kerklaan 4-6-8
Bestemmingsplan Dorp 3 ^e wijziging	Besluit B&W d.d. 09-06-2000		Wijzigen bedrijf Langestraat 60 en 60a in woningbouw
Bestemmingsplan Dorp 4 ^e wijziging	Besluit B&W d.d. 21-08-2007	goedkeuring G. S. d.d. 23-10-2007	Boerderij hoek Havenstraat (nr.39) en Visserstraat (2-4) is vernieuwd en heringericht
Bestemmingsplan Dorp 5 ^e partiële herziening	vaststelling gemeenteraad d.d. 18-12-2008		Mogelijkheid gecreëerd voor de bouw van een schuur.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

Streekplannen van de provincie en planologische kernbeslissingen van het Rijk zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De provinciale verordening is inmiddels in werking getreden en de structuurvisie is vastgesteld. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. Het Rijk werkt momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels in de AMvB Ruimte.

2.2 Conclusie

Het bestemmingsplan Dorp is voornamelijk consoliderend van aard. De (mogelijke) ontwikkelingen passen binnen de verschillende beleidsdocumenten van de verschillende overheden.

2.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

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

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

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

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

2.4 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

Door globalisering, klimaatveranderingen en demografische veranderingen kiest de provincie ervoor om mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook om bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie het landelijke gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houden ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten, blijft de provincie bijzonder aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en om te bezoeken.

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

Provinciale ruimtelijke verordening 2009

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

Wonen

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

- a. de verdeling van woningen over de gemeenten ten opzichte van de totale regionale bouwopgave;
- b. de afstemming tussen de gemeenten voor wat betreft de te realiseren woonmilieus;
- c. binnenstedelijk te realiseren aantallen woningen;
- d. de woningbouwopgave voor starters in de regio;
- e. de opgave voor wonen en zorg in de regio;
- f. de evenwichtige spreiding over de gemeenten van de sociale woningbouw in de regio.

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

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

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2008

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

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

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

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

2.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Huizen

In de toekomstvisie, 'een levendig dorp aan het water', ambieert de gemeente Huizen een levendig woon- en leefklimaat met een sfeervol en gezellig dorpscentrum. Er wordt gestreefd naar een veelkleurig dorp, waarin ouderen maar ook jonge mensen en gezinnen zich thuis voelen. Geconstateerd wordt dat de fysieke grenzen van de groei voor Huizen zijn bereikt, ingeklemd tussen bestaande stedelijke gebieden, natuurgebieden en het water. Dit betekent dat de gerichtheid op groei moet plaatsmaken voor consolidatie, een pas op de plaats. Daarnaast zullen vergrijzing en wegtrekken van jongeren effect hebben op de vraag en het aanbod van onderwijs-, sport-, zorg- en welzijnsvoorzieningen. In het onderwijs is de trend al jaren zichtbaar en heeft een groot aantal schoollocaties al een andere bestemming gekregen inclusief kinderopvang.

In die toekomstvisie 'een levendig dorp aan het water' wordt onder andere gepleit voor:

- een levendige gemeenschap voor alle leeftijdscategorieën;
- het op peil brengen en houden van een bij Huizen passend niveau van detailhandel;
- ontwikkelen van een attractieve verbinding tussen de havens en het centrum.

Binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de uitgangspunten van de Toekomstvisie. De ontwikkeling nabij de voormalige Pastorie voorziet in een woonfunctie voor ouderen en bij andere ontwikkelingen zal gekeken worden naar een passende functie voor verschillende leeftijdscategorieën. De in het vorige bestemmingsplan als zodanig aangewezen aanloopstraten worden in het nieuwe bestemmingsplan grotendeels overgenomen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het op peil houden van een passend niveau van detailhandel.

Structuurvisie Huizen 'Haven van 't Gooi'

Als kader voor de lokale ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente Huizen een structuurvisie voor de gehele gemeente opgesteld. De gemeenteraad heeft de structuurvisie op 10 november 2011 vastgesteld.

De structuurvisie geeft geen geheel nieuwe thema's, visies of ontwikkelingen aan. Temeer niet omdat Huizen geen mogelijkheden meer heeft om uit te breiden en er ook binnen het gebouwde gebied geen grote inbreimogelijkheden zijn, anders dan die al in voorbereiding of ontwikkeling zijn. Voor de ruimtelijke structuur van Huizen zijn het Oude Dorp als levendig en historisch hart, de kustzone met de havens als recreatieve trekker en de nog te ontwikkelen verbinding daartussen essentieel.

Deze gebieden met hun onderlinge samenhang vormen de dragende structuur voor de ambitie van Huizen om 'een levendig dorp aan het water' te zijn (zie ook de toekomstvisie).

In de structuurvisie is het Oude dorp aangegeven als essentiële waarde voor Huizen met een herkenbaar karakter en het is aangeduid als kwalitatief hoogwaardig.

Momenteel functioneren Plein 2000 en het oude dorp als losse gebieden, er is weinig onderlinge uitwisseling. Door de centrumfunctie van het oude dorp op een passende wijze door te trekken tot Plein 2000, worden dit voorzieningencluster en het oude dorp beter bij elkaar betrokken.

In het voorliggende bestemmingsplan hebben de panden langs deze verbindingroute een gemengde bestemming waarmee mogelijkheden worden geboden voor een meer gevarieerd aanbod van functies. In het huidige bestemmingsplan zijn deze bestemmingen ook al aanwezig.

Het belang van deze verbinding wordt door de structuurvisie nogmaals bevestigd.

Nota toerisme en recreatie Huizen

Deze nota is een nadere uitwerking van de Toekomstvisie. In het actieprogramma staan twee projecten die enigszins betrekking hebben op het plangebied.

1. Logistieke verbinding tussen haven en oude dorp

De afstand tussen de haven en het centrum is te ver om te voet te kunnen afleggen. Het is daarom voor bezoekers niet interessant om beide gebieden te bezoeken. Er zal daarom gekeken moeten worden naar mogelijkheden om deze drempel te verlagen en bezoekers van de haven te verleiden om naar het centrum te gaan en andersom. De gemakkelijkste manier om dit te bereiken is omvormen van vervoer tussen de beide gebieden aan te leggen.

2. Havenbezoekers verleiden om naar het centrum te gaan

Behalve de twee toeristische trekpleisters fysiek met elkaar te verbinden, kunnen mensen die in de haven aankomen worden gestimuleerd om van het toeristisch-recreatieve aanbod elders in de gemeente gebruik te maken.

De belangrijkste ontwikkeling in de verbinding tussen de haven en het Oude Dorp heeft betrekking op het gedeelte van de Havenstraat waar nu bedrijven aanwezig zijn. Toch is binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan rekening gehouden met het versterken van de verbinding tussen het centrum en de haven. Een aantal panden langs de Havenstraat heeft een gemengde bestemming, waarmee functiemenging mogelijk is. Doordat er sprake is van functiemenging in dit deel van het plangebied wordt de levendigheid vergroot.

Groenstructuurplan

Binnen de gemeente Huizen is een groenstructuurplan opgesteld waarbij de volgende hoofddoelstelling is gehanteerd: 'vastlegging groene hoofdstructuur voor behoud, herstel, ontwikkeling en verbetering van de stedelijke groenvoorziening'. Een herziening van het groenstructuurplan is overigens in voorbereiding.

In het huidige groenstructuurplan zijn de volgende afgeleide doelstellingen geformuleerd:

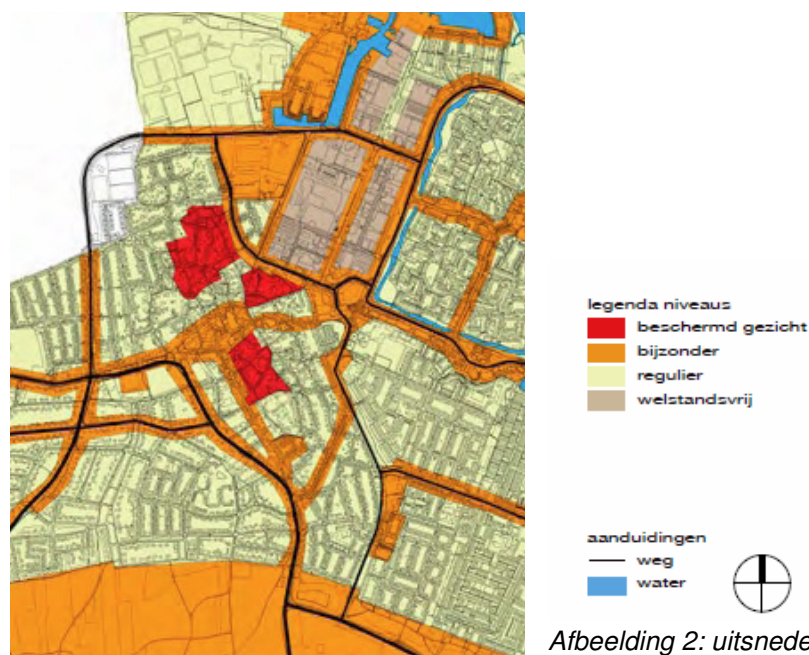
- visie op inrichting en beheer;
- basisplan voor uitwerking beheerplannen;
- uitwerking boomstructuurplan per buurt;
- uitgifte/verkoop niet structureel groen en/of herbestemming;
- basisplan voor (groen)renovaties openbare ruimte.

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

In het bestemmingsplan is het structurele groen, zoals weergegeven in het Groenstructuurplan, als Groen bestemd. Een nieuw groenstructuurplan is in voorbereiding, de uitgangspunten voor ruimtelijke plannen blijven grotendeels hetzelfde.

Welstandsnota 2009

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt onder andere getoetst aan het welstandsbeleid. Van de 24 gebieden die in Huizen worden onderscheiden in de welstandsnota is op basis van een korte beschrijving de waardering voor het gebied geformuleerd. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd.



Afbeelding 2: uitsnede niveaukaart welstandsnota 2009

Vervolgens zijn er welstandscriteria geformuleerd, onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. De welstandsnota onderscheidt in het plangebied de deelgebieden 1a t/m 1f (met uitzondering van het gebied Hoofdwinkelcentrum Oude Dorp) en gebied 2.

Het betreft de gebieden:

- 1a. Kern Oude Dorp
- 1c. Piet Prinsstraat en omgeving
- 1d. Kooijbuurt
- 1e. Haardstedelaan en omgeving
- 1f. Beschermd dorpsgezicht oude dorp *
- 2. Bouwmeestersbuurt

*) Gebieden beschermd dorpsgezicht worden uitgebreid, dit is nog niet in de welstandsnota verwerkt.



Afbeelding 3: deelkaart Oude Dorp

Voor de verschillende gebieden gelden de volgende welstandsregimes:

Gebied 1a kern Oude Dorp:

De bebouwing aan de Botterstraat en Lindenlaan valt onder het regime van bijzondere welstandstoetsing, voor de overige bebouwing geldt een reguliere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven van het bestaande en historische karakter van het Oude Dorp, zowel in de verkaveling als de bebouwing. De veelvormigheid van de bestaande bebouwing geeft echter een hoge tolerantie voor verbouwingen en nieuwbouw, mits de situering, massa en karakteristiek (waaronder materiaalgebruik en kleurstelling) gerespecteerd worden.

Gebied 1c Piet Prinsstraat en omgeving:

Voor de bebouwing aan de Bestevaer geldt een bijzondere welstandstoetsing, voor de overige bebouwing een reguliere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven van de bestaande kwaliteiten in de samenhang tussen de stedenbouwkundige verkaveling en de bijpassende opzet en architectuur van de woningen.

Gebied 1d Kooijbuurt:

Voor de bebouwing in het gehele gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. De beoordeling richt zich op het behoud en waar mogelijk versterking van de samenhang van de buurt en de architectonische eenheid van de woningen. Voor zover ze het gemeenschappelijke versterken hoeven nieuwe elementen zoals gemeenschappelijke erfafscheidingen en tuinmuren niet te worden uitgesloten.

Gebied 1e Haardstedelaan en omgeving:

Voor de bebouwing aan de Haardstedelaan geldt een bijzondere welstandstoetsing, voor de overige bebouwing een reguliere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven van het karakter van een tuinwijk, zowel in de verkaveling als de opzet en architectuur van de bebouwing. De verkaveling en bebouwing vormen een duidelijke eenheid.

Gebied 1f Beschermde dorpsgezicht Oude Dorp:

Het gebied heeft binnen de gemeente het hoogste niveau van welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven en versterken van het historische karakter van de beschermde gezichten, zowel in de verkaveling, inrichting van de openbare ruimte en tuinen, de bebouwingskarakteristiek, materiaaltoepassing, detaillering en kleurgebruik.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is een uitgebreide beschrijving opgenomen van het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht. In paragraaf 4.10 is een beschrijving opgenomen van de uit te breiden gebieden.

Gebied 2 Bouwmeestersbuurt:

Voor de bebouwing aan de Blaricummerstraat geldt een bijzondere welstandstoetsing, voor de overige bebouwing een reguliere welstandstoetsing. Inzet voor de beoordeling is het handhaven van de eenheid in de wijk met samenhang tussen de verkaveling in rechte rijen en een terughoudende architectuur.

In het bestemmingsplan is bij de nieuwe ontwikkelingen daar waar mogelijk rekening gehouden met de welstandscriteria. Voor het overige vindt toetsing plaats via de welstandstoets. In hoofdstuk 3 wordt het plangebied nader beschreven.

Klimaatbeleid

De gemeente Huizen voert een voorlopend klimaatbeleid. Om die reden worden ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld op energieaspecten. Hierbij hanteert de gemeente Huizen een voorkeursvolgorde bij het beoordelen van bouwplannen, die met privaatrechtelijke medewerking van de gemeente worden ontwikkeld.

Wat betreft het niveau van de ruimtelijke ordening luidt de volgorde als volgt:

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

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

Hoofdstuk 3 Analyse en uitgangspunten

3.1 *Ontwikkeling van het plangebied in het kort*

Huizen wordt voor het eerst genoemd in de 14de eeuw, maar moet op dat moment al enige eeuwen oud zijn geweest. De kern lag toentertijd waarschijnlijk in de directe nabijheid van de (huidige) kerk. Bij uitbreidingen werden er boerderijen op de rand van de Meent gebouwd, voornamelijk in rijen naast en achter elkaar volgens de hoogtelijnen van het reliëf. Op die wijze verkreeg het dorp zijn kenmerkende langgerekte vorm met de zuidwest-noordoost gelegen hoofdwegen en het web van smalle straatjes en paden tussen de boerenerven. De opkomst van de visserij als bron van inkomsten in de 17de eeuw had vooral te maken met de afsluiting van de haven in Naarden bij de aanleg van nieuwe vestingwerken. In de loop van de 19de eeuw nam het aantal vissers zeer sterk toe, vooral na de aanleg van de haven in 1854. De vissers vestigden zich met name in het noordelijke gedeelte van het Oude Dorp: de “vissersbuurten”.

Tussen circa 1860 en 1910 verdubbelde het aantal inwoners van Huizen, hetgeen aanzienlijke veranderingen in de dorpskern teweegbracht. Aanvankelijk bestonden deze veranderingen vooral in de herbestemming van boerderijen tot woningen, verdergaande verdichting (onder meer ten koste van de boerenerven), kleinschalige uitbreidingen en vernieuwing van woningen. Pas na 1900 vonden ook grootschaliger uitbreidingen plaats. De eerste hiervan was het woningbouwproject van Wijgert Kooij aan de zuidzijde van het Oude Dorp (“Wijgert Kooijbuurt”). In 1913 werd de eerste woningbouwvereniging in Huizen opgericht: de “woningbouwvereniging Huizen”. Deze vereniging heeft in 1915 het eerste gesubsidieerde woningbouwproject gerealiseerd (“omgeving Piet Prinsstraat en 1e Woningbouwstraat”). Korte tijd later werden de woningbouwverenigingen “Goed Wonen” en “Haardstede” opgericht, waarvan de laatstgenoemde in de jaren twintig een aanzienlijke uitbreiding aan de zuidzijde van het Oude Dorp heeft gerealiseerd (“Haardstedelaan en omgeving”). Deze woningbouwverenigingen zijn later opgegaan in de woningbouwvereniging “Huizen”. Na de Tweede Wereldoorlog werden de uitbreidingen aan de zuidzijde voortgezet met de buurten “De Zuid I” (1948-1950, aanvulling op “Haardstedelaan en omgeving”) en “De Zuid II” (1952-1957, “Bouwmeestersbuurt” en een deel van “Zuidereng”). Aan de noordzijde van het Oude Dorp kwam onder meer het buurtje ‘t Harde (1955-1958) tot stand, dat nu als een enclave in het bedrijventerrein ligt. Voor deze ontwikkeling werden destijds de voetbalvelden naar Wolfkamer verplaatst.

In de eerste helft van de 20ste eeuw ondervond de visserij steeds meer tegenslagen, onder meer door slechte vangsten. De afdamming en aansluitende (gedeeltelijke) inpoldering van de Zuiderzee sedert 1932 betekende het einde van de visserij. Alternatieve werkgelegenheid werd onder meer gevonden in de industrie, bouwnijverheid en kaashandel. Het merendeel van de bedrijven en industrieën werd gevestigd op het terrein ter weerszijden van de haven, dat zijn huidige vorm pas na de Tweede Wereldoorlog heeft gekregen (“Bedrijventerrein en Haven”).

Het “kernplan” uit 1931 vormde de basis voor de ingrijpende wijzigingen in de dorpskern, onder meer bestaande uit de aanleg van het Oude Raadhuisplein en de verbreding van een aantal straten. In het centrumgebied zijn diverse winkelpanden en -blokken tot stand gekomen. De verdere ontwikkelingen in de Oude Dorpskern bleven beperkt tot het rechte trekken van de “rafelige randen” (het toevoegen van bebouwing langs de randwegen), verdichting en incidentele vernieuwingen van woningen. Het noordelijke en noordoostelijke deel van de dorpskern bleef achter bij deze ontwikkelingen, zodat hier de historische karakteristiek van het dorp goed bewaard bleef.

De aanwijzing van de gemeente Huizen als groeikern (1967) met als gevolg de bouw van woonwijken op de Oostermeent (sedert 1973) leidde ook tot aanzienlijke ontwikkelingen in het Oude Dorp. Zo zijn de winkelvoorzieningen in het centrumgebied fors uitgebreid, onder meer door de bouw van winkels aan de Kerkstraat tegenover de Oude Kerk. Omstreeks 1980 werd besloten om het winkelcentrum in het Oude Dorp uit te breiden tot het “Hoofdwinkelcentrum”, dat in tegenstelling tot de winkelcentra in de Oostermeent en de Bijvanck bedoeld was voor recreatief winkelen en bijzondere voorzieningen. Deze uitbreiding heeft zijn beslag gekregen in het midden van de jaren negentig door de bouw van twee winkelcomplexen aan en nabij het Oude Raadhuisplein.

Direct ten oosten van het dorp werden diverse gebouwen gerealiseerd met openbare-, maatschappelijke- en uitgaansfuncties, waaronder het raadhuis en het uitgaanscentrum ‘Graaf Wichman’. Deze bebouwing vormt de aanzet van een “stedelijke as”, die het oude dorp met het centrum van het uitbreidingsgebied de Oostermeent verbindt (“Centrumzone”).

In het vorige bestemmingsplan Dorp was een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in de loop der tijd zijn gerealiseerd. Een aantal nog niet benutte mogelijkheden wordt in het voorliggende plan meegenomen. Daarnaast spelen er nog enkele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Een beschrijving van alle ontwikkelingen in het plangebied is opgenomen in paragraaf 3.4.

3.2 Beschrijving plangebied

Het Oude Dorp is ruimtelijk te verdelen in drie gebieden, het centrumgebied, het tuinstedelijk gebied en het (meer) historische gedeelte van het Oude dorp.

1. Het centrumgebied is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Hoofdwinkelcentrum' dat op 22 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de planologisch – juridische regeling voor dit gebied opgenomen.
2. Het tuinstedelijke gebied komt voor in het noorden en zuiden van het plangebied. Het stratenpatroon bestaat uit diverse vormen en richtingen, maar de straten op zichzelf hebben grote rechtstanden. De woningen zijn in korte blokken of als dubbele woningen gebouwd. De voorgevelrooilijn is evenwijdig aan de straat geprojecteerd en de woningen hebben veelal een voortuin. De relatie van de straat naar de achtertuinen geschiedt door de groene tussenruimten tussen de woningen of bouwblokken in. Zowel het straatprofiel als de achtergebieden hebben een groen karakter. Sommige hoeken van buurtblokken worden gevormd door een aangepaste bijzondere bebouwingsvorm die vaak verbijzonderd is in de dakvorm of een andere toevoeging zoals een schoorsteen en een onderdoorgang waardoor accenten ontstaan in de architectonische vormgeving. De achtertuinen zijn vaak wisselend van maat vanwege het toepassen van scherpe en stompe hoeken ter plaatse van de straathoeken. In deze gebieden zijn vooral woningen aanwezig.
3. Het overgebleven gebied bestaat uit een stratenpatroon met een sterk wisselende vorm en maatvoering. De bebouwing volgt met zijn voorgevelrooilijn wel enigszins de straatprofilering maar heeft wel een zelfstandige richting. Voor- en achterzijde van de woningen lopen op veel plaatsen door elkaar vanwege een organisch en bochtig verloop van de straat. De bebouwing in dit gebied varieert in vormgeving onderling in grote mate, is kleinschalig van opzet en heeft meestal een zadeldak waarvan de nokrichting van de bebouwing veelal in oost-west richting loopt. De goothoogten zijn veelal lager dan de andere gebieden binnen het plan. Binnen dit gebied komen hoogteverschillen voor (variërend van $\pm 50 - 100$ cm) die afkomstig zijn uit de vroegere perioden. Dit gebied heeft een open groen karakter. Duidelijk waarneembaar zijn de gegroeide historische ontwikkelingen.

3.3 Deelgebieden

Naast de hoofdverdeling in drie gebieden, kenmerkt het plangebied zich verder door verschillende deelgebieden en buurten. In de welstandsnota is het onderscheid tussen deze gebieden reeds genoemd. In deze paragraaf worden de meest kenmerkende gebieden kort beschreven.

Gebieden Beschermd Dorpsgezicht

De meest waardevolle gebieden in het Oude Dorp zijn aangewezen als Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. In deze beschermde dorpsgezichten zijn de stedenbouwkundige en bouwkundige karakteristiek van het oude dorp goed bewaard gebleven, aangezien hier in de tweede helft van de 20ste eeuw geen grote ruimtelijke veranderingen hebben plaatsgevonden. Kenmerkend zijn onder meer:

- het (oorspronkelijke) reliëf;
- het gebogen wegenpatroon;
- de verkaveling in grote boerenerven met een secundaire verdichting ten behoeve van (vissers)woningen;
- de afwisselende plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de weg;
- de "groene voortuinen"
- de boomaanplant en de erfafscheidingen in de vorm van smeedijzeren hekken en heggen.

Behalve het oorspronkelijke reliëf zijn er met name twee duidelijke hoogteverschillen kenmerkend voor dit gebied. Het betreft de Molenberg (de vroegere molen was op een duidelijk hoger punt gebouwd) en de overgang van het Oude dorp naar de Baanbergenweg (ter plaatse van de vroegere dijk): het duidelijkste is dat waar te nemen bij de Hellingstraat.

Bebouwing

De bebouwing in de beschermde dorpsgezichten is tamelijk divers van karakter, aangezien er grote verschillen zijn in datering (17de tot 20ste eeuw), grootte en al of niet oorspronkelijke functie (boerderijen, woningen en bedrijfjes). In elk geval van wezenlijk belang zijn de vrijstaande, schijnbaar willekeurige situering van de bebouwing op de voormalige boerenerven, de tuinen en de erf- en perceelsgrenzen in de vorm van hagen en ijzeren smeedhekken. In vrijwel elk door wegen omsloten gebiedje bevindt zich een dominant in de vorm van een boerderij (incidenteel twee boerderijen), al of niet onderverdeeld in aparte woningen, omgeven door kleinschaliger bebouwing. De richting van de bebouwing, en dat betreft vooral de 'dominant', kenmerkt zich over het algemeen door de opvallende zuidwest-noordoost oriëntatie. Door de schijnbaar "willekeurige plaatsing" van de bebouwing op de terreinen is er vaak nauwelijks sprake van voor- en achterkanten. Het merendeel van de gebouwen bestaat uit slechts één bouwlaag met een (zadel)dak. De dakvlakken vormen belangrijke dominanten in het straatbeeld, mede door de geringe goothoogten.

De architectuur is traditioneel en sober, maar verzorgd tot in het detail. Het merendeel van de gebouwen is uitgevoerd in schoon metselwerk, in een beperkt aantal gevallen geschilderd en/of gepleisterd. In het metselwerk van de oude boerderijen zijn bouwsporen van de vele wijzigingen af te lezen, die het gevolg zijn van de herindeling in woningen of herbestemming ten behoeve van andere functies. In de eenvoudige architectuur vormen het reliëf en detaillering van de houten vensters en ramen een belangrijk gegeven. Het gebied kent veel karakteristieke bebouwing, waaronder een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten.

Piet Prinsstraat en omgeving

Het gebied rond de 1ste Woningbouwstraat en de Koningin Julianastraat kan worden beschouwd als de eerste planmatige uitbreiding aan de noordzijde van het Oude Dorp. De bebouwing is in 1915 gerealiseerd door de "Woningbouwvereniging Huizen" en bestond uit 42 woningen en twee winkelwoningen. Deze uitbreiding heeft het karakter van een tuindorp, hetgeen zich kenmerkt door een gepland bochtig stratenpatroon en kleinschalige bebouwing met voortuintjes. Ook het gebied van de Piet Prinsstraat en de Magdaleenweg (deelgebied II) heeft het karakter van een tuindorp. De aanleg heeft omstreeks 1925 plaatsgevonden. Het gebogen beloop van de straten valt zeer goed te herkennen op de kruising van de Piet Prinsstraat en de Magdaleenweg. De bebouwing is echter veel expressiever dan in het gebied rond de 1ste Woningbouwstraat.

Bebouwing

De woningen aan de 1e Woningbouwstraat en de Koningin Julianastraat zijn geschakeld in korte, maar wel bijna aaneengesloten blokjes met afwisselende kapvormen en kaprichtingen. De gevels zijn uitgevoerd in schoon metselwerk. De woningen bestaan uit een bouwlaag met een steile mansardekap. Door de geringe goothoogten wordt het beeld sterk beheerst door de daken met de grijze pannen. De hoeken worden benadrukt door markante blokbeëindigingen met specifieke kapvormen en incidenteel forse schoorstenen. Op een aantal plaatsen bevindt de woningentree zich aan de achterzijde, door een poort in het blok te bereiken. De voortuintjes bezitten lage gemetselde voetmuren.

Kooijbuurt

De Wijgert Kooijbuurt is kort na 1900 tot stand gekomen. Wijgert Kooij was niet alleen de opdrachtgever/ projectontwikkelaar, maar ook de architect en de leverancier van de kalkzandsteen. De buurt is herkenbaar door zijn consequente rechthoekige stratenpatroon en de overeenkomstige situering van de woningen/ woningblokken, hetgeen een scherp onderscheid betekent ten opzichte van het (schijnbaar ongestructureerde) stratenpatroon van het oude dorp in de tuinwijkverkaveling van de Haardstedelaan en omgeving. Het rechthoekige stratenpatroon is loodrecht op de Lindenlaan gesitueerd. De Smallelaan neemt daarbinnen een aparte positie in door het zeer smalle straatprofiel.

Bebouwing

De bebouwing kenmerkt zich door de strenge herhaling van bijna identieke symmetrische dubbele woningen; de blokjes liggen weliswaar los, maar vormen door de korte onderlinge afstand een duidelijke straatwand. De hoofdvorm van de dubbele woningen heeft van oorsprong een

symmetrische opzet. De zogenaamde middenrisaliet en de raamopeningen in de voorgevel zijn van oorsprong rijk gedetailleerd. Opvallend is ook het duidelijke onderscheid tussen de voorkant enerzijds en de zijanten en achterkant van de blokken anderzijds. Dit manifesteert zich in het materiaalgebruik: een voorgevel van metselwerk in kalkzandsteen met horizontale banden van stucwerk of kalkzandsteen in contrasterende kleuren en de andere gevels gestuct met banden in metselwerk. De gebouwen hebben flauwe kappen, die aan de koppen oversteken. Verder is het kenmerkend dat aan de voorzijden geen dakkapellen voorkomen. Ter weerszijden van de entree van Alidalaan en Wiggert Kooijlaan vanaf de Lindenlaan staan dubbele villa's met soortgelijke stijlkenmerken, maar forser en rijker gedetailleerd.

Haardstedelaan en omgeving

De buurt ter weerszijden van de Haardstedelaan is voornamelijk in de twintiger jaren van de 20ste eeuw tot stand gekomen. De eerste aanzet bestond uit de bouw van 117 woningen aan de Haardstedelaan en het gebied direct ten noorden daarvan door de Woningbouwvereniging Haardstede in 1922/23 en 1926/1927. Zowel in verkaveling als bebouwing heeft de buurt het karakter van een tuindorp. Dit kenmerkt zich door de planmatig aangelegde bochtige straten, de ruime straatprofielen, voortuinen, de royale achtertuinen en typologie van de bebouwing. Het gebied ten zuiden van de Haardstedelaan kan eveneens worden gekenschetst als een tuindorp, eveneens uit de jaren twintig en dertig van de 20ste eeuw. Niet alleen hebben de wegen een gebogen beloop, maar ook is er sprake van voortuintjes en royale achtertuinen. Ter plaatse van de gevorkte aansluitingen van de wegen bevinden zich enkele bijzondere pleinruimten. Wezenlijk verschillend zijn de dichtheid en bebouwingstypologie. De woningen zijn gekoppeld tot rijen, waarbij accenten zijn gemaakt ter plaatse van enkele pleintjes. Langs de randwegen bevinden zich enkele aanvullingen uit de jaren vijftig en zestig. Dit zijn gekoppelde tweelaagse woningen met zadeldaken.

Bebouwing

Er is een duidelijk verschil in de bebouwingstypologie in het noordelijke gebied (Haardstedelaan en Koningin Wilhelminaplein) en het zuidelijke gebied (tussen Haardstedelaan en Zuiderweg). Het noordelijke gebied kenmerkt zich door vrijstaande dubbele woningen op ruime percelen, uitgevoerd in verschillende typen. Deze dubbele woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm met een zadeldak (en een overstekende goot), veelal met de nok evenwijdig aan de straat. Met name aan de Haardstedelaan bevinden zich ook dubbele panden met complexere dakvormen, waarbij de voorgevel gedomineerd wordt door een topgevel. Op enkele hoeken zijn bijzondere hoekoplossingen gekozen ten behoeve van gemengde functies. Het zuidelijke gebied wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in rijen van verschillende lengte. Deze rijen kenmerken zich over het algemeen door de dominante kapvormen, waaronder hoge mansardekappen, steile schilddaken en forse zadeldaken. Een aantal van deze kapvormen wordt nog benadrukt door de geringe goothoogte. Enkele woningblokken zijn uitgevoerd als tweelaags gebouwen, waarbij de zijschilden van de schilddaken direct boven de begane grond beginnen.

Bouwmeestersbuurt

De Bouwmeestersbuurt is tot stand gekomen in de periode 1952 - 1957. Hoewel deze buurt een duidelijk eigen karakter heeft, zijn daarbinnen nog wel sfeerverschillen in de stedenbouwkundige aanleg en de bebouwing te onderscheiden.

De buurt heeft een halfopen verkaveling, bestaande uit korte rijen eengezinswoningen onder een zadeldak. De geleiding in individuele woningen wordt benadrukt door de schoorstenen. Op een aantal plaatsen worden de individuele rijen beëindigd door een entree op de kop, in combinatie met een schuur en tuinmuur. Door de licht gedraaide positie van de woningrijen ten opzichte van elkaar in de geknikte straten in het westelijke deel van de buurt krijgen de kopgevels extra nadruk, hetgeen bijvoorbeeld zeer goed valt te herkennen in de Berlagestraat. Ook de bijgebouwen hebben zadeldaken. Alle woningen hebben een voortuin, afgesloten door een lage tuinmuur.

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit korte rijen woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een doorgaand zadeldak. Er zijn twee hoofdtypen te onderscheiden. Alleen aan de Blaricummerstraat zijn afwijkende woningtypen, onder meer ten behoeve van de gesloten hoekoplossing op de hoek met de Dr. Lelylaan.

De woningen in het westelijke deel van de buurt hebben een traditionele architectuur met een sobere opzet. Die opzet wordt echter verlevendigd door toepassing van luifels, lijstwerk (rond vensters en deuren) en kleurverschillen in het metselwerk. Langs de zuidelijke en westelijke rand (inclusief de

Lieven de Keystraat en Hendrick de Keyserstraat) hebben de woningen een meer expressieve architectuur, onder meer door de toepassing van tweelaagse puien en balkons.

3.4 Toekomst van het plangebied

3.4.1 Uitgangspunten

Voor grote delen van het plangebied is het bestemmingsplan consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat hier geen (omvangrijke) ontwikkelingen worden verwacht en dat de bestaande situatie en de nu geldende regeling als uitgangspunt voor het bestemmingsplan dienen. Op enkele plekken zal de regeling uiteraard wel geactualiseerd worden. Bovendien wordt voorzien in voldoende flexibiliteit om kleinschalige plannen die geen inbreuk maken op de ruimtelijke en functionele structuur, mogelijk te maken.

In paragraaf 3.4.2 tot en met 3.4.4 worden de ontwikkelingen in het plangebied nader toegelicht. Ook zullen de reeds gewijzigde bestemmingen in deze paragraaf nader worden toegelicht. Hierna zijn per voorkomende functie in het plangebied, de uitgangspunten weergegeven.

Wonen

De voornaamste functie in het plangebied is wonen en dan vooral eengezinswoningen. In het plangebied komen op enkele locaties gestapelde woningen, veelal in 2 lagen.

In de tuinstedelijke gebieden (voornamelijk in het noorden, zuiden en de randen van het plangebied) komen woningen voor die in een bouwblok of als 2 woningen onder 1 kap zijn uitgevoerd. De bebouwing is meestal op een kleinschalige wijze en met een relatief lage goothoogte en meestal een kap gerealiseerd.

Een vrijstaand huis, geheel omringd door een eigen erf is karakteristiek voor de overige gebieden in het Dorp.

In de loop der tijd zijn enkele bedrijfslocaties getransformeerd tot woningbouwlocaties. In voorliggend bestemmingsplan worden tevens enkele nieuwe locaties met woningbouw mogelijk gemaakt. (al dan niet via een zogeheten wijzigingsprocedure)

Winkels

Verspreid over het plangebied komt een aantal buurtwinkels voor. De meeste winkels liggen in de buurt van het centrum of in de aanloopstraten naar het centrum. Daarnaast is er ter hoogte van de Kronenburgerstraat en Langestraat enigszins sprake van een concentratie van enkele winkels. Vaak bevinden zich op bijzondere hoekoplossingen in de tuinstedelijke gebieden panden met een gemengde bestemming. Vaak zijn de gemengde functies niet meer aanwezig en is er sprake van een woonbestemming.

Kantoren en overige functies

Naast enkele buurtwinkels (slager, bakker, etc.) is er in het plangebied ook nog een aantal andere functies aanwezig. Zo zijn er enkele makelaarskantoren in het gebied gelegen en komen er enkele tandartsen en huisartsen in het plangebied voor. Ook zijn in het plangebied enkele kinderdagverblijven aanwezig. Deze wisselende functies worden veelal gecombineerd met een woonbestemming op de verdieping. Voor deze verschillende functies is dan ook veelal de flexibele bestemming 'Gemengd' opgenomen in het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn enkele solitaire (op zichzelfstaande) kantoren aanwezig. Het betreft hier een kantoorpand aan de Lindenlaan, een kantoorpand aan de Visserstraat / Hellingstraat en een klein pandje aan de Magdaleneweg. Deze kantoorpanden zijn als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

Scholen en overige maatschappelijke functies

In het plangebied zijn drie scholen aanwezig, te weten de Koningin Wilhelminaschool aan de Koningin Wilhelminastraat, de Eben Haezerschool aan de Visserstraat en de Wijngaard aan de Jacob van Campenstraat 1. De scholen hebben een maatschappelijke bestemming. Van de Koningin Wilhelminaschool is bekend dat deze school op termijn leeg komt te staan. In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor deze school opgenomen om mogelijk woningbouw te realiseren op deze locatie. In het plangebied komen naast de scholen nog enkele andere maatschappelijke functies voor, zoals o.a. de groepspraktijk, de apotheek, theater de Boerderij.

Bedrijven

In het plangebied bevindt zich nog enige bedrijvigheid die in meer of mindere mate voor overlast zorgt voor de omliggende woningen.

In het vorige bestemmingsplan Dorp is een aantal omgevingsvriendelijke bedrijven zonder meer positief bestemd met een bestemming bedrijfsdoeleinden categorie 1 en 2. Bedrijven die milieutechnisch gezien eigenlijk wat te zwaar zijn voor hun huidige locatie zijn in hun huidige opzet ook als zodanig positief bestemd. Er wordt dan gewerkt met een specifieke aanduiding op de plankaart voor een medebestemming ten dienste van dit zwaardere bedrijfstype.

We zien in de afgelopen jaren door allerlei omstandigheden (economische ontwikkelingen, beëindiging agrarische bedrijven, verscherping van de milieuvorschriften, herontwikkeling met woningbouw) de tendens dat al heel wat van de eigenlijk wat minder gewenste (te zware) bedrijven uit het oude dorp zijn verdwenen of opgeheven.

In het vorige bestemmingsplan was een lijst opgenomen met bedrijven in categorie 3 en 4.

In onderstaand overzicht is deze lijst overgenomen en is per bedrijf aangegeven wat de bedrijfsactiviteit en bijpassende milieucategorie was bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 1995 en wat de huidige situatie is.

nr	Adres	Bedrijf	Cat.	Huidige situatie
1	Prinses Irenestraat 11 a	autoschadebedrijf (plaatwerkerij/spuiterij)	3	Bedrijfsactiviteit is nog steeds aanwezig, past in principe niet in de huidige woonomgeving. Doordat de huidige gebruiker slechts weinig auto's spuit en omdat er geen klachten zijn, is er op dit moment geen noodzaak voor verplaatsing. Bedrijf wordt specifiek bestemd
2	Prinses Irenestraat 21	timmerfabriek	3	De timmerfabriek is gesloopt en in 2002 is vrijstelling verleend voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw op deze locatie. In dit bedrijfsverzamelgebouw bevindt zich een aannemersbedrijf en een installatiebedrijf inclusief magazijn die geen overlast veroorzaken. Derhalve passen de bedrijven goed in de omgeving.
3	Piet Prinsstraat 35 a	Electrotechnisch bedrijf autospuiterij	3	Het electrotechnische bedrijf en de autospuiterij zijn niet meer aanwezig. Op deze locatie is sprake van opslag voor een hoveniersbedrijf.
4	Botterstraat 7	isolatiebedrijf	3	Bedrijf is nog aanwezig maar het betreft voornamelijk opslag, geen overlast bekend
5	Botterstraat 39-43	visconserven fabriek	4	Fabriek is gesloopt en de locatie is gewijzigd in een woningbouwlocatie
6	Driftweg 12-12a	groothandel in zeevis	3	Op deze locatie is inmiddels een tegelbedrijf gevestigd die het gebouw gebruikt als opslagloods. Dit gebruik past goed in de omgeving.
7	Tuinstraat 7	rundveehouderij	3	Rundveehouderij is er niet meer en in 2006 zijn op deze locatie winkels en woningen gebouwd
8	Haardstedelaan 1a	aannemersbedrijf	3	Nog steeds aanwezig op deze locatie. Ondanks beperkte overlast is er geen noodzaak om het bedrijf te verplaatsen.

9	J.L. van Osstraat 4	reparatiewerkplaats landbouwmachines	3	Geen sprake meer van een reparatiewerkplaats en in gebruik als opslag voor winkels uit het Dorp. Deze functie past goed op deze locatie.
10	koningin Julianastraat 32	rundveehouderij	3	Rundveehouderij is opgeheven en er wordt een bouwplan ontwikkeld voor 4 (senioren)woningen.
11	Havenstraat 35	broodfabriek	3	Bakkerij Rebel is nog steeds actief, er geldt een WM-plicht en activiteitenbesluit is van toepassing. Omdat de verwerkingscapaciteit minder is dan 7500 kg meel/week valt de broodfabriek in een lagere milieucategorie dan in het oude bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de fabriek voorzien van een algemeen toelaatbare milieucategorie
12	E. Ludenstraat 42-44	Houtbewerking / aannemersbedrijf	3	Voor deze locatie is een concreet plan voor 3 woningen opgesteld. In het bestemmingsplan is deze ontwikkeling als zodanig bestemd.
13	Langestraat 60-60a	Houtbewerkingsplaats	3	Bedrijf is opgeheven, is een woning geworden
14	Valkenaarstraat 32	banketfabriek	3	De banketfabriek is in 2004 gewijzigd in 2 woningen.
15	Zeeweg 8	visbewerkingsinrichting	4	Het pand wordt verhuurd als opslagloods. Er is geen sprake meer van visbewerking. De maximaal toegestane milieucategorie wordt aangepast.
16	Veldweg 14	paardenhouderij	3	De paardenhouderij is nog in gebruik en het betreft een redelijk grote paardenhouderij met mestopslag. Incidenteel ook klachten van omwonenden. Verplaatsing naar een buitengebied is, gelet op de omvang, te preveren boven vestiging in een woonomgeving. Op dit moment bestaan er echter geen mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen voor verplaatsing.

Uit het overzicht blijkt dat er nog maar enkele bedrijven overblijven welke naar aard en omvang bestemmingsplantechnisch specifiek vastgelegd dienen te worden. Zo worden de bedrijven genoemd onder 1 en 16 specifiek bestemd. De overige bedrijven worden voorzien van een algemeen toelaatbare en passende milieucategorie in het Oude Dorp. In paragraaf 4.6 wordt aangegeven hoe het aspect bedrijven en milieuzonering in voorliggend bestemmingsplan wordt geregeld.

3.4.2 Wijzigingsbevoegdheden vorige bestemmingsplan

In het plangebied is een aantal locaties aanwezig waar in het vorige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen. Veel van deze wijzigingsbevoegdheden zijn gebruikt om het bestemmingsplan te wijzigen. In een enkel geval is de wijzigingsbevoegdheid niet benut en valt te bezien of deze mogelijkheid ook in het nieuwe plan opgenomen moet worden.

In het vorige bestemmingsplan was voor de volgende locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, namelijk:

1. gronden Piet Prinsstraat nabij nr. 37. In het vorige bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden van de (voormalige) kwekerij te kunnen wijzigen in een woonbestemming. Voor dit perceel wordt op dit moment een concreet plan ontwikkeld, dat als zodanig wordt bestemd. In paragraaf 3.4.4 is een nadere beschrijving opgenomen;
2. grond naast Visserstraat 100. Gelet op de grootte van het perceel was in het vorige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om extra woningbouw mogelijk te maken. Er is echter geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en er zijn geen redenen om in het nieuwe bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid over te nemen;
3. Veldweg 14, paardenhouderij Calis. Om bij eventuele bedrijfsbeëindiging of een andere onvoorziene ontwikkeling in te kunnen spelen op een herontwikkeling, wordt in het nieuwe bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie wederom opgenomen. In paragraaf 3.4.4 is een nadere beschrijving opgenomen;
4. Doolhofstraat / Doolhofje. De gronden uit het vorige bestemmingsplan zijn gewijzigd middels een apart wijzigingsplan (bestemmingsplan Dorp 1^{ste} wijziging).
5. Schoolstraat 13 / Koningin Julianastraat 32 a. Deze gronden hadden in het vorige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Voor de gronden m.b.t. Koningin Julianastraat 32 a wordt een woningbouwplan ontwikkeld, zie paragraaf 3.4.4. De wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Schoolstraat 13 is in het bestemmingsplan opgenomen met daarbij enkele randvoorwaarden. In paragraaf 3.4.4 zijn deze randvoorwaarden beschreven.
6. Boerderij op de hoek Havenstraat (nr.39) en Visserstraat (2-4) is met behulp van de 4^e wijziging bestemmingsplan Dorp vernieuwd en heringericht.
7. Hoek Taandersstraat / Melkweg. Dit perceel heeft de bestemming Tuin II en is feitelijk in gebruik als opslag. Er is geen aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel te verlengen en het perceel zal bestemd worden overeenkomstig het feitelijke gebruik.
8. De bedrijfsbestemming aan de Valkenaarstraat 32/32A is gewijzigd in een woonbestemming.
9. De percelen op de hoek Tuinstraat / Lindenlaan zijn gewijzigd in een woonbestemming met detailhandelsfunctie.
10. Voor het snookercentrum aan de Keucheniusstraat was in het vorige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de horecafunctie uit het bestemmingsplan te verwijderen. Er is geen overlast op dit moment en er bestaat geen aanleiding om de bestemmingsregeling op dit punt aan te passen. Om een instrument te behouden voor eventuele herontwikkeling bij bedrijfsbeëindiging is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. De randvoorwaarden zijn beschreven in paragraaf 3.4.4 ;
11. Het terrein op de hoek Lindenlaan, Plaveenseweg, Koningin Wilhelminastraat (terrein Schoeman) wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. In paragraaf 3.4.4 wordt hier nader op ingegaan.
12. Voor de woningen aan de Nieuwe Kerklaan 4-6-8 zijn de bestemmingen gewijzigd via een wijzigingsplan. (3^e wijziging bestemmingsplan Dorp)
13. Het aannemersbedrijf dat gevestigd was op de Langestraat 60 en 60a is met behulp van een wijzigingsplan gewijzigd in een woningbouwlocatie.
14. Voor het perceel aan de Haardstedelaan 1a (aannemersbedrijf) was in het vorige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Van de wijzigingsbevoegdheid is geen gebruik gemaakt en uit een inventariserende brief is gebleken dat er geen aanleiding is dat het bedrijf in de komende planperiode (10 jaar) zal verdwijnen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

3.4.3 Onbenutte bouw mogelijkheden vorige bestemmingsplan

In het vorige bestemmingsplan was een drietal bouw mogelijkheden opgenomen welke tot nu toe nog niet benut zijn. Er is geen aanleiding om voor deze locaties een andere bestemming op te nemen en de mogelijkheden zullen in het nieuwe bestemmingsplan dan ook als zodanig bestemd worden. Het betreft de volgende locaties:

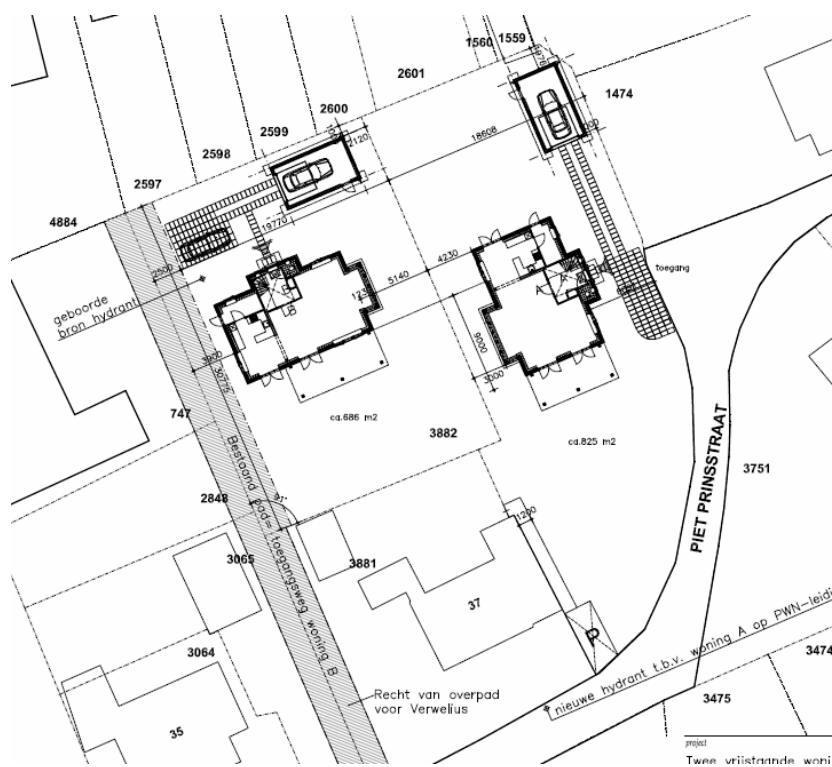
1. Vissersstraat 42. De bouw mogelijkheid voor de bouw van een woning wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen, waarbij het bouwvlak meer centraal op het perceel wordt gesitueerd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.
2. Op het perceel van de Lindenlaan 46 is een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een woning. Deze mogelijkheid wordt één op één overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan
3. Naast Crocusstraat 7 is een braakliggend terrein aanwezig met een bouw mogelijkheid voor een woning. Deze bouw mogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

3.4.4 Ontwikkellocaties

In deze paragraaf worden de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied beschreven. Voor een aantal van deze locaties is of wordt vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan een afzonderlijk besluit genomen. Voor de overige ontwikkellocaties worden de randvoorwaarden voor herontwikkeling in deze paragraaf geformuleerd. Per locatie is aangegeven hoe er in het voorliggende bestemmingsplan mee wordt omgegaan.

Piet Prinsstraat nabij nr. 37

Aan de Piet Prinsstraat ligt een terrein dat in gebruik was als een kleine kwekerij. In het vorige bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming Tuin I en was er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door het college van B&W zijn eerder randvoorwaarden vastgesteld voor de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen. Er is een plan uitgewerkt dat voldoet aan de eerder gestelde randvoorwaarden. Er worden 2 woningen gerealiseerd met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. In voorliggend bestemmingsplan zijn de woningen als zodanig bestemd. Op de onderstaande afbeelding is een situatie tekening van de woningen opgenomen.



Afbeelding 4: situatietekening Piet Prinsstraat

Locatie Veldweg 14

Om bij eventuele bedrijfsbeëindiging of een andere onvoorziene ontwikkeling in te kunnen spelen op een herontwikkeling, is in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie opgenomen. In het vorige bestemmingsplan was al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar zonder stedenbouwkundige randvoorwaarden. In de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- maximaal 7 woningen;
- de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen moet aansluiten op de bebouwing in de directe omgeving;
- de dakhelling van de hoofdgebouwen bedraagt niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden. Indien een mansardekap wordt gerealiseerd kan hiervan afgeweken worden;
- een goede ontsluiting is gewaarborgd;
- het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden volgens de geldende parkeernorm.

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 1.



Zorgcomplex Oranje Weeshuisstraat 1 (perceel voormalige Pastorie Hervormde gemeente)

Er is voor deze locatie een vergunning verleend voor de bouw van een aantal appartementen voor bewoners met dementie. In het vorige bestemmingsplan was reeds een bouwmogelijkheid opgenomen voor bebouwing op het achterterrein.

Voor deze ontwikkeling is, vooruitlopend op vaststelling van dit bestemmingsplan een aparte procedure doorlopen. De planuitwerking is in dit bestemmingsplan als zodanig bestemd.



Afbeelding 7: situatieschets zorgcomplex terrein Pastorie, Oranje Weeshuisstraat 1

Groepspraktijk Kerkstraat

Er is een plan uitgewerkt voor een extra laag op een deel van de groepspraktijk. De gewijzigde bouwhoogte wordt in het bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 8: Groepspraktijk Kerkstraat

Locatie Keucheniusstraat 29/31

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze locatie. Enerzijds om de aanduiding 'snookercentrum' uit het bestemmingsplan te kunnen halen, anderzijds om een mogelijke herontwikkeling naar woningbouw te kunnen faciliteren. In het huidige bestemmingsplan zijn geen verdere randvoorwaarden voor herontwikkeling opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn wel stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor een herontwikkeling van het terrein. Bij het opstellen van de randvoorwaarden is rekening gehouden met de mogelijke impact van woningbouw op de omliggende percelen. In een wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- maximaal 8 woningen;
- de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen moet aansluiten op de bebouwing in de directe omgeving;
- de dakhelling van de hoofdgebouwen bedraagt niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden. Indien een mansardekap wordt gerealiseerd kan hiervan afgeweken worden;
- een goede ontsluiting is gewaarborgd;
- het parkeren moet op eigen terrein opgelost worden volgens de geldende parkeernorm.

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 2.



Afbeelding 9: locatie Keucheniusstraat 29 / 31

Koningin Wilhelminastraat 8, uitgeverij 't Goede Boek

Door de eigenaar is een verzoek ingediend om in het bestemmingsplan rekening te houden met mogelijke woningbouw op deze locatie. Woningbouw op deze locatie past beter in het beeld dan een dergelijke grote bedrijfsbestemming. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor deze locatie zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- Inspanningsverplichting voor handhaven van de bouwmassa met kap die aan E. Ludenstraat 1a is vastgebouwd;
- verbouw van de gehele bestaande bebouwing naar woningen is mogelijk, in dat geval vervalt de bepaling over de dakhelling;
- gezien de geringe terreindiepte lijken specifieke oplossingen of bouwvormen als bijvoorbeeld patio-woningen aan te bevelen;
- de locatie lijkt vooral geschikt voor een of meerdere woningen met bedrijfsruimte(n), in dat geval kan het terrein een gemengde bestemming krijgen;

In de planregels zijn de volgende uitgangspunten in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- Maximaal 4 woningen, waarbij appartementen in het bestaande hoofdgebouw mogelijk zijn;
- Bebouwing in maximaal één laag met kap;
- De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen moet goed aansluiten bij de hoogte(s) in de omgeving;
- Dakhelling tussen 45 en 55 graden;
- parkeren dient opgelost te worden conform de bepalingen van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 3.



Afbeelding 10: Uitgeverij het Goede Boek Koningin Wilhelminastraat 8

Locatie Schoeman, Lindenlaan

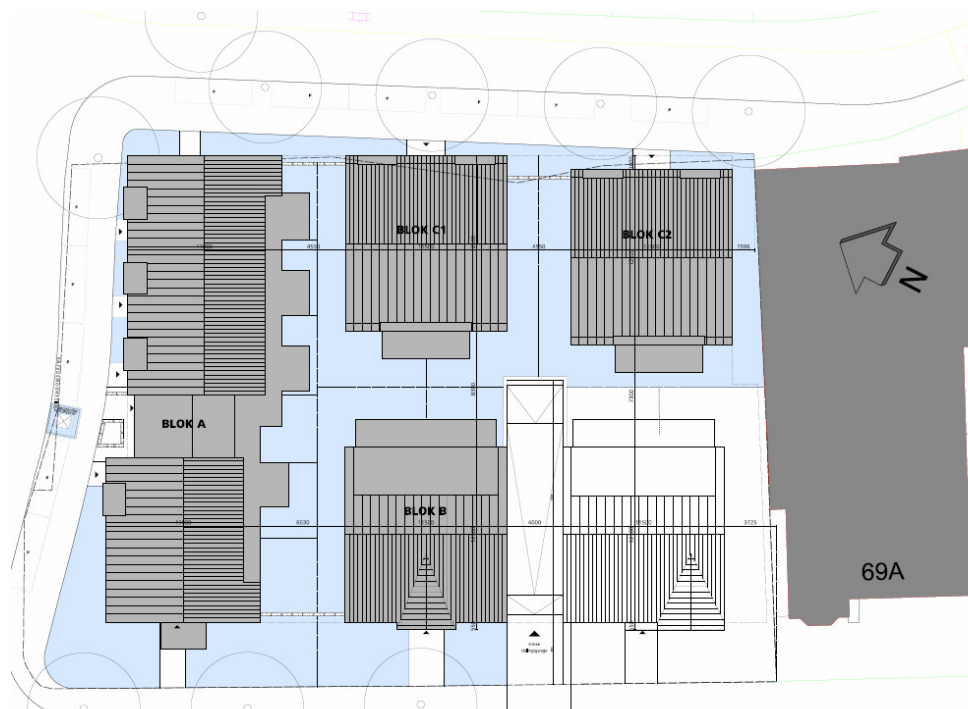
Voor deze locatie is eerder een plan uitgewerkt voor de bouw van 24 appartementen in 5 blokken en een parkeerkelder. In het vorige bestemmingsplan was al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Voor deze 5 blokken is inmiddels een wijzigingsplan (6^e wijziging bestemmingsplan Dorp) vastgesteld en onherroepelijk geworden. Nadat het ontwerp bestemmingsplan Dorp ter visie had gelegen was er een overeenkomst tussen de ontwikkelaar van bovengenoemde appartementen en de eigenaar van het pand Lindenlaan 67 / 69. Op deze plek wordt een extra blok met 6 appartementen gerealiseerd. Om aan de parkeernorm te voldoen wordt de onderliggende parkeergarage uitgebreid en op maaiveld worden enkele parkeerplaatsen toegevoegd.

Dit zesde bouwblok wordt in dezelfde stijl gerealiseerd als de andere blokken en kent dezelfde goot- en bouwhoogte als het naastgelegen blok aan de Lindenlaan.

Op de verbeelding is het zesde bouwblok toegevoegd. Onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van het project en een overzicht van het volledige project.



Afbeelding 11: impressie ontwikkeling terrein 'Schoeman'



Afbeelding 12: situatietekening project Lindenlaan, zes bouwblokken voor woningbouw.

Locatie Viteco, hoek E. Ludenstraat / Vijfhoekstraat

Het bandencentrum vertrekt naar het bedrijventerrein en de huidige locatie kan herontwikkeld worden naar woningbouw. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze locatie zijn reeds door het College vastgesteld. In de planregels worden de volgende uitgangspunten in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- maximaal 4 woningen;
- goothoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
- bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8,5 meter (overeenkomstig de bestaande hoogte);
- de dakhelling bedraagt niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden;
- parkeren dient opgelost te worden conform de bepalingen van het bestemmingsplan;

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 4.



Afbeelding 13: locatie Viteco

Locatie J.L. van Osstraat 4

De eigenaar van het perceel heeft gevraagd naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor 2 woningen. Een mogelijke herontwikkeling naar woningbouw op deze locatie is goed in te passen. Gelet op de perceelsgrootte, perceelsdiepte en directe omgeving is een ontwikkeling met 2 woningen hier echter niet goed inpasbaar. Wel kan er gedacht worden aan een enkele woning, waarbij twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Door een invulling met een enkele woning, kan een wat ruimere woning gerealiseerd worden en kan er voldoende buitenruimte gecreëerd worden. In de directe omgeving staan meerdere ruime woningen en een enkele woning op deze locatie past beter in het straatbeeld. Een invulling met 2 woningen maakt het allemaal erg krap en is daarom niet wenselijk.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende randvoorwaarden:

- wijziging naar één woning mogelijk;
- goot- en bouwhoogte moeten goed aansluiten op de hoogten in de directe omgeving;
- de dakhelling van de hoofdgebouwen mag niet minder dan 40 en niet meer dan 55 graden bedragen;
- een goede ontsluiting moet gewaarborgd zijn;
- parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden volgens de parkeernorm;
- vooraf moet aangetoond zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde wijziging;

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 5.



Afbeelding 14: Locatie J.L. van Osstraat 4

Koningin Wilhelminaschool.

In het collegeprogramma 2010-2014 is onder punt 5.2.6 opgenomen dat:

'Indien Schoolbestuur Ichthus de Wilhelminaschool afstoot, zal het gebied van de Koningin Wilhelminaschool ontwikkeld worden tot een qua maatvoering bij dit gebied passend Wilhelminahofje met betaalbare woningen voor ouderen. Indien mogelijk, zullen beeldbepalende elementen van de school worden behouden.'

Het is bekend dat de schoolfunctie op deze locatie zal verdwijnen. Voor deze locatie zijn de onderstaande stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling naar woningbouw opgesteld.

Bebouwingsopzet

De huidige bebouwingsopzet met de twee langwerpige volumes haaks op de Koningin Wilhelminastraat moet behouden blijven. De twee volumes op het terrein sluiten qua richting en opzet aan bij de hoofdopzet van de bebouwing in het oude dorp. Vooral het volume van het hoofdgebouw (noordzijde) is beeldbepalend voor de bebouwing op het terrein.

Voorterrein

Het voorterrein en de huidige terugliggende rooilijn geven structuur aan zowel de huidige bebouwing als aan de nieuwe bebouwing en moet behouden blijven.

Groenelementen

De vier op het voorterrein gesitueerde bomen moeten behouden blijven. Naast de vier bomen op het voorterrein staan er enkele flinke bomen op de locatie. Voor zover deze bomen gezond zijn, moet bekeken worden of deze bomen binnen de planopzet gehandhaafd kunnen blijven.

Afstand tot erfgrans

Voor de afstand tussen de erfgrans en de bebouwing moet een minimale maat van 8 meter worden aangehouden (achter-, noord- en zuidzijde). Deze 8 meter is voldoende om privacy te waarborgen t.o.v. de omliggende bebouwing en een minimale maat voor bijvoorbeeld een redelijke achtertuin. Mocht blijken dat bepaalde elementen van het hoofdgebouw behouden blijven dan kan aan de noordzijde deze afstand verkleinen. Het gaat hier dan om bestaande aanbouwen aan het hoofdgebouw.

Uitstraling en beeld

Vanaf de Koningin Wilhelminastraat moeten de twee gevels zich manifesteren als kop-/straatgevel, ook als de entrees van de woningen zich ergens anders bevinden.

Tussenmaat bebouwing

Om de nieuwe bebouwing in te passen in het kleinschalige beeld vanaf de Koningin Wilhelminastraat, dient de afstand tussen de nieuwe volumes minimaal 15 meter te zijn.

Hierdoor wordt het aanwezige afwisselende en ritmische beeld (woningen en aanwezige tussenruimte) doorgezet. Ook blijft zo het beeld van twee 'losse' elementen vanaf de Koningin Wilhelminastraat gewaarborgd.

Kapvorm en -richting

De vervangende bebouwing van het hoofdgebouw moet een zelfde volume en markante uitstraling hebben als het huidige hoofdgebouw. Een zadeldak is hier voorgeschreven met een dakhelling tussen de 45 en 55 graden.

Voor de overige bebouwing zijn alle kapvormen toegestaan mits deze binnen de gestelde maximale goot- en bouwhoogte passen. De dakhelling mag maximaal 55 graden bedragen maar mag ook minder steil zijn als bijvoorbeeld voor een oplossing met een lessenaarsdak wordt gekozen. Zo is het mogelijk om naast de bouwhoogte ook door de kapvorm onderscheid aan te brengen tussen de twee nieuwe hoofdgebouwen.

De veel voorkomende oost-west kaprichting in het oude dorp is voor beide volumes overigens een voorwaarde. Voor de hoofdgebouwen zijn platte daken niet gewenst.

Hoogten

Ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw geldt het bestaande volume als maximale bouwmogelijkheid. Als maximale goothoogte geldt hier 4,5 meter en als maximale bouwhoogte 10,4 meter. Op deze manier kan het markante volume op het terrein worden herbouwd.

Het andere hoofdgebouw op het terrein kan ondergeschikt zijn. Bebouwing met kap waarbij de maximale goothoogte 4,5 meter (vergelijkbaar met de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw) en de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt, past in dit beeld. Het nieuwe volume aan de zuidzijde sluit zo aan bij de bouwhoogte van de omliggende bebouwing en is enigszins lager dan het nieuwe volume aan de noordzijde van het terrein. Ook in hoogte wordt zo een afwisselend beeld gecreëerd. Voor evt. platte daken bij bijgebouwen of aanbouwen geldt een maximum goot-/bouwhoogte van 3 meter.

Parkeren

Alle parkeerplaatsen t.b.v. van de nieuwe woningen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden. Het parkeren voor de woningen kan zo mogelijk gesitueerd worden op het voorterrein tussen de vier bomen aan de straatzijde.

Voor woningen met een oppervlakte van maximaal 80 m² geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning, bij grotere woningen geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Rekenvoorbeeld: Uitgaande van woningen van maximaal 80 m² kunnen er met maximaal gebruik van het voorterrein (mogelijkheid voor 30 parkeerplaatsen) 21 woningen worden gerealiseerd.

Ontsluiting

De ontsluiting van het terrein moet worden gekoppeld aan de Koningin Wilhelminastraat.

Woningaantal

Het aantal woningen uit het hiervoor gegeven rekenvoorbeeld van 21, is het maximale aantal woningen of appartementen dat op het perceel mag worden gerealiseerd.

Beeldbepalende elementen

In het collegeprogramma is ook aangegeven dat indien mogelijk beeldbepalende elementen van de bestaande bebouwing behouden moeten blijven.

Inmiddels is gebleken dat het bestaande hoofdgebouw niet gehandhaafd kan blijven en dat daardoor beeldbepalende elementen verdwijnen. Bij de concrete uitwerking van het plan kan in overleg met ontwikkelaar en omwonenden bekeken worden welke elementen bij nieuwbouw terug kunnen komen.

Overige voorwaarden

Gezien de gestelde doelgroep in het collegeprogramma (woningen voor ouderen) is het raadzaam in te spelen op deze doelgroep door levensloopbestendige woningen of appartementen te realiseren. Zogenaamde nultredenwoningen zijn hierbij een minimale voorwaarde.

Welstandsnota

Het plangebied ligt in deelgebied 1e "Haardstedelaan en omgeving" van de Welstandsnota (Huizen 2010). Het plan zal in redelijkheid moeten passen binnen de voor dit deelgebied beschreven karakteristieken.

De welstandsnota beschrijft de "vrijstaande dubbele woningen op ruime percelen, uitgevoerd in verschillende typen" (p. 32). Hieraan is bij 'Tussenmaat bebouwing' al gerefereerd. De Welstandsnota beschrijft dat de gevels in dit gedeelte over het algemeen zijn uitgevoerd in genuanceerde baksteen, het metselwerk is op een enkel sierverband na zeer sober. Een concreet bouwplan wordt aan de welstandsnota worden getoetst.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

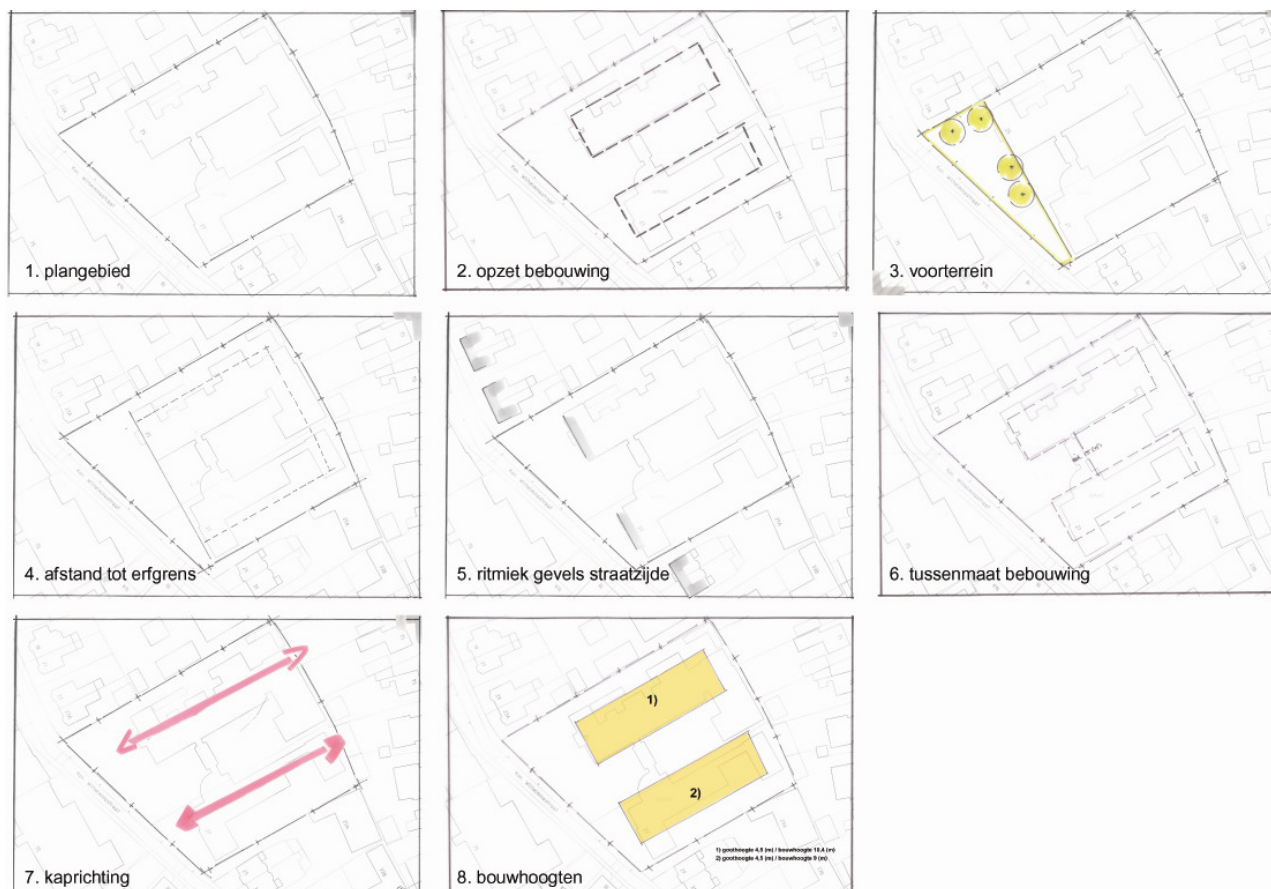
In het voorliggend bestemmingsplan wordt voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin onderstaande ruimtelijk relevante randvoorwaarden worden opgenomen:

- Maximaal 21 woningen ;
- parkeren op eigen terrein en conform de parkeernorm;
- op de locatie van het bestaande hoofdgebouw van de school bedraagt de goot- en bouwhoogte van de nieuwe bebouwing niet meer dan de huidige bebouwing. Dat wil zeggen

dat de goothoogte (van het noordelijke hoofdgebouw) niet meer dan 4,5 meter mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10,4 meter;

- voor de nieuw te bouwen woningen (het zuidelijke hoofdgebouw) mag de goothoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- de afstand van de nieuwe bebouwing tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 8 meter. Indien er elementen van het bestaande hoofdgebouw aan de noordzijde behouden blijven, dan kan van deze afstandsmaat afgeweken worden;
- de tussenmaat tussen de nieuwe bebouwing bedraagt minimaal 15 meter;
- ontsluiting terrein moet gewaarborgd zijn;
- vooraf moet aangetoond zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is;
- het belang dat met de wijziging wordt gediend mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

In onderstaande afbeelding zijn de verschillende randvoorwaarden opgesomd. Afbeelding 15 toont een totaaloverzicht van de randvoorwaarden voor deze locatie.



Afbeelding 15 : studie naar randvoorwaarden locatie Koningin Wilhelminaschool



Afbeelding 16 : samenvatting randvoorwaarden locatie Koningin Wilhelminaschool

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 6.

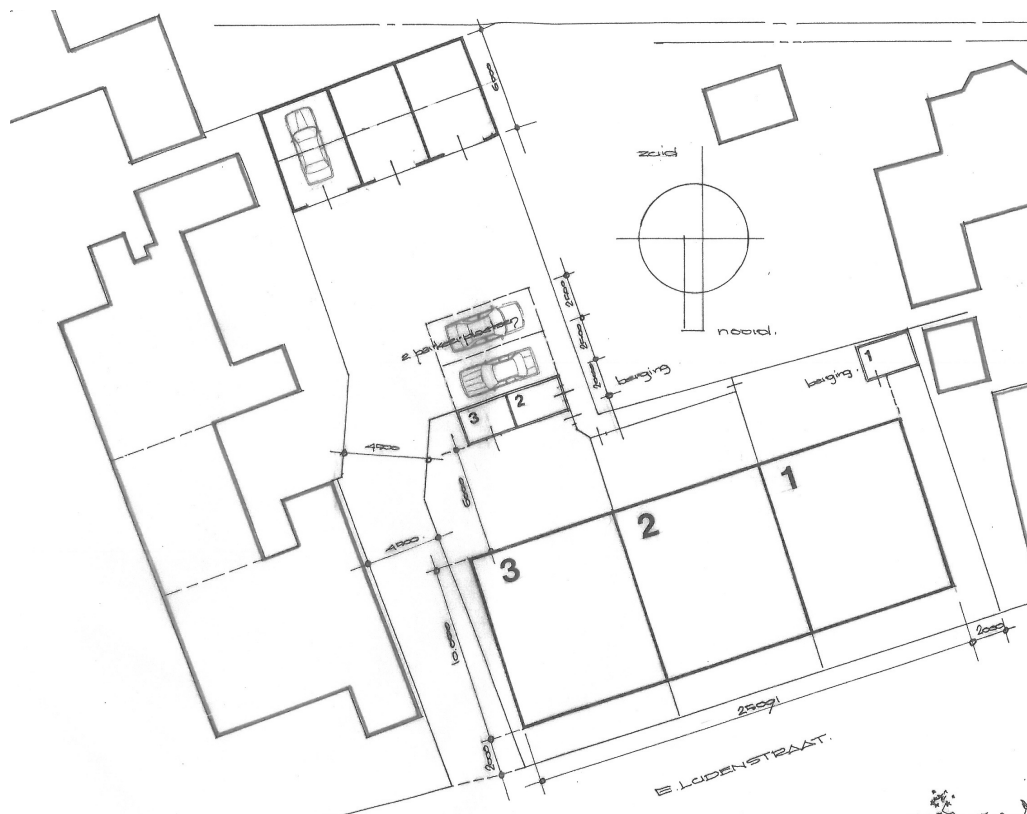


Afbeelding 17: Koningin Wilhelminaschool

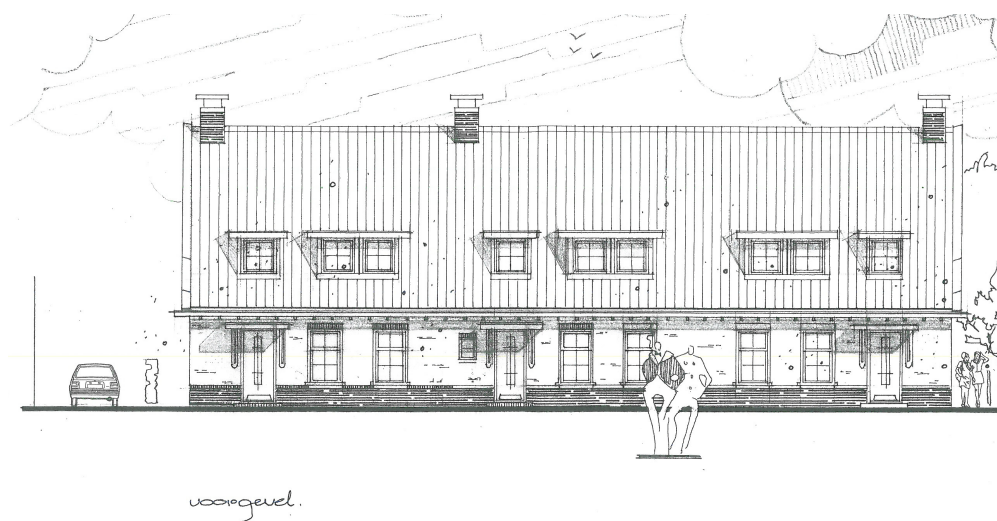
E. Ludenstraat 42-44

In het voorontwerp bestemmingsplan was rekening gehouden met een wijziging van de bestemming op deze locatie. Er is inmiddels een concreet plan uitgewerkt voor deze locatie.

Het plan voorziet in 3 woningen bestaande uit een laag met een kap. De goothoogte van de woningen bedraagt 3 meter en de bouwhoogte is 9 meter. De woningen hebben een kleine voortuin en een achtertuin van ongeveer 5 meter diepte. Er worden op het zij / achterterrein 5 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan. Inmiddels heeft de welstandscommissie de plannen akkoord bevonden. In het voorliggend bestemmingsplan worden de woningen als zodanig bestemd en de bedrijfsbestemming wordt van het perceel gehaald.



Afbeelding 17: overzicht nieuwe woningen E. Ludenstraat 42-44



Afbeelding 18: impressie voorgevel nieuwe woningen E. Ludenstraat 42-44



Afbeelding19: huidige bebouwing E. Ludenstraat 42-44

Locatie Schoolstraat 13

In het vorige bestemmingsplan had het pand een bedrijfsbestemming. Gelet op het vertrek van het bedrijf en het vrijkomen van het pand is een meer flexibele bestemming niet onlogisch. Een gemengde bestemming, waarbij detailhandel niet mogelijk wordt gemaakt, is passend op deze locatie. Er kan dan een bedrijfsmatige invulling aan het pand gegeven worden, maar ook een dienstverlenende instelling of een kantoor is inpasbaar. Er is een verzoek ingediend voor woningbouw op deze locatie. Er is echter nog geen concreet plan voor woningbouw. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- maximaal 4 woningen;
- goot- en bouwhoogte moeten goed aansluiten op de woningen in de omgeving;
- parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden;
- als er openbare parkeerplaatsen opgeheven worden, dan dienen deze plaatsen elders gecompenseerd te worden;
- bij een herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de aanwezige bomen op het terrein;
- een goede aansluiting is gewaarborgd;
- wijziging uitsluitend is toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder niet op belemmeringen stuit;
- vooraf moet aangetoond zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde wijziging;
- het belang dat met de wijziging wordt gediend mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;

Op de verbeelding (plankaart) en in de planregels is deze locatie opgenomen als Wro-zone wijzigingsgebied – 7.



Afbeelding 20: locatie Schoolstraat 13

Overzicht Ontwikkellocaties

Adres	Ontwikkeling	Hoe in bestemmingsplan verwerkt
Piet Prinsstraat nabij nr. 37	2 woningen	Als zodanig bestemd
Locatie Veldweg 14	Mogelijk herontwikkeling naar woningbouw	Randvoorwaarden opgenomen in wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone wijzigingsgebied 1, art. 24.2)
Koningin Julianastraat 32 a	4 seniorenwoningen	Als zodanig bestemd, vergunningprocedure doorlopen
Zorgcomplex Oranje Weeshuisstraat 1	Wooneenheden voor ouderen met dementie	Als zodanig bestemd, vergunningprocedure doorlopen
Groepspraktijk Kerkstraat	Extra laag realiseren	Gewijzigde hoogten opgenomen
Locatie Keucheniusstraat 29/31	Mogelijk herontwikkeling naar woningbouw	Randvoorwaarden opgenomen in wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone wijzigingsgebied 2, art. 24.2)
Koningin Wilhelminastraat 8	Mogelijk herontwikkeling naar woningbouw	Randvoorwaarden opgenomen in wijzigingsbevoegdheid (wro-zone wijzigingsgebied 3, art. 3.5)
Locatie Vitéco / hoek E. Ludenstraat	Mogelijk herontwikkeling naar woningbouw	Randvoorwaarden opgenomen in wijzigingsbevoegdheid (wro-zone wijzigingsgebied 4, art. 3.5)
Locatie J.L. van Osstraat 4	Mogelijk herontwikkeling naar woningbouw	Randvoorwaarden opgenomen in wijzigingsbevoegdheid (wro-zone wijzigingsgebied 5, art. 3.5)
Koningin Wilhelminaschool	Mogelijk herontwikkeling naar woningbouw	Randvoorwaarden opgenomen in wijzigingsbevoegdheid (wro-zone wijzigingsgebied 6, art. 9.4)
E. Ludenstraat 42-44	Herontwikkeling bedrijf naar 3 woningen	Als zodanig bestemd
Schoolstraat 13	Mogelijk herontwikkeling naar woningbouw	Randvoorwaarden opgenomen in wijzigingsbevoegdheid (wro-zone wijzigingsgebied 7, art. 6.6)

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Auto

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

Huizen kent een verkeerscirculatieplan (VCP) dat in 2007 voor het laatst is geactualiseerd. In dit VCP is tevens de wegcategorisering opgenomen. Binnen de kern Huizen wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (GOW) met een maximumsnelheid van 50 of 70 km/h en erftoegangswegen (ETW) met een maximumsnelheid van 30 km/h.

De hoofdontsluiting van het plangebied gebeurt in het noorden van het plangebied via de Bestevaer. De oostkant van het plangebied wordt ontsloten door de Baanbergenweg, Eemlandweg en de Gooilandweg. De ontsluiting langs de westkant van het plangebied loopt via de Bestevaer, Karel Doormanlaan, Naarderstraat, Ceintuurbaan en de Blaricummerstraat. Langs de zuidkant van het plangebied loopt de Randweg die net als de andere hierboven genoemde wegen is aangemerkt als Gebiedsontsluitingsweg.

Daarnaast is in het zuiden van het plangebied de Haardstedelaan als gebiedsontsluitingsweg aangeduid. In het noorden geldt de Botterstraat, Magdaleenweg en Driftweg als gebiedsontsluitingsweg.

Via de Randweg kan de A 27 bereikt worden. Via de Bestevaer, Karel Doormanlaan en vervolgens Crailoseweg kan de A1 bereikt worden. Het plangebied is daardoor goed ontsloten vanaf het landelijke snelwegennet.

De overige wegen in het gebied zijn aangemerkt als Erftoegangswegen en zijn opgenomen in een 30 km/h-zone. Alle wegen zijn conform de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig ingericht. Een belangrijk onderdeel van Duurzaam Veilig is namelijk de herkenbaarheid van wegen. Iedere weggebruiker moet aan de weginrichting kunnen zien op wat voor soort weg hij rijdt en welke regels dan dus gelden. In de bebouwde kom zijn er bijvoorbeeld gebiedsontsluitingswegen, waar 50 km/h gereden mag worden. Deze zijn te herkennen aan een wegdekverharding met asfalt en, voor zover daar ruimte voor is, met vrijliggende fietspaden. Erftoegangswegen, waar de limiet 30 km/h bedraagt, kennen veelal een wegdekverharding met een open elementenverharding (zoals klinkers) en zijn voorzien van snelheidsremmende maatregelen (zoals verkeersplateaus, drempels, punaises en asverspringingen).

Fiets

Langs de gebiedsontsluitingswegen wordt het fietsverkeer afgewikkeld via vrijliggende fietspaden. De overige wegen in het plangebied kennen een gemengde verkeersafwikkeling en zijn daarmee toegankelijk voor fietsers. De insteek van de gemeente is om de gebiedsontsluitingswegen zoveel mogelijk te voorzien van duurzaam veilig uitgeruste oversteekvoorzieningen voor langzaamverkeer. De maaswijdte van het ontsluitende fietsroutenetwerk is gemiddeld kleiner dan 500 meter. De ontsluiting voor fietsverkeer is daarmee goed.

Openbaar vervoer

Langs de verschillende Gebiedsontsluitingswegen zijn bushaltes aanwezig voor de reguliere busdiensten. Aan de oostkant van het plangebied, ter hoogte van het Plein 2000, is het centrale busstation gelegen. Voor een groot deel van het gebied is dit op loopafstand gesitueerd. Vanaf dit busstation zijn verbindingen mogelijk met Hilversum en Bussum. In deze plaatsen kan overgestapt

worden op het landelijke railnetwerk. De ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer is dan ook goed.

Verder wordt er momenteel onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van hoogwaardig openbaar vervoer in Het Gooi. Hoogwaardig openbaar vervoer is een vorm van openbaar vervoer, waarbij met name aandacht is voor comfort en snelle verbindingen met omliggende plaatsen en treinstations. Voor het HOV is een buslijn beoogd die zoveel mogelijk via een vrije busbaan zal rijden en Hilversum met Huizen zal gaan verbinden. Het tracé van de HOV loopt vanaf het busstation richting het oosten via de Huizermaatweg en verder richting A27. De ontwikkeling van dit tracé heeft geen invloed op het plangebied.

Verkeersveiligheid

Het plangebied is ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. De wegen voldoen aan de richtlijnen die op basis van het concept Duurzaam Veilig worden gesteld aan de verschillende wegcategorieën. De kruisingen bij gebiedsontsluitingswegen zijn, of worden, voorzien van verkeersveilige oversteekmogelijkheden. Fietzers en voetgangers kunnen hier de gebiedsontsluitingswegen veilig oversteken. Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom hebben in principe een 30 km/h-regime en inrichting. De algehele verkeersveiligheidssituatie binnen het plangebied is als goed te kwalificeren.

Parkeren

Binnen het plangebied is zowel in het openbare gebied als op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Nabij de groepspraktijk en de sportschool en langs de verschillende aanloopstraten zijn meer grootschalige parkeervoorzieningen aanwezig. Voor bezoekers van het centrumgebied zijn parkeergarages rond het gebied aanwezig.

In de wijk zelf wordt langs de straat en in aangewezen parkeerplekken geparkeerd.

Binnen het plangebied is geen parkeerregulering door middel van een betaald- of vergunningensysteem ingesteld. De gemeente Huizen hanteert eigen parkeernormen. Op basis van deze parkeernormen kan de benodigde parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkelingen worden berekend. De minimale parkeernormen die de gemeente Huizen hanteert zijn:

functie	oprichting/vergroting/verandering
1. praktijkruimten	1 parkeerplaats per 20 m ² bvo
2. maatschappelijke doeleinden	1 parkeerplaats per 35 m ² bvo
3. detailhandel	1 parkeerplaats per 25 m ² bvo
4. bedrijven	1 parkeerplaats per 50 m ² bvo
5. kantoren	1 parkeerplaats per 40 m ² bvo
6. dienstverlening	1 parkeerplaats per 40 m ² bvo
7. horeca	1 parkeerplaats per 15 m ² bvo
8. wonen	1,4 parkeerplaats per woning indien de maximale oppervlakte 80 m ² bedraagt en 1,8 parkeerplaats per woning indien de maximale oppervlakte meer dan 80 m ² bedraagt

De parkeernormen van de gemeente Huizen (indien niet hierin opgenomen, de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 182) zijn maatgevend voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan. De ontwikkelingen dienen in deze parkeerbehoefte te voorzien door de aanleg van parkeerplaatsen op bij voorkeur eigen terrein. Voor een beperkt deel van de parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van parkeervoorzieningen in de openbare ruimte indien hier voldoende capaciteit aanwezig is.

Bij de nieuwe ontwikkelingen geldt als randvoorwaarde dat de parkeerdruk door dergelijke ontwikkelingen niet mag toenemen. Bij voorkeur dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden. Mocht daartoe geen mogelijkheid bestaan, dan zal in de nabije omgeving gezocht moeten worden naar mogelijke oplossingen.

In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid van de parkeernormering opgenomen. Voor kleinschalige uitbreidingen van functies anders dan wonen, waarbij de toename van verkeer niet wordt vergroot, kan het voorkomen dat er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn. Als er namelijk sprake is

van een beperkte uitbreiding waarbij geen functiewijziging plaatsvindt, dan kan er mogelijk afgezien worden van het aanleggen van parkeerplaatsen. Op deze manier wordt enige flexibiliteit geboden voor beperkte uitbreiding van bijvoorbeeld kleine winkels of bedrijven. Een beperkte uitbreiding zal in veel gevallen niet leiden tot een extra verkeersstroom en dus ook niet tot een extra druk op de parkeervoorzieningen. Indien dit voldoende aangetoond kan worden, kan het bevoegd gezag afwijken van de parkeernormen.

4.2 Geluidhinder wegverkeer

Beleid en normstelling

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

Gezoneerde wegen (50 km/h-wegen)

De wegen met een wettelijke geluidszone (50 km/h-wegen) liggen voornamelijk rondom het plangebied. De breedte van de geluidszones voor deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de wegas. Voor de geluidbelasting op de buitengevel van nieuwe woningen binnen de wettelijke geluidszone van deze wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij deze wegen mag - binnen de bebouwde kom - voor het bepalen van de wettelijke toetswaarde 5 dB van de berekende waarde worden afgetrokken (artikel 110g Wgh).

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

30 km/h-wegen

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

Onderzoek

Voor het bepalen van de geluidbelasting op de gevel van de (mogelijk) nieuwe woningbouwlocaties is in eerste instantie gebruik gemaakt van de Verkeersmilieukaart (Vmk) uit 2010. Waar nodig zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd met de Standaard Rekenmethode I (SRM1) van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder.

Wanneer uit de Verkeersmilieukaart bleek dat op de locatie de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de 50 km/h-weg (ruim) werd gehaald, is de meest nabijgelegen 30 km/h-weg als maatgevend beschouwd. Daarnaast geldt dat verschillende 30 km/h-wegen niet zijn opgenomen in het verkeersmodel van de gemeente, omdat deze wegen geen verkeersontsluitende functie hebben. In die gevallen is, op basis van de Verkeersmilieukaart, een kwalitatieve inschatting gemaakt van de geluidbelasting, door gebruik te maken van de (wel) berekende geluidwaarden van nabijgelegen woningen. Daarbij is tevens gekeken naar omgevingsfactoren, zoals de afscherming door gebouwen.

De uitkomst van het akoestisch onderzoek is opgenomen in onderstaande tabel, waarin voor de locaties is weergegeven:

- welke weg(en) maatgevend is/zijn om de geluidbelasting op de gevel te bepalen
- of sprake is van een 30 km/h-weg of een 50 km/h-weg
- de geluidbelasting L_{den} op de gevel in dB

- de wijze waarop de geluidbelasting is bepaald: berekening door de gemeente met SRM1 of bepaald op basis van de Verkeersmilieukaart (Vmk)
- de toetswaarde volgens de Wgh (bij 50 km/h-wegen 5 dB lager op grond van artikel 110g Wgh)
- of een hogere waardeprocedure aan de orde is
- indien sprake is van een 30 km/h-weg: de classificatie van de geluidbelasting.

Locatie	Maatgevende weg(en) (+ snelheid)	Bepaling	L _{den} op de gevel	Toets-waarde	Classificatie / conclusie
Vissersstraat 42	Baanbergenweg (50)	SRM1	57	52	Hogere waardeprocedure, extra aandacht voor geluidwerendheid gevel
E. Ludenstraat 42-44	E. Ludenstraat (30)	SRM1	60	60 (geen correctie)	Tamelijk slecht, extra aandacht voor geluidwerendheid gevel
Hoek E. Ludenstraat – Vijfhoekstraat	E. Ludenstraat (30)	SRM1	60	60 (geen correctie)	Tamelijk slecht, extra aandacht voor geluidwerendheid gevel
J.L. van Osstraat 4	Meentweg en J.L. van Osstraat	Kwalitatieve inschatting op basis van Vmk	<53 (exclusief aftrek)	<53	Redelijk tot goed
Kon. Julianastraat 26b	Kon. Julianastraat (30)	Kwalitatieve inschatting op basis van Vmk	<53 (exclusief aftrek)	<53	Redelijk tot goed
Schoolstraat 13	Schoolstraat	Kwalitatieve inschatting op basis van Vmk	<53 (exclusief aftrek)	<48	Goed
Seringstraat 23a	Haardstedelaan (50) en Seringstraat (30)	Kwalitatieve inschatting op basis van Vmk	<53 (exclusief aftrek)	<53	Redelijk tot goed
Piet Prinsstraat 37	Piet Prinsstraat (30)	Kwalitatieve inschatting op basis van Vmk	<53 (exclusief aftrek)	<53	Redelijk tot goed
Koningin Wilhelminastraat 8	Koningin Wilhelminastraat (30)	Kwalitatieve inschatting op basis van Vmk	<53 (exclusief aftrek)	<53	Redelijk tot goed
Kon. Wilhelminaschool (Kon. Wilhelminastraat 25-27)	Kon. Wilhelminastraat (30)	Kwalitatieve inschatting op basis van Vmk	<53 (exclusief aftrek)	<53	Redelijk tot goed

Conclusie

Locaties ten opzichte van gezoneerde (50 km/h-)wegen

De geluidbelasting op de (oost)gevel van de (mogelijk) nieuwe woningbouwlocatie aan de Vissersstraat 42 is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Onderzocht is of en zo ja, welke maatregelen getroffen kunnen worden, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan deze gevel. Gebleken is dat deze maatregelen onvoldoende doelmatig zijn, of dat deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard met zich meebrengen. Om die reden is het bijgevoegde ontwerpbesluit opgesteld, dat als doel heeft voor deze locatie een hogere geluidwaarde van maximaal 52 dB vast te stellen.

Locaties ten opzichte van 30 km/h-wegen

De geluidssituatie op de twee locaties langs de E. Ludenstraat is tamelijk slecht. Hier zal extra aandacht voor geluidwerende maatregelen aan de gevel nodig zijn om te waarborgen dat aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit zal worden voldaan. Een hogere waardeprocedure is, gelet op de 30 km-weg die hier maatgevend is, niet aan de orde.

Op de overige locaties waar nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wgh of is, sprake van een redelijk tot goede geluidssituatie.

In alle gevallen zal aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit moeten worden voldaan.

Mits aan bovenstaande voorwaarden invulling wordt gegeven, staat het aspect wegverkeerslawaai de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen het bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

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

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

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

Onderzoek

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

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

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

Conclusie

Voor ontwikkelingen in het plangebied is het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' (Besluit nibm) van toepassing, zodat toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Langs wegen in het plangebied wordt overigens ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en er is geen sprake van toekomstige overschrijdingen van de grenswaarden. Geconcludeerd wordt dat de Wet luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Externe veiligheid

Wetgeving en beleid

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

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

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

Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Toetsing vindt plaats op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (in de toekomst het Besluit transportroutes externe veiligheid). Voor aardgasleidingen is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden.

De raad heeft in november 2010 de 'beleidsvisie externe veiligheid Gooi en Vechtstreek' vastgesteld. Hierin zijn richtlijnen opgenomen voor het toepassen van externe veiligheidsregels bij ruimtelijke ontwikkelingen in Gooi en Vechtstreek. Het Oude Dorp kan worden getypeerd als gedeeltelijk gemengd gebied en gedeeltelijk woongebied in het kader van deze beleidsvisie.

Onderzoek

De aanwezigheid van risicobronnen in of nabij het plangebied is hieronder beschreven. Ook de grootte van de risico's is daarbij vermeld, evenals de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

Inrichtingen (bedrijven): plaatsgebonden risico

In het plangebied zelf liggen geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Wel liggen enkele bestemmingen van het plangebied Dorp binnen de PR 10^{-6} -contour van het vulpunt van het lpg-tankstation aan de Eemlandweg 9 en het invloedsgebied (150 m) van dit vulpunt. De PR 10^{-6} -contour rondom het vulpunt is 35 meter, wat volgt uit de vergunde lpg-doorzet (minder dan 1.000 m^3) en de toepassing van maatregelen uit het 'Convenant lpg'¹. Doordat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is, wordt uitgegaan van de risicoafstanden voor bestaande situaties.

¹ Convenant lpg- autogas tussen VROM en LPG-sector (22 juni 2005), met daarin maatregelen de risico's te beperken, zoals hittewerende coatings op tankwagens.

Binnen de PR 10^{-6} -contour van het vulpunt liggen een garagebedrijf en een tuinbestemming van de woning aan de Gooilandweg 14. Het garagebedrijf is een beperkt kwetsbaar object. Omdat het een bestaande situatie betreft, kan de afwijking van de richtwaarde als acceptabel worden beschouwd.

De (maatgevende) afstand van het vulpunt van het lpg-tankstation tot de gevel van de woning aan de Gooilandweg 14 is groter dan 35 meter. Voor deze woning is uitbreiding van de woonbebouwing binnen de PR 10^{-6} -contour van 35 meter niet mogelijk. Daarmee is deze bestemming geen PR-knelpunt.

Inrichtingen (bedrijven): groepsrisico (GR)

In 2010 is een extern onderzoek uitgevoerd naar het GR voor de lpg-tankstations in Huizen.² Daaruit blijkt dat het groepsrisico voor dit tankstation net boven de oriëntatiewaarde ligt. Tegelijkertijd is daarin vermeld dat, gelet op de veiligheidsmarge in de gebruikte berekening en de worst-casebenadering bij de bevolkingsinventarisatie, het groepsrisico naar verwachting onder de oriëntatiewaarde zal liggen, wanneer een preciezere berekening wordt uitgevoerd.

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

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

Wegtransport gevaarlijke stoffen (lpg)

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg in Huizen is een route gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze loopt vanaf de ontsluiting van de A27 via de Randweg, Het Merk, Huizermaatweg en Zuiderzee naar bedrijventerrein 't Plaveen. De raad heeft in december 2011 ingestemd met een aanpassing van de route. Met deze aanpassing zijn alleen nog de wegen die daadwerkelijk voor lpg-transport worden gebruikt, in de route opgenomen. Andere wegen, zoals de Havenstraat, Baanbergenweg en het grootste deel van de Bestevaer, zijn geen onderdeel meer van de route. Met die aanpassing is alleen het transport van lpg naar het tankstation aan de Eemlandweg 9 van belang voor het bestemmingsplan Dorp. Het transport van lpg naar de andere twee lpg-tankstations (aan de Ambachtsweg 20 en 50a) is niet relevant, omdat dit transport op meer dan 200 meter afstand van het plangebied plaatsvindt.

Uit eerder onderzoek naar het lpg-wegtransport op een wegvak van de route (Huizermaatweg) blijkt dat de PR 10^{-6} -contour op dat wegvak verwaarloosbaar klein is en dat het groepsrisico beneden de oriëntatiewaarde ligt (namelijk op het uiterste punt van de groepsrisicocurve ongeveer 0,5 x de oriëntatiewaarde).³ Het groepsrisico door het lpg-transport naar het tankstation Eemlandweg 9 zal eveneens lager zijn dan de oriëntatiewaarde, omdat:

- de bevolkingsdichtheid van het plangebied Dorp vergelijkbaar is met de bevolkingsdichtheid rondom het beschouwde wegvak langs de Huizermaatweg;
- er slechts transport voor één lpg-tankstation plaatsvindt (ten opzichte van het transport voor drie lpg-tankstations over het wegvak Huizermaatweg).

² Oranjewoud: Bestemmingsplan Haven en bedrijventerrein Huizen, onderzoek externe veiligheid, revisie 02, februari 2010.

³ Toetsing van bestemmingsplan Kom-Oost aan de circulaire RNVGS, 2e partiële herziening bestemmingsplan Kom-Oost te Huizen, Save, december 2009.

Conclusie groepsrisico inrichtingen en wegtransport

Gelet op het bovenstaande en het feit dat voldaan wordt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, wordt het groepsrisico, veroorzaakt door de het bij het plangebied gelegen lpg-tankstation (en het transport ernaartoe), aanvaardbaar geacht.

Hogedruk aardgastransportleiding

Een deel van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (40 bar, 8 inch) is gelegen in het plangebied, een deel ligt net buiten het plangebied. Het betreft de leidinggedeelten, aangeduid als W-533-03-KR-009 tot en met W-533-03-KR-014. De belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding is op de plankaart weergegeven. Ook zijn in de planregels bepalingen opgenomen over bouwwerken binnen deze strook.

In 2011 is een risicoberekening uitgevoerd voor de aardgastransportleiding, gelegen in een deel van het plangebied van de bestemmingsplannen Haven en bedrijventerrein en Dorp.⁴ Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico (PR) verwaarloosbaar klein is. Het PR levert daarmee geen ruimtelijke beperkingen op voor het plangebied.

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

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt één nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding, te weten het bestemmen van drie woningen voor het adres E. Ludenstraat 42-44. Omdat het hier slechts om enkele woningen gaat, is de toename van het groepsrisico als gevolg van deze wijziging rekenkundig verwaarloosbaar. Daarnaast wordt voldaan aan de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid, omdat deze woningen worden ingericht voor minder zelfredzame personen, zoals senioren of situaties voor begeleid wonen.

Conclusie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaan geen knelpunten in verband met de normering voor het plaatsgebonden risico. De ligging van een garagebedrijf binnen de PR 10^{-6} -contour van het vulpunt van het tankstation Eemlandweg 9 wijkt weliswaar af van de richtwaarde voor het PR, maar wordt, omdat het een bestaande situatie betreft, als acceptabel beschouwd.

Omdat het bestemmingsplan overwegend conserverend is, verandert het groepsrisico met de vaststelling van het plan niet noemenswaardig. Omdat bovendien voldaan wordt aan van toepassing zijnde wet- en regelgeving en de uitgangspunten van de beleidsvisie externe veiligheid, worden de aanwezige groepsrisico's, veroorzaakt door de het bij het plangebied gelegen lpg-tankstation, het wegtransport ernaartoe en de aanwezige hogedruk aardgastransportleiding, eveneens aanvaardbaar geacht.

4.5 Energie en duurzaamheid

De gemeenteraad heeft in januari 2009 het Klimaatprogramma 2008-2012 van Huizen vastgesteld. In dit kader worden ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld op de aspecten energie en duurzaamheid. Hierbij hanteert de gemeente Huizen een voorkeursvolgorde bij het beoordelen van bouwplannen, die met privaatrechtelijke medewerking van de gemeente worden ontwikkeld.

Wat betreft het niveau van de ruimtelijke ordening luidt de volgorde als volgt:

1. het verminderen van de vraag naar energie; hierbij moet worden gedacht aan compact bouwen, zongerichte verkaveling en zongericht bouwen;

⁴ Risicoanalyse hogedruk aardgastransportleiding gemeente Huizen, AVIV, februari 2011

2. gebruik van duurzame energiebronnen; ruimtelijke consequenties zijn hier bijvoorbeeld de benodigde oriëntatie en hellingshoeken van daken in verband met plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers;
3. het inzetten van energie-efficiënte technieken; ruimtelijke consequenties zijn hier bijvoorbeeld benodigde bodemopslagcapaciteit bij warmte/koudeopslag.

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

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

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

Toepassing

Bij de toepassing van milieuzonering voor het bestemmingsplan Dorp is als uitgangspunt gehanteerd dat het gehele het plangebied kan worden aangemerkt als 'gebied met functiemenging', zoals genoemd in de bovengenoemde VNG-publicatie. Een gebied moet volgens deze systematiek als gebied met functiemenging worden aangeduid als sprake is van de volgende gebieden:

- stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden met dorpskernen;
- horecaconcentratiegebieden;
- woon-werkgebieden met kleinschalige, vooral ambachtelijke bedrijvigheid;
- gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies;
- lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor de diverse onderdelen van het plan met een bedrijfsbestemming is in de planregels een algemeen toelaatbare categorie opgenomen. Die categorie is gebaseerd op de in bijlage 1 van de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) voor een gebied met functiemenging. De activiteiten in de SvB zijn aangeduid met de categorieën A, B of C, met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

Categorie	Omschrijving
A	Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
B	Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
C	De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden: - het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid; - productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats; - de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig; activiteiten uit de categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Bij de totstandkoming van de SvB is gekeken of bedrijfsactiviteiten al dan niet in het plangebied thuishoren. Bedrijfsactiviteiten die niet passend zijn voor het plangebied zijn niet in de lijst opgenomen.

De algemeen toelaatbare categorie is aangepast aan de inschaling van bestaande bedrijfsactiviteiten. Dit houdt in dat er geen hogere algemeen toelaatbare categorie is opgenomen dan noodzakelijk is op grond van de huidige activiteiten. De reden hiervoor is dat het niet wenselijk is om in het plangebied zwaardere categorieën bedrijvigheid toe te staan dan op grond van de huidige bedrijven noodzakelijk is. Op grond van de algemeen toelaatbare categorie kunnen bedrijven uit de betreffende categorie of een lagere categorie zich op het terrein vestigen, zonder dat er sprake is van onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen.

Voor bestaande bedrijven die niet passen in de algemene toelaatbaarheid, is een specifieke bedrijfsbestemming opgenomen met bijbehorende SBI-code en categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten die in bijlage 2 van de planregels is opgenomen. Op locaties met een specifieke bedrijfsbestemming zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan, die voldoen aan de bijbehorende omschrijving.

In de 'SvB functiemenging' is geen relatie gelegd met de bestemmingen detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies, zoals kerkgebouwen, buurthuizen, kinderopvang, verpleeghuizen, scholen e.d. geen relatie met de SvB. Die functies zijn daarom geen onderdeel van de lijst.

De 'SvB functiemenging' kent ook geen horecabedrijven. Voor deze bedrijven is een Staat van horeca-activiteiten opgenomen in bijlage 3 van de planregels.

De 'SvB functiemenging' is niet uitputtend. In de planregels wordt geregeld dat ook bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met bedrijven uit desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden.

De 'SvB functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag een dergelijk bedrijf toch via afwijkingsprocedure kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een afwijkingsprocedure kan toestaan. Om de benodigde omgevingsvergunning te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Ontwikkelingen

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen (of woningbouwlocaties nabij bedrijvigheid) mogelijk gemaakt, die niet inpasbaar zijn volgens de bovengenoemde categorie-indeling.

Conclusie

De milieuzonering voor het plangebied is afgestemd op de omgeving en op de voorkomende bedrijfsactiviteiten in de huidige situatie. Voor bestaande bedrijven die niet passen binnen de algemene toelaatbaarheid, is een specifieke bedrijfsbestemming opgenomen, zodat eventuele toename van milieuhinder in de toekomst (na bedrijfsbeëindiging) wordt voorkomen.

Als gevolg van de milieuzonering is ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden bestaande en toekomstige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 Ecologie

Het plangebied bevat geen en grenst niet aan (delen van) gebieden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument of Natura-2000 gebied. De beschermde natuurmonumenten in Huizen, te weten de heidegebieden, liggen op afstand van het plangebied. Dit geldt tevens voor het vogelrichtlijngebied Gooimeer en de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. (PEHS).

Om de aanwezigheid van soorten goed in beeld te krijgen is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder beschreven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. (zie bijlage 4)

In het plangebied zijn soorten aanwezig die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk schade ondervinden. Het gaat hierbij om de soortgroep vleermuizen. Daarnaast is extra aandacht vereist aan de soortgroepen broedvogels en vaatplanten. Onderstaand wordt dit per soortgroep toegelicht.

Algemeen beschermde soorten (tabel 1)

Voor soorten uit dit beschermingsniveau is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

Verplichte acties vanuit de zorgplicht:

- Er zijn geen aanvullende acties nodig om zorgvuldig te handelen. Op populatieniveau ondervinden deze soorten geen van belang zijnde schade, omdat deze soorten algemeen voorkomen in de directe omgeving.
- Voor de gewone vogelmelk is het aan te raden om de standplaatsen in beeld te brengen. Dit kan door deze in te tekenen in de door ons eerder opgestelde natuurwaardenkaart in het kader van de implementatie van de gedragscode beheer gemeentelijke groenvoorzieningen. Op deze manier kan met de soort rekening worden gehouden tijdens het beheer van de plantsoenen. De standplaatsen van deze soort zijn ook ingetekend op de kaart in de bijlage.

Overig beschermde soorten (tabel 2)

Voor broedvogels geldt dat een ontheffing voor het verstoren van in gebruik zijnde nesten niet mogelijk is. Om deze reden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Omdat de ekster algemeen voorkomt in de regio, kunnen deze nesten als niet jaarrond beschermd worden geclassificeerd. Van de gierzwaluw en de huismus zijn de nesten wel jaarrond beschermd.

Verplichte acties zorgvuldig handelen:

- Indien het nodig is om beplanting te verwijderen dient dit te gebeuren buiten het broedseizoen van vogels, ofwel buiten de periode maart-oktober (houtduif kan tot laat in het najaar tot broeden komen). Indien dit niet mogelijk is, dient vlak voor de uitvoer van de werkzaamheden een controle uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten door een ecoloog/ter zake kundige. In het geval in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, dienen deze gespaard te blijven tot het moment deze op natuurlijke wijze is verlaten.
- Voor de gierzwaluw en de huismus geldt dat nestmogelijkheden gecompenseerd dienen te worden in het geval voor deze soorten interessante bebouwing (zie beschrijving in hoofdstuk 3 van het onderzoek) wordt verwijderd of ongeschikt gemaakt. Het compenseren vindt dan plaats door in nieuwbouw nestmogelijkheden aan te brengen in de vorm van speciaal daarvoor gemaakte dakpannen en vogelvides. Dergelijke voorzieningen zijn te bestellen bij

bijvoorbeeld www.vivara.nl. Op afbeeldingen 21 en 22 wordt aangegeven waar beide soorten voorkomen in het plangebied. Hierbij is een indeling gemaakt in geschikt, matig geschikt en ongeschikt. Compensatie dient in elk geval plaats te vinden op de geschikte (compenseren meerdere nestlocaties) en matig geschikte (compenseren minimaal één nestlocatie) locaties. Bij ongeschikte locaties is dit niet verplicht.

Streng beschermde soorten (tabel 3)

In het plangebied zijn mogelijk verblijfplaatsen aanwezig van gebouwbewonende soorten vleermuizen. Op afbeeldingen 21 en 22 wordt weergegeven in welke mate het plangebied geschikt is voor het voorkomen van vleermuizen op verschillende locaties. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt tussen ongeschikt, matig geschikt en geschikt.

Verplichte acties zorgvuldig handelen:

Gebieden op afbeeldingen 21 en 22 met de aanduiding ongeschikt.

In deze gebieden zijn geen verblijfmogelijkheden voor vleermuizen te verwachten. Aanvullend onderzoek, ontheffingsaanvraag of het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen is niet nodig.

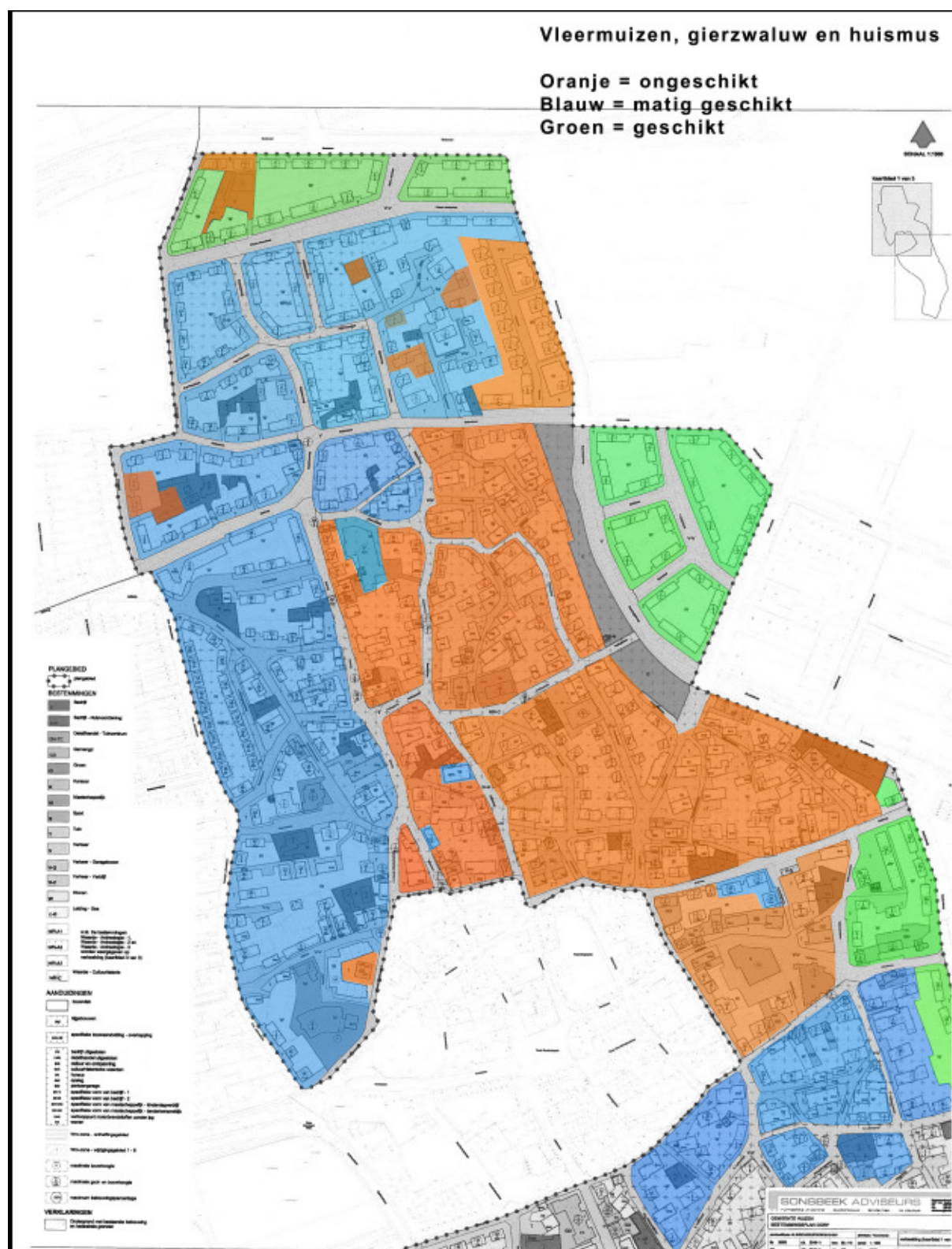
Gebieden op afbeeldingen 21 en 22 met de aanduiding matig geschikt.

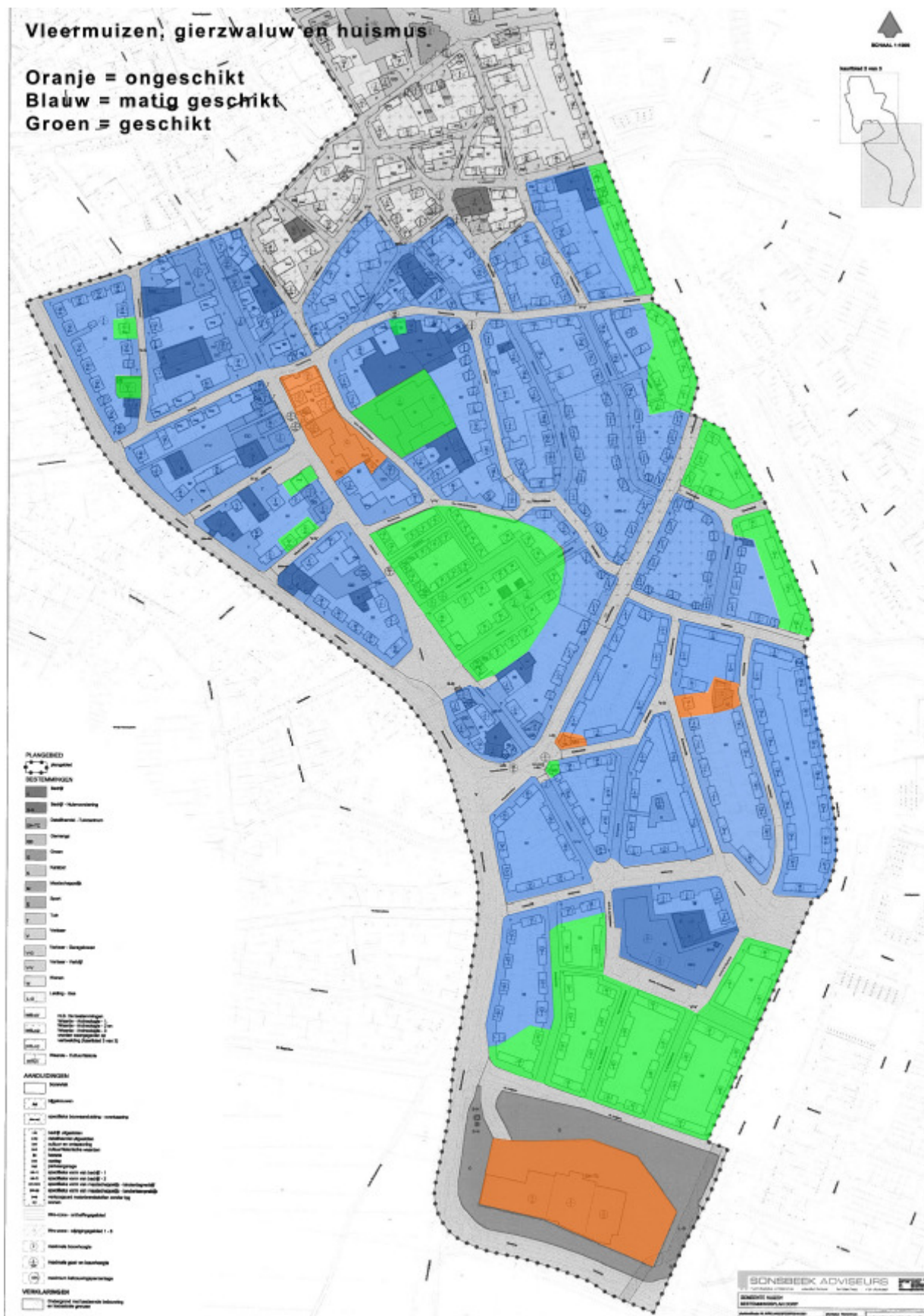
Deze gebieden zijn niet van groot belang voor vleermuizen, maar aanwezigheid van kleine (individuele) verblijfplaatsen is niet geheel uit te sluiten. De gunstige staat van in standhouding op populatieniveau komt daarom niet in het geding. Een aanvullend onderzoek en ontheffingsaanvraag is daarom niet nodig. Om schade aan individuen te voorkomen is het wel nodig om enkele mitigerende maatregelen te nemen. Deze zijn afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden (slopen bebouwing of renoveren/restaureren bebouwing). Het betreft de volgende maatregelen:

- De start van de werkzaamheden en/of het ongeschikt maken van bebouwing dient buiten de kwetsbare perioden te gebeuren. Dit betekent buiten de periode van winterrust (1 november – 1 april), kraamverblijf (15 mei – 15 juli) en paarverblijf (15 augustus – 15 oktober). Na het ongeschikt maken kunnen de werkzaamheden doorgang vinden in de bovengenoemde perioden.
- Indien spouwmuren worden verwijderd, geïsoleerd of aangepast, is het nodig om de spouwen voor vleermuizen ongeschikt te maken door het verwijderen van enkele bakstenen. Door de tochtvorming worden de spouwen ongeschikt om te verblijven voor de dieren. Eventuele aanwezige vleermuizen zullen dan het pand verlaten. Dit ongeschikt maken dient circa een week voor aanvang van de werkzaamheden te worden uitgevoerd.
- Een andere methode van ongeschikt maken van mogelijke verblijfplaatsen (spouwen, daklijsten, losse dakpannen), is om deze na het uitvliegen van de dieren (ofwel na zonsondergang) zeer sterk te verlichten. Omdat vleermuizen in de regel vermijden, wordt voorkomen dat deze weer invliegen.
- In het geval van nieuwbouw kan ervoor gekozen worden om vleermuisvoorzieningen aan te brengen in de vorm van een vleermuiskast. Dergelijke voorzieningen kunnen bijvoorbeeld besteld worden bij www.vivara.nl.

Gebieden op afbeeldingen 21 en 22 met de aanduiding geschikt.

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





4.8 Bodem

Algemeen

De bodemkwaliteit moet passen bij het huidige of het toekomstige gebruik van de bodem. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (stand still beginsel).

Achtergrond

Voor de Nederlandse bodem zijn achtergrondwaarden vastgesteld door op relatief onbelaste terreinen (vaak natuurgebieden) de van nature voorkomende concentraties vast te stellen (Achtergrondwaarden 2000).

In gebieden die van oudsher worden gebruikt of zijn bebouwd, wijkt de bodemkwaliteit vaak af van de achtergrondwaarden. In het kader van bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen moet de bodemkwaliteit, afhankelijk van de toekomstige functie, voldoen aan landelijk vastgelegde referentiewaarden voor de functies Wonen (Maximale Waarde Wonen) en Industrie (Maximale Waarde Industrie).

Bodemkwaliteit plangebied

Het plangebied ligt in het deelgebied "Oude Dorp" van de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Huizen (vastgesteld december 2004).

In dit deelgebied liggen de **gemiddelde** concentraties voor kwik, lood, zink en PAK in de bovengrond en voor lood in de ondergrond boven de achtergrondwaarden. De **gemiddelde** concentraties liggen voor alle componenten echter onder de Maximale Waarden Wonen en leiden niet tot gezondheidsrisico's bij een bestemming "Wonen met tuin".

De bodemkwaliteit op individuele percelen kan, afhankelijk van het gebruik, afwijken van de **gemiddelde** kwaliteit. Op terreinen waar van oudsher bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, komen zware metalen, PAK en minerale olie plaatselijk sterker verhoogd voor.

Om de bodemkwaliteit in het plangebied bij toekomstige ontwikkelingen te kunnen toetsen, is een bodemonderzoek noodzakelijk.

In de omgeving van de Hellingstraat bevindt zich een grondwaterverontreiniging met vluchtige chloorhoudende oplosmiddelen (VOC). Deze verontreiniging wordt sinds 2007 gesaneerd. De sanering verloopt volgens plan. De omvang van de grondwaterverontreiniging is bekend en levert geen gevaar op voor de volksgezondheid en behoeft geen belemmering te zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

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

4.9 Waterparagraaf

Waterbeheer en watertoets

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

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

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze

paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

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

In de Handleiding Watertoets & Vergunningverlening uit 2003 van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies uit van 10% open water of zoveel als uit een nadere berekening nodig blijkt. In hooggelegen infiltratiegebieden geldt geen verplichting tot de aanleg van open water als compensatie voor toename van verhard oppervlak. In plaats daarvan dient de initiatiefnemer voldoende tijdelijk bergend oppervlak te creëren en daarnaast voorzieningen waarmee schoon regenwater in de ondergrond kan infiltreren. Verder is op dit moment het Handboek Hemelwater van toepassing.

Gemeentelijk beleid

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

Huidige situatie

Het plangebied omvat het gebied dat behoort tot het Oude Dorp, met uitzondering van het centrumgebied. Voor dit gedeelte geldt een afzonderlijk bestemmingsplan. In afbeelding 1 is het plangebied terug te vinden. Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding, tuinen en openbaar groen. In het plangebied zijn geen afzonderlijke watergangen aanwezig.

Bodem en grondwater

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

De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt ter plaatse meer dan 1,70 m beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt meer dan 5,30 m beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

Er lopen geen watergangen door het plangebied.

Waterkwaliteit

Binnen het plangebied bevinden zich geen KRW-waterlichamen.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied bevinden zich geen primaire of secundaire waterkeringen.

Afvalwater en riolering

Binnen het plangebied is sprake van een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor enkele kleinschalige ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn overgenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet vergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen. Ook is het mogelijk om met toepassing van wijzigingsbevoegdheden woningbouw te realiseren. In deze gevallen is nu al bebouwing aanwezig en is er geen sprake van een extra toename van verharding. Voor de concrete projecten die onlangs in uitvoering zijn gebracht, of die binnenkort worden uitgevoerd zijn afzonderlijke procedures doorlopen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent bijvoorbeeld dat de waterhuishouding kan worden verbeterd door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak (waaronder dakvlakken van woningen en andere gebouwen). Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moet worden gecompenseerd conform waterschapsbeleid. Zoals aangegeven is er niet of nauwelijks sprake van toename van verharding.

Verder is het van belang om bij eventuele ontwikkelingen diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloobbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Bij de uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties wordt hiermee rekening gehouden.

Beheer en onderhoud

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

Conclusie

Er treden geen veranderingen op in het waterhuishoudkundige stelsel.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

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

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het

belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem, omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Beleidsnota archeologie Huizen (december 2009)

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

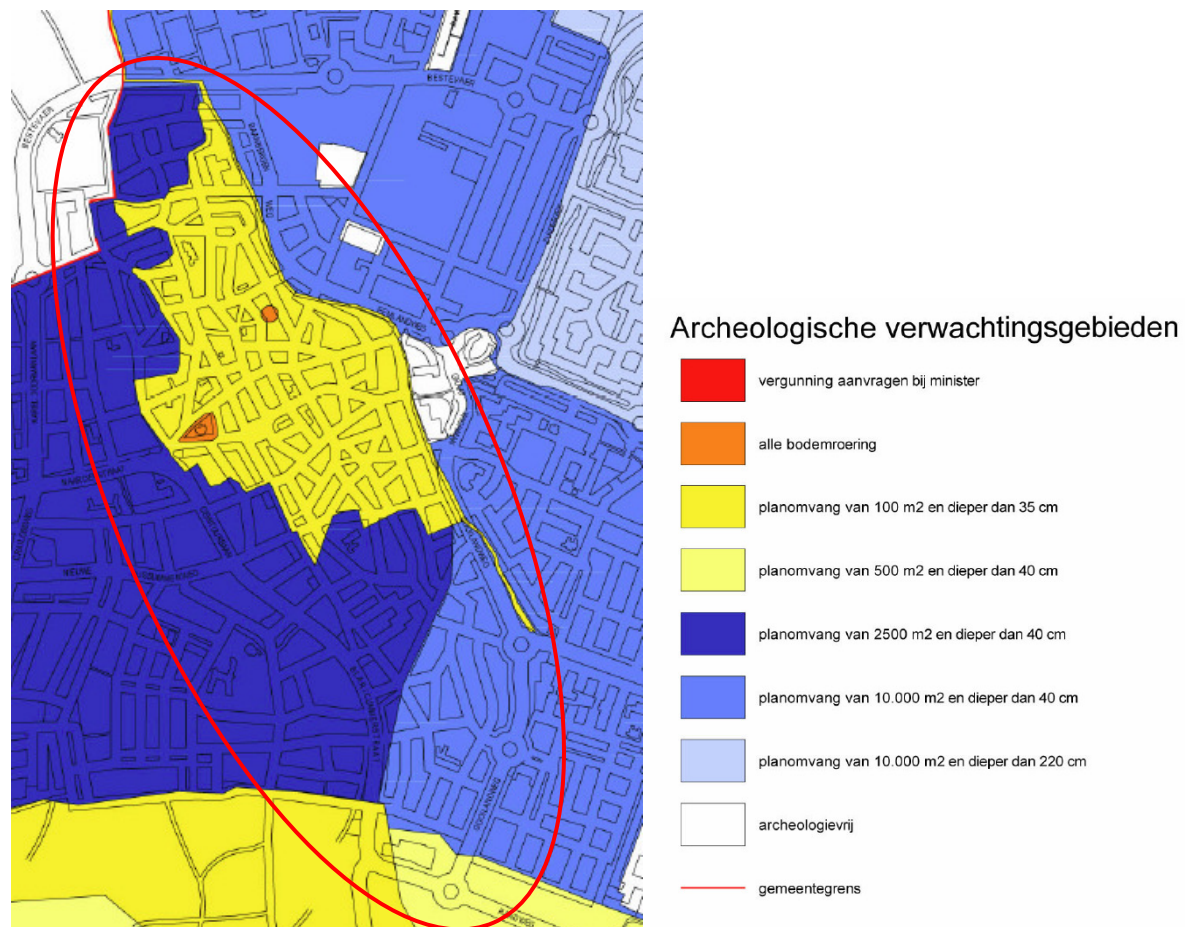
De ontwikkelings- en bewoningsgeschiedenis wordt in de beleidsnota archeologie per gebied beschreven. Daarna wordt voor ieder gebied de relatieve archeologische waarde bepaald. Op basis van deze waardebepalingen zijn de archeologiegebieden in één van de zes categorieën 'archeologisch waardevol gebied'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

Erfgoedverordening gemeente Huizen 2011

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

Analyse

In het plangebied zijn 4 verwachtingswaarden aanwezig en er is 1 locatie (Molenplaats Korenmolen) waarbij archeologisch onderzoek bij elke bodemroering moet plaatsvinden.



Afbeelding 23: Uitsnede archeologische waardenkaart

Molenplaats Korenmolen in Huizen (oranje kleur)

Ter plaatse van de molenplaats is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de aanwezigheid van veel belangwekkende archeologische bodemsporen op een relatief klein oppervlakte. Bij alle niet reguliere grondroerende werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

De tweede categorie (donkergele kleur)

De Koedijk en de historische dorpskern vallen onder de tweede categorie archeologische verwachtingsgebieden.

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

Gelet op archeologische waarnemingen en opgravingen in andere delen van Noord-Holland, is aangetoond dat dorpskernen vrijwel overal belangrijke archeologische waarden bevatten. In de historische dorpskern kunnen sporen van huizen en gebouwen worden verwacht. In de ondergrond van de terreinen zijn sporen te verwachten van bewoning rond een brink. Voorts geldt in het algemeen dat in de bestaande bebouwing van vóór 1945 nog onbekende bouwhistorische waarden aanwezig kunnen zijn.

Gelet op de hoge archeologische verwachting in deze gebieden geldt dat bij bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte vanaf 100 m² en dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

De derde categorie (lichtgele kleur)

Een klein gedeelte van het plangebied valt in deze categorie. Het betreft hier een deel van het tuincentrum Rebel aan de Dr. Lelylaan. De gronden die tot deze categorie behoren zijn de zandgronden van de stuwwal Laren-Huizen. Er kunnen in deze gronden resten aanwezig zijn van nederzettingen en ontginningen uit de prehistorie.

In het geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm en meer dan 500 m² dient rekening gehouden te worden met archeologische waarden.

De vierde categorie (donkerblauw)

Een deel van het plangebied valt onder deze categorie. Het betreft hier de 20^e-eeuwse uitbreidingswijken op de Huizer stuwwal en de lager gelegen gronden. Er kunnen hier en daar zowel resten aanwezig zijn van prehistorische als van middeleeuwse of latere bewoning, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten.

In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm en met een omvang van meer dan 2500 m² dient rekening gehouden te worden met archeologie.

De vijfde categorie (blauw)

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

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter en kent een aantal (her)ontwikkellocaties. Voor enkele van deze locaties geldt dat er nader archeologisch onderzoek verricht moet worden alvorens de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. Met name in de historische kern van Huizen (het donkergele gebied) zou archeologie bij (her)ontwikkelingen een rol kunnen spelen. Voor de overige gebieden is geen planvorming voorzien van grotere projecten en in de regels worden de gebieden die behoren tot de vierde en vijfde categorie niet opgenomen. Het aspect archeologie staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.10.2 Cultuurhistorie

Collegeprogramma

In hoofdstuk 3 van de plantoelichting is vermeld dat een deel van het plangebied al is aangewezen als Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. In het Collegeprogramma van de gemeente Huizen staat dat het karakter van het oude dorp zoveel mogelijk behouden moet blijven. Daarnaast dienen zoveel mogelijk karakteristieke panden gehandhaafd te worden.

Onderzoek cultuurhistorische waarden

Er is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorisch belangrijke delen van het Oude Dorp en naar de karakteristieke panden.

Hieruit blijkt dat een aantal delen van het Oude Dorp in aanmerking komt voor de status Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. De gemeente Huizen hecht veel waarde aan de uitstraling van deze delen van het Oude Dorp. Door deze gebieden aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht worden de karakteristieke en cultuurhistorische waarden van deze gebieden zoveel mogelijk gewaarborgd.

Juridische regeling

In de regels van het bestemmingsplan wordt een aantal werkzaamheden vergunningplichtig. De werkzaamheden die niet zonder meer uitgevoerd mogen worden zijn:

1. het geheel of gedeeltelijk slopen van hoofdgebouwen;
2. het aanbrengen van verharding in voor- en zijtuinen voor terrassen groter dan 20m²
3. het aanbrengen van verharding van grond breder dan 2 meter. (zoals opritten)
4. het afgraven of verhogen van grond met meer dan 0,30 meter.
5. het kappen of rooien van hagen.
6. het geheel of gedeeltelijk slopen van bijzondere hekken.

Met deze regels wordt geprobeerd het bestaande beeld zoveel mogelijk te behouden. In overleg met de monumentencommissie wordt bekeken of cultuurhistorische belangen en karakteristieken niet (ernstig) worden aangetast. Als dat niet het geval is, dan wordt vergunning verleend.

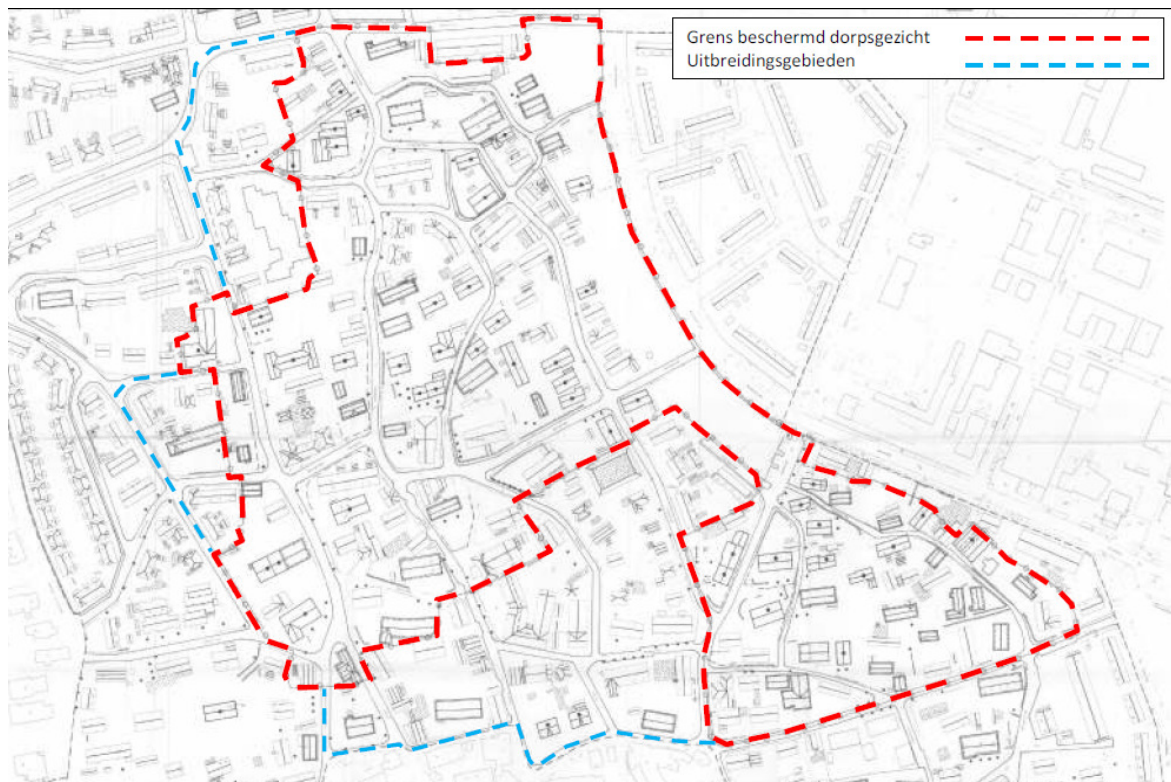
Uitbreiding gebieden

Uit het eerder genoemde onderzoek blijkt dat de huidige gebieden vergroot kunnen worden.

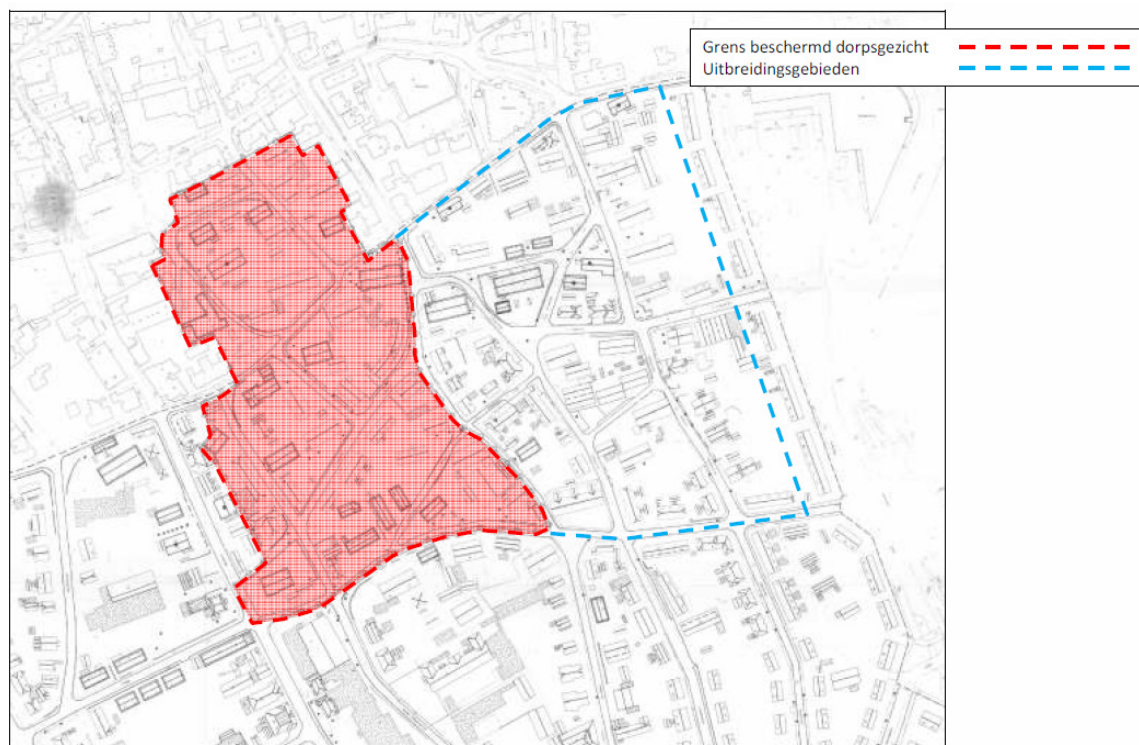
Bij de uitbreiding van de bestaande gebieden is zoveel mogelijk aangesloten op het stratenpatroon zoals dat omstreeks 1830 aanwezig was. In deze delen van het Oude Dorp zijn veel cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Naast vergroting van de bestaande gebieden komen nog enkele delen in aanmerking voor de status Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. Het betreft de gebieden:

1. de Wolfskamerbuurt;
2. de Eerste Woningbouwstraat;
3. de Haardstedelaan en omgeving.

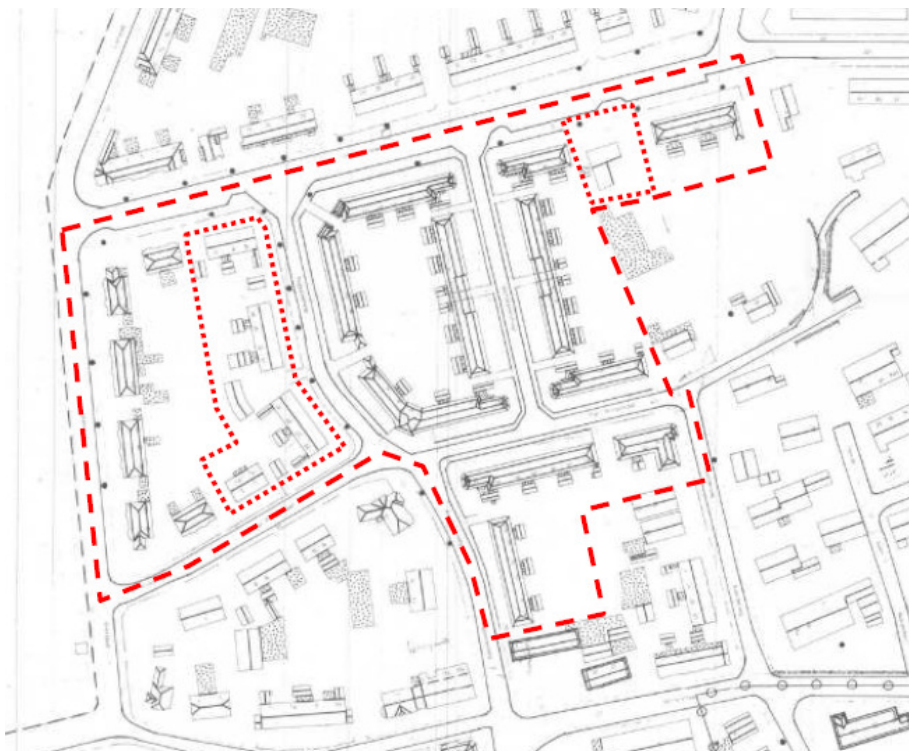
De uitgebreide beschrijving van de gebieden is opgenomen in bijlage 4 van de regels. Op de volgende pagina's zijn de huidige en de nieuwe gebieden aangegeven.



Afbeelding 24: Noordelijk plandeel. Rood = huidig gebied Beschermd Dorpsgezicht, blauw = uitbreiding



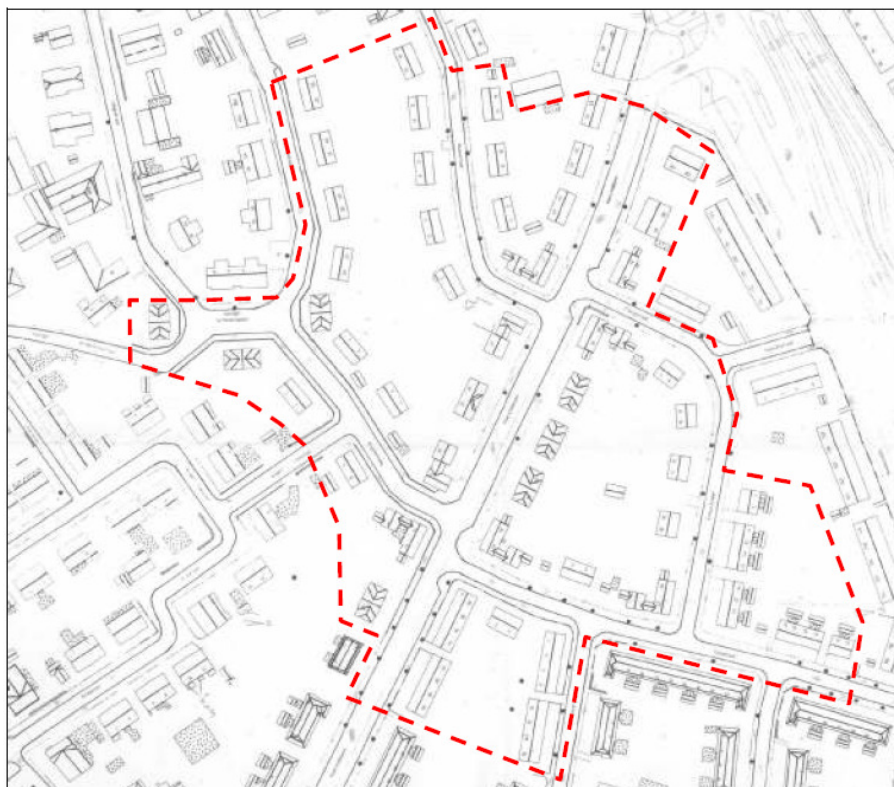
Afbeelding 25: Zuidelijk plandeel. Rood = huidig gebied Beschermd Dorpsgezicht, blauw = uitbreiding



Afbeelding 26: Uitbreiding Wolfskamerbuurt



Afbeelding 27: Uitbreiding ter hoogte van Eerste Woningbouwstraat



Afbeelding 28: Uitbreiding Haardstedelaan en omgeving

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In het algemeen kan worden gesteld dat in dit bestemmingsplan wordt gestreefd naar bescherming en versterking van de aanwezige kwaliteiten enerzijds en naar verankering van nieuwe ontwikkelingen anderzijds. Er wordt voorzien in enige flexibiliteit, daar waar dat ruimtelijk verantwoord is. Het gaat hier met name om uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing. Om de gebruiksmogelijkheden van percelen niet onnodig te beperken worden daar waar dit niet leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteiten uitbreidingsmogelijkheden geboden. Hierbij is veelal aangesloten bij regelingen uit het vorige bestemmingsplan. Het zoveel mogelijk voorkomen van afwijkingsmogelijkheden bevordert de rechtszekerheid. Het kan echter wenselijk zijn om enkele bouw- en/of gebruiksmogelijkheden op te nemen in de vorm van afwijkingsmogelijkheden zodat er een extra toetsingsmoment is.

In het bestemmingsplan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor potentiële ontwikkelingen. In paragraaf 3.4.4 van deze plantoelichting zijn de locaties beschreven. In een aantal planregels is de juridische vertaling doorgevoerd van deze wijzigingsgebieden. In de volgende paragraaf is dit nader toegelicht. De overige planregels worden, voor zover noodzakelijk, ook toegelicht.

5.2 Planregels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf (Artikel 3)

De meeste in het plangebied aanwezige bedrijven hebben de bestemming 'Bedrijf'. Bedrijvigheid is toegestaan tot en met categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dat betekent dat er voornamelijk kleinschalige, ambachtelijke bedrijfjes zijn toegestaan. Daar waar sprake is van aanpandige woonsituaties zijn de mogelijkheden beperkt tot en met activiteiten in categorie A. Dit is als zodanig op de verbeelding en in de regels verwerkt.

In bijlage1 van de planregels zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten opgenomen. De manier van bedrijvenzonering is nader beschreven in paragraaf 4.6 van deze plantoelichting. Bedrijfsactiviteiten die niet passen in deze categorie zijn als zodanig op de verbeelding aangeduid en in de bestemmingsregeling is aangegeven dat deze activiteiten als zodanig voortgezet kunnen worden. Voor het snookercentrum aan de Keucheniusstraat is een specifieke aanduiding opgenomen. Op enkele locaties is een nadere aanduiding 'opslag' opgenomen. Op deze locaties is het bedrijfsmatige gebruik beperkt tot opslagactiviteiten. Gelet op de geringe afstand ten opzichte van andere gevoelige bestemmingen is een ander gebruik dan opslag hier niet wenselijk.

In het vorige bestemmingsplan werd onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen Bedrijven, Bedrijfsterrein en Bedrijfserf. De bestemming Bedrijven werd gebruikt voor de bedrijfsgebouwen. Op de gronden met de bestemming Bedrijfsterrein was geen bebouwing toegestaan en op gronden met de bestemming Bedrijfserf waren aan- uitbouwen en bijgebouwen toegestaan met specifieke hoogte- en oppervlaktebepalingen.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt gewerkt met 1 bestemmingsregeling, namelijk de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van de bouwvlakken is de hoofdbebouwing toegestaan, buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan en waar de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, gelden de regels voor aan- uitbouwen en bijgebouwen uit het vorige bestemmingsplan.

De karakteristieke panden en de monumentale panden zijn voorzien van een nadere aanduiding 'cultuurhistorische waarde'. Gelet op de aanwezige cultuurhistorische waarden bij deze panden zijn de bouw mogelijkheden beperkt tot de bestaande bouw mogelijkheden.

Voor een aantal bedrijfslocaties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op de verbeelding staat dan een aanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied ..' In de wijzigingsregels is aangegeven naar welke bestemmingen de gronden eventueel gewijzigd kunnen worden en welke randvoorwaarden er gelden. In paragraaf 3.4.4 van deze toelichting is een overzicht opgenomen van de verschillende wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid krijgen direct omwonenden en andere belanghebbenden de mogelijkheid om te reageren op de concrete plannen. Zij worden geïnformeerd als er sprake is van concrete (her)ontwikkeling. Het College van burgemeester en wethouders is bevoegd om, na een zorgvuldige belangenafweging, in te stemmen met de (her) ontwikkelingsplannen.

Bedrijf-Nutsvoorziening (artikel 4)

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

Detailhandel – Tuincentrum (artikel 5)

Het tuincentrum gelegen aan de Dr. Lelylaan is als zodanig bestemd. De regels voor het bouwen zijn aangepast aan de huidige bebouwing. De begripsbepaling voor het tuincentrum is enigszins aangepast ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Er is gedeeltelijk aansluiting gezocht bij de Structuurnota Tuincentra (opgesteld in 2007 in opdracht van Tuinbranche Nederland) waarin de verschillende typen tuincentra worden beschreven. Van belang is dat de goederen die verkocht worden in het tuincentrum gerelateerd moeten worden aan een tuincentrum. Onder het basisassortiment van een tuincentrum wordt onderscheid gemaakt in een levend en een niet levend assortiment. Tot het Levend assortiment behoren: tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren en bloembollen en zaden. Tot het niet Levend Basis assortiment wordt gerekend: gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis (sfeer en interieur), materiaal t.b.v. klein en groot tuinonderhoud, dier en seizoensartikelen (zoals kerstartikelen). Het niet levend uitgebreide assortiment heeft betrekking op o.a. wonen (kleinmeubelen etc.), wellness (zwembaden, sauna's etc.) tuingerelateerd speelgoed en tuinartikelen (tuinmeubelen etc.).

In het voorliggend bestemmingsplan is daarnaast geregeld dat er maximaal 7% van de bedrijfsvloeroppervlakte benut mag worden voor de verkoop van randassortiment. Tot het randassortiment worden die artikelen gerekend die niet eerder genoemd zijn, maar die wel gerelateerd kunnen worden aan een tuincentrum.

In het bestemmingsplan wordt ook een mogelijkheid opgenomen om ondergeschikte horeca toe te staan in het tuincentrum. Hierbij moet gedacht worden aan een broodjescorner of een andere vorm van lichte horeca, zoals dat geacht wordt te passen in een tuincentrum.

Gemengd (artikel 6)

De her en der verspreid liggende winkeltjes en andere functies hebben de bestemming 'Gemengd'. De bestemmingsregeling is grotendeels gelijk aan die van het vorige bestemmingsplan.

Een aantal perifeer gelegen bedrijven met een gemengde bestemming hebben een nadere aanduiding 'detailhandel uitgesloten'. Op deze manier wordt beoogd de detailhandelsvestigingen zoveel mogelijk te concentreren nabij het dorpscentrum. Op de locaties waarbij de gemengde functies dichtbij het centrum zijn gelegen is een aanduiding opgenomen waarbij bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten. Dit om te bevorderen dat in deze situaties juist sprake is van een dienstverlenende instelling of een detailhandelsfunctie met een meer publieksvriendelijke functie. Binnen de bestemming 'Gemengd' is de woonbestemming ook mogelijk.

In de bestemmingsregeling is expliciet een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag opgenomen voor de vestiging van horeca (restaurant / eetcafé) langs de Kerkstraat / Meentweg. In de gemeentelijke structuurvisie wordt de route tussen het dorpscentrum en het plein 2000 als een belangrijke verbindingroute gezien. De afwijkingsmogelijkheid geeft de optie om langs deze route eventueel kleinschalige horeca toe te staan mits het een vrijliggend pand betreft en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

In de bestemmingsregeling is voor enkele panden (nabij de Haardstedelaan / Blaricummerstraat en aan de Langestraat) een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kleinschalige detailhandel. Gelet op

enkele inspraakreacties is deze wijziging opgenomen. Kleinschalige detailhandel is op deze locaties bovendien goed denkbaar en kan niet leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur in het centrumgebied.

Groen (artikel 7)

Het structurele groen zoals opgenomen in het groenstructuurplan heeft de bestemming Groen. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen ook speelvoorzieningen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en andere onderschikte voorzieningen toegestaan.

Kantoor (artikel 8)

In het plangebied zijn enkele solitaire kantoorpanden aanwezig. Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels ten behoeve van gebouwtjes voor fietsenstallingen. Tevens kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor een bovenwoning per bestemmingsvlak. Van belang is dat de gronden grenzen aan een verkeersbestemming waarmee de bereikbaarheid voor hulpdiensten gegarandeerd kan worden. Voor de kantoorbestemming aan de Seringstraat 23 A is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een woonbestemming. Vooraf moet zijn aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen m.b.t. bereikbaarheid en brandveiligheid. Als dat het geval is, dan kan er een vergunning verleend worden voor het wonen.

Maatschappelijk (artikel 9)

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk'. Het theater 'de Boerderij' heeft tevens een nadere aanduiding 'cultuur en ontspanning' waarmee de ondergeschikte horecavoorziening als zodanig is toegestaan. Voor de basisschool de Wijngaard is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Deze manier van bestemmen zorgt er voor dat er enige flexibiliteit wordt geboden voor beperkte uitbreidingen van de school.

In het collegeprogramma is aangegeven dat de Koningin Wilhelminaschool op termijn leeg komt te staan en dat deze locatie herontwikkeld kan worden voor woningbouw. De randvoorwaarden voor herontwikkeling van dit terrein zijn in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. (Wro-zone wijzigingsgebied – 6)

Aan de Narcisstraat is een tandartspraktijk gelegen en er is voor gekozen om deze praktijk expliciet aan te duiden. Op deze locatie is een brede maatschappelijke bestemming niet zonder meer gewenst.

Sport (artikel 10)

Aan de Kerkstraat is een sportinstituut gelegen die voorzien is van de bestemming 'Sport'.

Tuin (artikel 11)

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de voor- en zijtuinen bij woningen en gemengde bestemmingen. Het gaat hier om de delen van de tuinen waar in principe geen aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan. Op een aantal locaties zijn kleine aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Deze mogen behouden blijven en worden vernieuwd of herbouwd voor zover deze met een bouw- of omgevingsvergunning zijn gerealiseerd.

In een aantal gevallen hebben percelen niet of nauwelijks bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Het betreft voornamelijk gevallen waarbij er sprake is van een zeer kleine achtertuin, of zelfs gevallen waarbij de gronden enkel een 'Tuin' bestemming hebben. In deze gevallen is er in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen voor de bouw van een bijgebouw. Het bestemmingsplan biedt in deze gevallen de mogelijkheid voor realisatie van een klein bijgebouw.

Verkeer (artikel 12) en Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 14)

De wegen met een snelheidsregime van 50 km/uur in het plangebied hebben de bestemming Verkeer. De overige wegen hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen beide bestemmingen vallen de openbare ruimten en eventuele groenvoorzieningen.

Verkeer – Garageboxen (artikel 13)

De in het plangebied aanwezige garageboxen hebben de bestemming Verkeer – Garageboxen. Naast de stalling van voertuigen is opslag voor huishoudelijk gebruik toegestaan.

Wonen (artikel 15)

De meest voorkomende en daarmee de belangrijkste bestemming in het plangebied is de bestemming 'Wonen'. In het vorige bestemmingsplan werd onderscheid gemaakt in de bestemmingen 'Eengezinshuizen' en 'Meergezinshuizen', dat is in het voorliggende plan niet meer gedaan. De hoofdgebouwen zijn opgenomen en toegestaan in de bouwvlakken, buiten de bouwvlakken zijn aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan binnen de daarvoor geldende regels.

Eventuele beroepen-aan-huis zijn onder voorwaarden toegestaan: zo moet het beroep worden uitgeoefend door de bewoner en moet de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijven. Voor het uitoefenen van bedrijven aan huis heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor de bebouwing op het erf (de gronden buiten het bouwvlak die tot de bestemming Wonen behoren) is geregeld dat ten hoogste 50% van deze gronden mag worden bebouwd, met een maximum van 40 m². Indien de oppervlakte van het erf groter is dan 200m², bedraagt het maximum bebouwingsoppervlakte aan aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 60 m². Voor percelen die kleiner zijn dan 200m² is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een bebouwingsoppervlakte van 60 m². De afwijking mag niet leiden tot onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder voor aangrenzende percelen.

De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter. De goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag vermeerderd met 25 cm. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 meter. Er is binnen de regels een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze hoogte, tot een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter, indien deze grotere hoogte niet leidt tot onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder.

In het vorige bestemmingsplan waren enkele woningen aangeduid met 'Aanloopstraat'. Voor deze woningen was een vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk voor detailhandel of dienstverlening. In het voorliggende bestemmingsplan hebben enkele woningen een aanduiding 'wro-zone ontheffingsgebied'. In de regels is opgenomen dat voor deze woningen de mogelijkheid bestaat om kleinschalige detailhandel of dienstverlening uit te oefenen. Deze panden zijn gelegen langs de Lindenlaan (vanaf de Plaveenseweg richting het dorpscentrum)

Leiding – Gas (artikel 16)

Langs het plangebied en op sommige stukken in het plangebied, ligt een gasleiding. De belemmeringenstrook (daar waar geen bebouwing is toegestaan) ligt deels in het bestemmingsplan en zodoende is er een dubbelbestemming opgenomen voor deze zone. Bebouwing en andere werkzaamheden zijn hier niet zonder meer toegestaan. Overleg met de leidingbeheerder dient uit te wijzen of deze activiteiten zijn toegestaan.

Waarde – Archeologie 1 t/m 3 (artikel 17 t/m 19)

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in deze delen van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingsmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is gehanteerd voor de gebieden die op de Gemeentelijke archeologische waardenkaart zijn aangegeven. Voor het plangebied gelden 5 verschillende verwachtingsgebieden waarbij eventueel rekening gehouden dient te worden met archeologische waarden. In het plan wordt geen planvorming voorzien in een oppervlakte groter dan 500 m² en zodoende worden deze categorieën niet nader in de regels en op de kaart meegenomen. Afhankelijk van de oppervlakte én de diepte van werkzaamheden dient nader onderzoek verricht te worden naar de archeologische waarden. In de verschillende regels komen deze oppervlaktematen terug. In de eerste categorie (ter hoogte van de Molenberg) dient voor alle werkzaamheden nader onderzoek verricht te worden. In categorie 2 dient onderzoek verricht te worden bij werkzaamheden vanaf 100m² en dieper dan 35 cm en deze regeling loopt op tot een oppervlakte van 500 m². Indien de werkzaamheden een kleinere oppervlakte bevatten dan in de regels gesteld, geldt geen nadere onderzoeksverplichting.

Waarde – Cultuurhistorie (artikel 20)

Delen van het plangebied zijn aangewezen als Gemeentelijk Beschermd Dorpsgezicht. Voor deze gebieden is een dubbelbestemming opgenomen waarbij zoveel mogelijk de bestaande karakteristieke

elementen gehandhaafd worden. In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek verricht naar eventuele uitbreiding van het beschermd dorpsgezicht. Op basis van dit onderzoek is het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht uitgebreid. De karakteristieken van de verschillende gebieden zijn beschreven in de bij de regels behorende bijlage 'Toelichting beschermd dorpsgezicht'. De dubbelbestemming kent een sloopregeling en een aanlegregeling waarmee ongewenste sloop- of aanlegactiviteiten kunnen worden voorkomen. In overleg met de gemeentelijke welstandscommissie (tevens monumentencommissie) kunnen bepaalde activiteiten wel uitgevoerd worden. Voorwaarde is dat de cultuurhistorische karakteristieken zoveel mogelijk gehandhaafd worden.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Antidubbelregel (artikel 21)

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

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 22)

Bij globale bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Dit artikel voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 23)

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 24)

Een aantal ontwikkelingen, zoals beschreven in paragraaf 3.4.4 van deze plantoelichting, wordt mogelijk gemaakt met behulp van een zogeheten wijzigingsbevoegdheid. Voor de ontwikkelingen waarbij een enkele bestemming wordt gewijzigd, zijn de wijzigingsregels in die betreffende bestemming opgenomen. (zoals binnen de bestemming Bedrijf). Voor locaties waarbij in huidige situatie meerdere bestemmingen gelden, zijn de wijzigingsregels in dit artikel opgenomen. Op de verbeelding zijn de verschillende wijzigingsgebieden aangegeven en genummerd. In de regels is te vinden welke wijzigingsregels er gelden voor de verschillende locaties. In paragraaf 3.4.4 is een overzicht opgenomen van de verschillende ontwikkellocaties. Daarbij is aangegeven met welk nummer de verschillende wijzigingsgebieden in de regels zijn terug te vinden.

In dit artikel is tevens een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Overige regels (artikel 25)

Werking wettelijke regelingen

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

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

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

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

Parkeren

Voorts is in dit artikel een regeling opgenomen, dat bij het oprichten van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering van functie op het perceel, voldaan moet worden aan een minimumaantal parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen die ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit bestemmingsplan bestaan, worden buiten beschouwing van de berekeningen gelaten. Indien een gewenste functie niet voorkomt in de lijst, dient de parkeernorm uit de CROW publicatie 182 uit september 2008 te worden aangehouden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor het bevoegd gezag af te wijken van het aantal benodigde parkeerplaatsen indien redelijkerwijs op of in de buurt van het bouwperceel geen parkeerplaatsen te realiseren valt. Eveneens is afwijking mogelijk indien in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal parkeerplaatsen aanwezig is.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 26)

Enkele bouwmogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bevoegd gezag.

Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtsmacht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 27)

Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan wordt geen afzonderlijk exploitatieplan opgesteld. Voor de ontwikkelingen die vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan worden gerealiseerd is het kostenverhaal in overeenkomsten geregeld.

De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden meegenomen kunnen worden aangeduid als gevallen waarvoor geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden omdat:

- De eventuele exploitatiebijdragen van deze ontwikkelingen ruim onder de norm van € 10.000,- blijven;
- Er geen verhaalbare kosten worden gemaakt, anders dan procedurele kosten voor actualisatie bestemmingsplan (met bijbehorende onderzoeken) en aansluiting van de percelen op de openbare ruimte.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Dorp' heeft van 14 oktober 2011 tot en met 24 november 2011 ter inzage gelegen. Het voorontwerp bestemmingsplan is eveneens toegestuurd naar een aantal wettelijke overleginstanties in het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tijdens de inspraaktermijn is een inloopavond georganiseerd, waarbij de mogelijkheid werd geboden om vragen te stellen over het voorontwerp bestemmingsplan 'Dorp'.

Er zijn in totaal 33 inspraakreacties ontvangen. Van de aangeschreven overleginstanties is geen reactie ontvangen. In bijlage 3 is de Nota Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Dorp opgenomen en hierin zijn de reacties samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan doorgevoerd.

De wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan (zowel op basis van inspraak, als ambtelijke wijzigingen) zijn hieronder opgesomd:

Plantoelichting:

- In de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie Koningin Wilhelminastraat 8 (uitgeverij 't Goede Boek) wordt opgenomen dat ook andere woonvormen, zoals appartementen in het bestaande gebouw, mogelijk zijn op deze locatie;
- Er wordt een opsomming opgenomen van de verschillende ontwikkellocaties in het bestemmingsplan. Per locatie wordt aangegeven met welk cijfer de locaties op de verbeelding en in de regels zijn terug te vinden;
- De locatie J.L. van Osstraat nr. 4 wordt aan het hoofdstuk ontwikkellocaties toegevoegd met een beschrijving van de randvoorwaarden voor deze locatie;
- De locatie Schoolstraat 13 wordt aan het hoofdstuk ontwikkellocaties toegevoegd met een beschrijving van de randvoorwaarden voor deze locatie;
- Voor de locatie Koningin Wilhelminaschool worden de randvoorwaarden in de toelichting opgenomen;
- Beschrijving van ontwikkellocatie E.Ludenstraat 42-44 wordt aangepast. Inmiddels is er sprake van een concreet plan en de wijzigingsbevoegdheid wordt uit het plan gehaald;
- De wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Lindenlaan 109-11 wordt uit het bestemmingsplan verwijderd. In de plantoelichting worden de mogelijke randvoorwaarden voor herontwikkeling nog wel genoemd;
- In het hoofdstuk Beleidskader wordt een korte beschrijving van de Structuurvisie opgenomen, waarin de route tussen plein 2000 en het centrum expliciet wordt benoemd;
- Het uitgevoerde flora en fauna onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. In hoofdstuk 4.7 worden de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek opgenomen.

Planregels:

- In artikel 2 worden de begrippen 'bouwlaag' en 'voorgevel' aangepast;
- In artikel 8 wordt de afwijkmogelijkheid voor een woning opgenomen;
- In artikel 9 wordt een dienstwoning / bedrijfswoning mogelijk gemaakt ten behoeve van de woningen bij de Pastorie;
- artikel 20 'Waarde-Cultuurhistorie' wordt aangepast. In de regels wordt aangesloten bij de regels die gelden voor vergunningvrij bouwen in rijksbeschermd dorpsgezicht;
- in de regels worden de wijzigingsbevoegdheden voor locatie Schoolstraat 13, locatie Koningin Wilhelminaschool en locatie J.L. van Osstraat 4 opgenomen;
- de wijzigingsbevoegdheden voor de locaties E.Ludenstraat 42-44 en Lindenlaan 109-111 worden uit de planregels verwijderd.

Verbeelding / Plankaart:

- De panden met een gemengde bestemming rond de Haardstedelaan krijgen een ontheffingsmogelijkheid voor detailhandel. De aanduiding 'Wro-zone- ontheffingsgebied' wordt voor deze panden opgenomen;
- De gronden met de bestemming 'Tuin', behorend bij het perceel Zeeweg 24, krijgen de aanduiding 'bijgebouwen';
- Het perceel Langestraat 40 krijgt een ontheffingsmogelijkheid voor detailhandel. De aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied' wordt hier opgenomen;
- Een deel van het perceel Langestraat 44 wordt voorzien van de bestemming 'Gemengd' met daarbij de ontheffingsmogelijkheid voor detailhandel;
- Het perceel J.L. van Osstraat 4 wordt voorzien van een wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone – Wijzigingsgebied);
- Het plan voor drie woningen aan de E.Ludenstraat 42-44 wordt als zodanig op de verbeelding opgenomen, de wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone wijzigingsbevoegdheid – 5) wordt van de verbeelding verwijderd;
- De wijzigingsbevoegdheid ter hoogte van de Lindenlaan 109-111 (Wro-zone wijzigingsbevoegdheid – 6) wordt van de verbeelding verwijderd;
- De bouwhoogte van het perceel Visserstraat 1 wordt verhoogd van 5,5 naar 6 meter;
- Het perceel Schoolstraat 13 wordt voorzien van een wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone – wijzigingsgebied)
- Het perceel van de Koningin Wilhelminaschool wordt voorzien van een wijzigingsbevoegdheid;
- De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' wordt verwijderd van de woningen aan de Rozenhof;
- Het bouwvlak van de locatie Oranje Weeshuisstraat 1 wordt iets aangepast ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan;
- Voor het perceel Zeeweg 5/ Beemsterboerstraat 6 wordt een aanduiding 'kantoor' opgenomen;
- De bedrijfsbestemming aan de Eemlandweg 10 wordt voorzien van een aanduiding 'wonen';
- de bouwhoogte van Koningin Julianastraat 26B wordt aangepast in een toegestane goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter;
- Ter plaatse van de kantoorbestemming 'Seringstraat 23A', wordt een aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied' opgenomen om woningbouw mogelijk te maken;
- Op de gronden met de bestemming 'Tuin' behorend bij Noorderweg 5 wordt een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen;