

# **Inhoud Bestemmingsplan Kom Oost**

## **A**

**Toelichting Bestemmingsplan Kom Oost**  
..... **pagina 2**

## **B**

**Toelichting 1<sup>e</sup> partiële herziening**  
**bestemmingsplan Kom Oost**  
..... **pagina 61**

## **C**

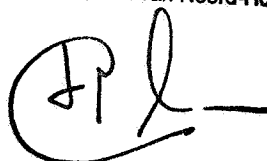
**Toelichting 2<sup>e</sup> partiële herziening**  
**bestemmingsplan Kom Oost**  
..... **pagina 79**

# **A**

## **Toelichting Bestemmingsplan Kom Oost**

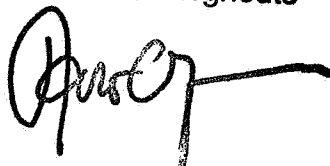
# Bestemmingsplan Kom-Oost

Goedkeuring bij besluit van heden nr. 102-46373  
Haarlem, 10 DEC. 2002  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



, voorzitter

H.C.J.L. Borghouts



, griffier

H.W.M. Oppenhuis de Jong

**Toelichting**



## Inhoudsopgave toelichting

<b>HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN</b> .....	<b>2</b>
1.1 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	2
1.2 GELDENDE PLANOLOGISCHE REGELINGEN .....	2
1.3 REDENEN HERZIENING PLAN .....	2
1.4 DOELSTELLINGEN .....	3
1.5 KARAKTERISTIEKEN VAN HET GEBIED.....	3
<i>Woongebieden</i> .....	3
<i>Centrale zone</i> .....	3
<b>HOOFDSTUK 2 HET PLAN</b> .....	<b>5</b>
2.1 INLEIDING .....	5
2.2 MOGELIJKHEDEN/BESTEMMINGEN .....	5
2.2.1 WONEN .....	5
<i>Inbreidingsmogelijkheden</i> .....	5
<i>Woninguitbreiding</i> .....	7
<i>Dakopbouwen op drive-inwoningen</i> .....	8
<i>Woningontwikkelingen</i> .....	9
2.2.2 VOORZIENINGEN .....	10
<i>Maatschappelijke doeleinden</i> .....	11
<i>Buurt(winkel)centra</i> .....	11
<i>Uitgaanscentrum</i> .....	12
2.2.3 WERKEN.....	12
2.2.4 ANTENNEMASTEN.....	12
<b>HOOFDSTUK 3 VERKEER</b> .....	<b>13</b>
3.1 VERKEERSSTRUCTUUR .....	13
3.2 OPENBAAR VERVOER .....	13
<b>HOOFDSTUK 4 MILIEU-ASPECTEN</b> .....	<b>14</b>
4.1 ALGEMEEN.....	14
4.2 GELUIDSHINDER.....	14
4.2.1 BEDRIJVEN .....	14
4.2.2 WEGVERKEER .....	14
<i>Algemeen</i> .....	14
<i>Bestaande situaties</i> .....	15
<i>Nieuwe situaties</i> .....	15
4.3 BODEMVERONTREINIGING.....	17
4.3.1 ALGEMENE BODEMKWALITEIT .....	17
4.3.2 AFGERONDE SANERINGEN .....	18
4.3.3 BELEID BIJ SANERING VAN BODEMVERONTREINIGING.....	18
4.4 BEDRIJVEN .....	18
4.4.1 HEVAN, HUIZERMAATWEG 44.....	18
4.4.2 BOLDERHEY, HUIZERMAATWEG 50.....	19
4.4.3 TANKSTATION STUURBOORD 62 .....	19
4.5 OVERIGE MILIEU-ASPECTEN .....	20
4.5.1 NUTSVOORZIENINGEN.....	20
<i>Transformatorstations</i> .....	20
<i>Gasdrukregel- en meetstations</i> .....	20
<i>Hoofdaardgastransportleiding</i> .....	20
4.5.2 VERVOER GEVAARLIJKE STOFFEN .....	20
4.6 WATERHUISHOUDING.....	21
<b>HOOFDSTUK 5 HANDHAVING</b> .....	<b>22</b>
<b>HOOFDSTUK 6 INSpraak EN OVERLEG</b> .....	<b>23</b>
Bijlagen.....	

## Hoofdstuk 1 Algemeen

### 1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van het zogenaamde oude dorp. Het omvat de (woon)wijken Stad en Lande, Bovenweg en Rijsbergen en de zogenaamde centrale zone: het centrale voorzieningengebied met een menging van wonen, werken en voorzieningen tussen het gemeentehuis en het centrum van de Oostermeent.

### 1.2 Geldende planologische regelingen

Het plangebied omvat een samenvoeging van een 5-tal oudere plannen, te weten:

1. "Bovenweg" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 september 1962, nr. 10, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 december 1963.
2. "Bovenweg 1978" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juli 1981, nr. 14A, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18 mei 1982, nr. 131.
3. "Rijsbergen" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 maart 1958, nr. 13A, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 oktober 1958, nr. 315.
4. "Stad en Lande" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 februari 1967, nr. 16, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 juni 1967.
5. "Partiële herziening vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 juli 1981, nr. 14B, bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 18 mei 1982, Oostermeent nr. 132

### 1.3 Redenen herziening plan

Afgezien van de algemene verplichting gesteld in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om het bestemmingsplan eens in de tien jaar te herzien zijn hieronder de redenen vermeld om een nieuw bestemmingsplan voor het onderhavige gebied op te stellen:

- a. Voor het gebied Centrale Zone geldt geen uitwerkingsplan. Nu de bebouwing in de centrale zone nagenoeg volledig is voltooid, is het de aangewezen oplossing dit gebied dat een samenhangend geheel vormt met het overige plangebied, in een nieuw (gedetailleerd) bestemmingsplan op te nemen.
- b. De thans vigerende bestemmingsplannen zijn dermate verouderd dat deze niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen. De voorschriften en de destijds gehanteerde methodiek zijn sterk verouderd. Bovendien bieden de vigerende bestemmingsplannen te weinig mogelijkheden om ongewenste gebruiksveranderingen tegen te gaan.
- c. In de loop der jaren zijn als regel na bijzondere planologische procedures (artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening/artikel 50, lid 5 van de Woningwet) op diverse plaatsen van de vigerende bestemmingsregeling afwijkende situaties ontstaan. Het is noodzakelijk deze gewijzigde situaties in een passende bestemmingsregeling vast te leggen.
- d. De bebouwing op het voormalige terrein van het L.B.O. schoolgebouw met woningen (Plan 'Gemeenlanden') is voltooid. Dit bouwproject kan vanwege de samenhang met het aangrenzende gebied planologisch worden vastgelegd.

## **1.4 Doelstellingen**

Behoud en waar nodig versterking van het bestaande karakter van de woongebieden (Rijsbergen, Bovenweg en Stad en Lande) als aantrekkelijke en gevarieerde woon- en leefgebieden waarvoor de aanwezige openheid in de planstructuur en de groeninrichting mede bepalende factoren zijn.

Wat de centrumzone betreft behoud en waar nodig versterking van het bestaande karakter van dit gebied als herkenbare en hoogwaardige stedelijke as met een dichte bebouwingsstructuur waar de overwegend kantoor- en/of zakelijke dienstverleningsfuncties op evenwichtige wijze gemixed zijn met maatschappelijke, culturele en woonfuncties.

## **1.5 Karakteristieken van het gebied**

Het plangebied is niet als één gebied te karakteriseren. Er moet onderscheid worden gemaakt tussen de gebieden Stad en Lande, Bovenweg en Rijsbergen die als woongebieden zijn te kenmerken en het gebied van de centrale zone, dat meer een gemengd gebied is.

### **Woongebieden**

De wijken Rijsbergen, Bovenweg en Stad en Lande zijn de eerste woongebieden die na de oorlog aan de oostkant van het oude Huizen zijn ontwikkeld. Wijken die eerst vooral voor Huizers (Rijsbergen en Bovenweg), maar later ook voor inwoners uit het gehele Gooi en zelfs daarbuiten (Stad en Lande) zijn ontwikkeld. Wijken met uitsluitend eengezinshuizen (op de Phohiflat na) in Rijsbergen en Bovenweg en ook wat middelhoogbouw in de wijk Stad en Lande.

De wijken hebben voor het grootste gedeelte een eenvoudige, orthogonale opzet. De wijk Stad en Lande is, meer dan Rijsbergen en Bovenweg, volledig op de ontwikkeling van het autoverkeer ingericht.

De wijk Rijsbergen heeft een buurtcentrum met een supermarkt en enige winkels en (aanvankelijk) een paar scholen rond de Phohiflat. De scholen hebben inmiddels plaatsgemaakt voor woningen.

De wijk Stad en Lande heeft een centrum op de kruising van de Gemeenlandslaan en de noord-zuid lopende voetgangerszone. Hier ligt het buurtwinkelcentrum De Kostmand, enige scholen en nog wat voorzieningen als een buurthuis. De Kostmand wordt ruimtelijk ondersteund door de middelhoogbouw in de vorm van zowel appartementen voor ouderen als alleenstaanden langs de Gemeenlandslaan en loodrecht daarop. Daarnaast zijn er verspreid over de wijk nog enkele locaties voor scholen en kerkgebouwen.

### **Centrale zone**

Tussen de Huizermaatweg en de noordrand van Bovenweg en Stad en Lande ligt de zogenaamde centrale zone. Dit gebied is opgezet als een voorzieningengebied, het is onderdeel van een zone tussen het centrum van het Oude Dorp (het huidige hoofdwinkelcentrum) en het centrum van de Oostermeent.

Het gebied heeft letterlijk een verbindingsfunctie tussen oud en nieuw Huizen. Door een grotere dichtheid en een grotere functiemenging onderscheidt het zich van de omgeving. De functiemenging houdt in dat er in dit gebied een zekere mix is van woningen (met name appartementen), kantoren en voorzieningen. De woningen en de meeste voorzieningen liggen aan de zuidkant (tegen de aansluitende woongebieden van Bovenweg en Stad en Lande), de kantoren aan de noordkant (langs de Huizermaatweg).

Binnen de centrale zone neemt het gebied rond het gemeentehuis een aparte plaats in. Met het nieuwe uitgaanscentrum, het politiebureau en het busstation hebben we hier binnen de centrale zone te maken met een voorzieningenknooppunt van zowel commerciële als publieke/openbare functies. Dit gebied neemt met die openbare- en centrumfuncties ook binnen de gehele gemeente een aparte plaats in.

## **Hoofdstuk 2 Het plan**

### **2.1 Inleiding**

Bij 1.4 is al aangegeven dat het hier voornamelijk om een zogenaamd conserverend plan gaat, een plan dat wat betreft de voorschriften bij de tijd is, maar waar er weinig ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Voorzover er wel nieuwe ontwikkelingen in het plan mogelijk zijn worden deze onder 2.2.1. bij woningontwikkelingen aangegeven.

Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van inbreiden. Ook zijn er wat bestemmingen of mogelijkheden binnen dit plan die anders zijn dan de vigerende plannen en die daarom uitgebreider toelichting nodig hebben. Dit betreft onder meer de bestemming maatschappelijke doeleinden (met een wijzigingsbevoegdheid voor wonen), het uitgaanscentrum en de buurtcentra.

Die elementen van het plan komen hieronder hoofdstuksgewijs aan de orde.

### **2.2 mogelijkheden/bestemmingen**

#### **2.2.1. Wonen**

De bestemmingen die te maken hebben met het wonen zijn wat betreft de hoofdbebouwing gesplitst in de bestemmingen eengezinshuizen, meergezinshuizen en huisvesting voor ouderen. De bebouwingsmogelijkheden voor de erven zijn geregeld in de bestemmingen tuin I en tuin II. Tevens zijn de complexen (als gezinsvervangende tehuizen) die over het algemeen als bijzondere bebouwing worden aangeduid, binnen de bestemming eengezinshuizen opgenomen. Er bestaat geen reden om die bestaande complexen afzonderlijk te bestemmen. Voor nieuwe ontwikkelingen is dat anders. Vanuit de rechtszekerheid voor aanwonenden is het niet aanvaardbaar om eengezinshuizen zondermeer om te zetten in een intensievere woonvorm. Daarom kunnen die uitsluitend via een binnenplanse vrijstelling worden gerealiseerd.

#### **Inbreidingsmogelijkheden**

Er bestaat nog steeds een grote behoefte aan nieuwe woningen in Huizen, terwijl de mogelijkheid voor nieuwe woonlocaties steeds kleiner wordt. Ook is het zo dat er binnen Kom-Oost een grote eenzijdigheid bestaat in het soort woningen (veel grote woningen) en de sociale structuur. Ook dit kan reden zijn om het aantal woningen te vergroten door een ander soort woningen voor een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw binnen de wijk, om daarmee uiteindelijk tot een zogenaamde 'levensloopbestendige wijk' te komen.

Wanneer we in Kom-Oost echter spreken over inbreiden, dan gaat het om het bebouwen van stukken grond waar tot nu toe geen bebouwing is en waar op grond van het bestemmingsplan nu ook geen bebouwingsmogelijkheden zijn. Het gaat dan veelal om het bouwen in het openbaar groen. Dat hoeft niet per definitie onmogelijk en onverantwoord te zijn. Het betekent wel dat het bij voorbaat een erg discutabele zaak wordt. Temeer daar erg voor de hand liggende locaties waarschijnlijk al lang bebouwd waren.

Daarom is bij voorbaat enige scepsis op zijn plaats en moet uiteindelijk ook de conclusie worden getrokken dat inbreiding, ondanks het feit dat er een aantal fysieke mogelijkheden bestaat, niet verantwoord is.

De situaties waar er (bijvoorbeeld door het sluiten van een school) in de toekomst door een functiewijziging woningen kunnen komen worden hier buiten beschouwing gelaten. Die mogelijkheid wordt zondermeer in het bestemmingsplan meegenomen (zie onder 2.2.2. Maatschappelijke doeleinden).

Bij het onderzoek is als uitgangspunt gehanteerd dat toevoeging van woningen uitsluitend verantwoord is wanneer hiermee ruimtelijke tekortkomingen in het plan kunnen worden verbeterd.

Daarvoor is het nodig om een korte karakteristiek van de wijk en eventuele ruimtelijke knelpunten aan te geven.

#### Ruimtelijke knelpunten

Omdat er in de wijken Bovenweg en Rijsbergen geen fysieke mogelijkheden zijn tot inbreiden, beperken we ons tot de wijk Stad en lande.

Hoewel de verkaveling in Stad en Lande op zichzelf een aantal interessante elementen heeft (zoals het centrale middengebied als verkeersvrije zone) zijn er ook wat problemen en knelpunten. Dit komt vooral door de grote mate van toepassing van zogenaamde "stempels" in de verkaveling, d.w.z. steeds herhaalde opzetten van bebouwing en verkaveling zodat alle hofjes/straatje op elkaar lijken. Door het ontbreken van verschillen in de bebouwing en/of de inrichting is er in grote mate sprake van een eenduidigheid en een geringe herkenbaarheid. Daarnaast is de relatief grote verkeersscheiding eerder negatief dan positief: afgezien van de carré zijn er weinig duidelijke straten en andere ruimten en juist veel saaie, enigszins ondefinieerbare achtergebieden.

Binnen de wijk vormt het openbaar groen maar voor een beperkt gedeelte een structureel element. Voor het openbaar (gebruiks)groen is de wijk voor het grootste gedeelte aangewezen op het omringende Stadspark. Daarnaast is er enig structurerend openbaar groen op de overgang van Stad en Lande met Rijsbergen en Bovenweg. Tenslotte liggen er aan de centrale voetgangersroute door Stad en Lande steeds kleine groenstroken met speelplaatsen, deze groenstrookjes missen voldoende samenhang en zijn op zichzelf (net als de omliggende verkaveling en bebouwing) weinig inspirerend.

Resumerend kent Stad en lande de volgende ruimtelijke 'knelpunten':

- Vrij grote eenduidigheid en geringe herkenbaarheid van de individuele straatjes/hofjes.
- Ingesloten en afgelegen parkeerterreintjes.
- Noord-zuid voetgangersroute is vrij anoniem, weinig afwisselend en er is weinig sociale controle.
- Het openbaar groen als overgang naar de wijken Bovenweg is eerder scheidend dan verbindend en benadrukt slechts de afzonderlijke wijken, de inrichting is weinig inspirerend.

Wanneer we bovengenoemde knelpunten afzetten tegen de mogelijkheid van concrete inbreidingsplannen (die knelpunten wellicht zouden kunnen oplossen) dan moet worden geconcludeerd dat er in een aantal gevallen wel interessante voorstellen zijn (het gaat dan met name om bebouwing op de grens van Stad en Lande en Bovenweg), maar dat de nadelen over het algemeen groter zijn dan de voordelen. Het meest interessante voorstel is dat waarbij bestaande woningen in de hoven deels worden vervangen door nieuwe woningen, eventueel in samenhang met bebouwing in de parkeerhoven.

Tegelijkertijd is het zo dat de inbreidingsplannen weer andere knelpunten met zich meebrengen, te weten de verkleining van het areaal openbaar groen in de wijk, meer parkeren (en ook op de verkeerde plekken) en meer ongewenste verkeersontsluitingen.

Daarnaast moeten we constateren dat er binnen de inbreidingslocaties die overblijven waarschijnlijk toch niet meer dan zo'n 12 – 14 woningen kunnen worden gebouwd. Vanuit het gegeven dat de lokale woningbehoefte toch lang niet binnen Huizen kan worden opgelost is er wat dat betreft dan ook veel te zeggen voor de stelling dat er dan maar beter niet geforceerd moet worden gebouwd op twijfelachtige 'inbreidingslocaties' dan de stelling van 'alle beetjes helpen'.

Daarom heeft de inbreidingsstudie niet geleid tot het aanwijzen van nieuwe bebouwingsmogelijkheden, even afgezien van de mogelijkheid tot functiewijziging binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden.

Al met al kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Bij een volgroeide wijk (waar geen braakliggende terreinen zijn) is het bouwen van meer woningen niet primair de oplossing van geconstateerde ruimtelijke en visuele knelpunten. Hiervoor zijn andere middelen als herinrichting van de openbare ruimte, verandering aan en toevoeging aan bestaande woningen (kopwoningen aanpassen, ander kleurgebruik etc.) de geëigende middelen.
- Het beste, maar ook meest vergaande middel om (binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk) zowel een beter en gevarieerder woningaanbod te krijgen als om de ruimtelijke en visuele knelpunten te verbeteren is het gedeeltelijk slopen en vernieuwen van woningen.
- Zoals ook in de inleiding is genoemd zijn er binnen de wijk wel een aantal plekken waar er potentieel een mogelijkheid bestaat om meer woningen te bouwen. Het is namelijk zo dat in het bestemmingsplan Kom-Oost voor alle schoollocaties een wijzigingsbevoegdheid voor woningen is opgenomen. Daarnaast bestaan er nieuwe mogelijkheden zoals onder 'Woningontwikkelingen' is aangegeven.

Doordat het aantal woningen per blok niet wordt aangegeven kent het bestemmingsplan enige flexibiliteit voor wat betreft het splitsen van woningen, zoals aangegeven een gewenste manier van 'inbreiding'. Omdat er geen concrete plannen zijn waar, in welke mate en op welke manier dit kan gebeuren is het echter niet mogelijk om dit concreter in het bestemmingsplan op te nemen. Voor ingrijpender ontwikkelingen, zoals een wijziging van een- naar meergezinshuizen is het (vanuit de rechtszekerheid voor de burger) niet mogelijk en verantwoord om daarvoor bijvoorbeeld een algemene wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan op te nemen. Hiervoor zal toch een afzonderlijke procedure moeten worden gevoerd.

### **Woninguitbreiding**

Voor de bouwstroken is uitgegaan van de bestaande, gerealiseerde hoofdbebouwing. Deze is als zodanig vastgelegd. Waar er in de vigerende plannen meer bebouwingsmogelijkheden waren dan er is gerealiseerd (dit betreft een aantal situaties in Bovenweg en Rijsbergen) is niet van die mogelijkheid, maar van de gerealiseerde bebouwing uitgegaan.

Dit om twee redenen. In de eerste plaats mag uit het feit dat die bebouwingsmogelijkheden de afgelopen 20 – 30 jaar niet zijn benut worden afgeleid dat het blijkbaar niet zo'n aantrekkelijke of voor de hand liggende mogelijkheid is. In de tweede plaats geeft een mogelijkheid om een woning over de volle hoogte 2 of 3 meter uit te breiden wel erg veel beperkingen wat betreft privacy en zontoetreding voor de burens.

Daarvoor in de plaats zijn er, buiten de bestaande woning, uitsluitend extra bebouwingsmogelijkheden in de vorm van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen.

Wat dit betreft hadden de vigerende plannen juist te weinig mogelijkheden. In de nieuwe voorschriften voor tuin II is aangesloten bij de bebouwingsmogelijkheden zoals die in de nieuwste bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen in Huizen worden gehanteerd.

Bij de meergezinshuizen en de huisvesting voor ouderen is eveneens uitgegaan van de bestaande bebouwing.

Bij het complex De Marke (ouderenhuisvesting) is rekening gehouden met de geplande toekomstige uitbreiding. Deze uitbreiding houdt in dat de bebouwing op de vierde en vijfde laag met enige appartementen wordt uitgebreid. Onder de noemer 'huisvesting voor ouderen' valt alle woningbouw die het brede scala van de zorg omvat. Dus zowel zelfstandige ouderenwoningen met de daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten (aanleun- en inleunwoningen), verzorgingseenheden als de zogenaamde verpleegeenheden (voor ouderen, maar ook voor jongeren) waar het sociaal-medische element aanwezig is.

In een aantal gevallen is er sprake van appartementen waar op de begane grond een andere functie is, te weten winkels of kantoren. In die situaties blijft de hoofdbestemming meergezinshuizen, het andere gebruik van de begane grond (respectievelijk detailhandel en kantoren) is als zodanig op de plankaart aangegeven.

### **Dakopbouwen op drive-inwoningen**

In het plangebied liggen verspreid over drie locaties circa 275 drive-in woningen. Voor deze woningen bestond in het oude bestemmingsplan Stad en Lande de mogelijkheid om een dakopbouw in de vorm van een kap te realiseren. Om de mogelijkheden van het oude plan niet te beperken in dit nieuwe bestemmingsplan, is wederom voor alle drive-in woningen de mogelijkheid voor een dakopbouw opgenomen.

Het opstellen van dit bestemmingsplan Kom-Oost en de realisatie van een aantal kappen op drive-in woningen is aanleiding geweest voor een zeer uitvoerige discussie met de bewoners van de wijk over de meest wenselijke vorm dakopbouw. Wel zijn in deze discussie de volgende randvoorwaarden gesteld:

- een dakopbouw mag geen volledige vierde bouwlaag beslaan;
- het bouwvolume van de dakopbouw moet passen binnen de contouren van de kapvorm welke in het bestemmingsplan Stad en Lande is toegestaan.

In eerste instantie zijn de bewoners geënquêteerd waarbij zij een keuzemogelijkheid kregen tussen de reeds mogelijke kap en een zogenaamde ronde dakopbouw. Hierbij is tevens onderzocht hoe men dacht over een eventuele eenheid in de vorm, de kleur en het materiaal. Uit deze enquête bleek duidelijk dat er een voorkeur bestond voor de ronde dakopbouw, waarbij tevens minimaal per woonblok een eenheid in vorm kleur en materiaal gewenst is.

De resultaten van de enquête zijn verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan Kom-Oost. De inspraakreactie van een aantal bewoners is echter aanleiding geweest om nogmaals stil te staan bij de toelaatbare vorm. Dit heeft geresulteerd in een vervolg van de discussie, waarbij er door de bewoners een nieuw model dakopbouw is gepresenteerd.

Het betreft een plat afgedekte opbouw met rechte zijwanden en een licht hellende voor- en achterwand. Deze voor- en achterwand komt op 1 meter uit de gevel te staan en de totale hoogte van de opbouw zal maximaal 2.80 meter bedragen.

Het gepresenteerde model wijkt in geringe mate af van de gestelde uitgangspunten. De dakopbouw steekt aan zowel de voor- als achterzijde 0.50 meter door de 45° contour. Ondanks deze afwijking past dit model dakopbouw goed in het straatbeeld, de leefbaarheid



van de wijk wordt niet aangetast. Dit model zorgt wel voor iets meer schaduwwerking dan de kap, maar er is geen sprake van een onacceptabele vergroting daarvan. Het welstandscollege heeft positief gereageerd op dit model dakopbouw.

Vanwege de ruimtelijke aanvaardbaarheid en het gebleken draagvlak voor dit model in de buurt is besloten om, in plaats van de ronde dakopbouw, het gepresenteerde model voor alle drive-in woningen in dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Een uitzondering op deze mogelijkheid vormen de woningblokken waar al op één of meerdere woningen een (groene) langskap is gerealiseerd. Randvoorwaarde in de discussie is altijd geweest dat er minimaal eenheid per woningblok moet bestaan. Dit betekent dat op de overige woningen in deze blokken dan ook slechts een langskap wordt toegestaan.

### **Woningontwikkelingen**

Het plan kent vier locaties waar nieuwe ontwikkelingen, voor het grootste gedeelte in de woningbouw, mogelijk zijn. Het betreft de locaties 'De Bun', 'De Bolder', 'Gosepa' en Gemeenlandsaan/Loefzij.

Deze komen hierna achtereenvolgens aan de orde.

#### **De Bun**

Er bestaan vergevorderde plannen voor woningbouw met een beperkt oppervlakte voor kantoren op de locatie van het voormalige (en inmiddels gesloopte) sporthal- en zwembadcomplex 'De Bun'. Op deze ca 3,5 ha grote locatie (dit betreft zowel het voormalige sportcomplex als een braakliggend terrein, een parkeerterrein en een gedeelte van de naastgelegen sportvelden) wordt een plan voor maximaal 250 woningen voorbereid. Het plan verkeert nu in de fase van het stedenbouwkundig ontwerp.

Er wordt gedacht aan een opzet met zowel eengezins- als meergezinshuizen in maximaal vijf lagen, voorts ca 2000 m<sup>2</sup> kantoorruimte langs de Huizermaatweg.

Er is gekozen voor een behoorlijke dichtheid (zo'n 70 woningen/ha netto), deze dichtheid is te rechtvaardigen door de aansluiting op het gebied centrale zone (een stedelijke zone die onderdeel uitmaakt van het nog geldende bestemmingsplan Bovenweg-noord). Het is de bedoeling dat deze stedelijke inbreidingslocatie wordt benut voor de bouw van relatief goedkope woningen in zowel de sociale huursector als de goedkope koopsector. De woningen zullen voor een aanzienlijk deel worden toegewezen aan zowel starters op de woningmarkt als senioren.

Een eerste stedenbouwkundig concept is breed besproken met belanghebbenden, zowel door het houden van een inspraakavond als verder via rechtstreeks overleg met een bewonersplatform uit de directe omgeving (als bijlage 1 is het verslag van de inspraakavond opgenomen).

Het eerste stedenbouwkundige concept is aangepast naar aanleiding van opmerkingen uit de buurt. Dit betreft de hoogte en positie van een aantal blokken en de parkeeroplossing.

In het kader van de wet geluidhinder moet dit plan worden gezien als een nieuwe locatie en gezien de ligging nabij de lokale hoofdweg de Huizermaatweg moet er ook een ontheffingsprocedure worden gevolgd, zie verder hoofdstuk 4.2.

Omdat er bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan nog onvoldoende duidelijkheid bestond over het definitieve stedenbouwkundig ontwerp voor 'de Bun' is voor dit terrein gekozen voor de planopzet van een uit te werken plan.

De Bolder

Op deze locatie staat momenteel een complex voor ouderen, bestaande uit een verzorgingshuis en aanleunwoningen, deels in een laag en deels in drie lagen. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwe plannen voor dit gebied, d.w.z. een vernieuwing en uitbreiding van het complex in de zin van meer aanleunwoningen en de toevoeging van een verpleeggedeelte. Voor deze plannen is inmiddels een planologische procedure gevoerd.

Studiostraat

Op de locatie Studiostraat/Zenderlaan/Phohistraat is in 1999 een appartementencomplex in drie lagen gebouwd. Hierbij moest rekening worden gehouden met een naastgelegen clubgebouwtje van de vereniging 'Gosepa'. Er waren toen geen mogelijkheden om de locatie van Gosepa erbij te betrekken en het carrévormige blok 'af te maken'. Inmiddels zijn er wel mogelijkheden voor verplaatsing van dit clubgebouwtje. In die situatie ligt het voor de hand om het eventuele vrijkomende terrein te benutten voor woningbouw; òf door de bestaande drielaagse carrévormige bebouwing als het ware 'af te maken' dus in min of meer dezelfde vorm ruimtelijk te voltooiën, òf door het plaatsen van een apart staand blokje woningen. In die laatste situatie ligt, in onderscheid met de bestaande bebouwing en aansluitend op de naastgelegen appartementengebouwen in vijf en zes lagen een hoogte van maximaal vier lagen voor de hand.

Een dergelijke opzet, waarbij in het parkeren was voorzien in minimaal een parkeerplaats per woning in een parkeerkelder, is besproken met belanghebbenden door het houden van een inspraakavond. Als bijlage 2 is het verslag van de inspraakavond opgenomen.

Omdat er bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan nog onvoldoende duidelijkheid bestond over het definitieve stedenbouwkundig ontwerp voor dit terrein is gekozen voor de planopzet van een uit te werken plan.

In het kader van de wet geluidhinder moet dit project worden gezien als een nieuwe locatie en gezien de ligging nabij de lokale hoofdweg de Gooilandweg moet er ook een ontheffingsprocedure worden gevolgd, zie verder hoofdstuk 4.2.

Gemeenlandslaan/Loefzij

Op deze locatie staan nu zo'n 100 appartementen voor ouderen in maximaal vier lagen. Deze woningen zijn aan renovatie toe, bovendien is het gewenst om deze locatie voor ouderenwoningen (in de onmiddellijke nabijheid van een buurtwinkelcentrum en langs de busroute) optimaal te benutten. Gezien de centrale ligging in het plangebied (nabij het buurtcentrum en langs de brede Gemeenlandslaan waar aan de noordzijde appartementen in vijf lagen staan) is bebouwing in maximaal zes lagen mogelijk. Omdat er nu nog geen concrete plannen zijn, zijn de bebouwingsgrenzen zo ruim mogelijk aangegeven. Bij de hoogtebepaling, van drie lagen aan de rand tot zes lagen in het centrum van de locatie, is aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing.

**2.2.2 Voorzieningen**

Bijna alle functies die een bepaalde openbare- of maatschappelijke bestemming hebben (uitgezonderd detailhandel, horeca en kantoren) krijgen de bestemming maatschappelijke doeleinden. Uitsluitend het zogenaamde uitgaanscentrum tegenover het gemeentehuis en het complex sporthal/zwembad met de daarbij behorende sportvelden zijn apart bestemd. Het uitgaanscentrum omdat het hier om een veelheid van specifieke bestemmingen gaat, het complex sporthal/zwembad (in samenhang met de sportvelden) omdat dit eveneens een

specifieke functie is en het niet voor de hand ligt dat dit op korte termijn een ander gebruik krijgt.

### **Maatschappelijke doeleinden**

Dit betreft scholen, kerkgebouwen, verenigingsgebouwen, kinderdagverblijven en zo meer. Voor het grootste gedeelte komt dit overeen met de vigerende bestemmingen, voor de centrale zone waar we te maken hadden met een globaal plan (met de bestemming centrale zone) is dit nu pas vastgelegd.

Met name bij de schoollocaties is er, vanwege de sluiting of fusering van scholen, nogal eens sprake van een gewenste andere invulling van het terrein. In de loop der jaren is er een aantal locaties met die bestemming inmiddels ook bebouwd met andere functies, met name woningen. Ook in de komende tijd mag worden verwacht dat een of meer scholen gesloten worden en een andere invulling van dat gebouw of terrein nodig is.

Om zo flexibel mogelijk te kunnen reageren op die ontwikkelingen is ervoor gekozen om een aantal locaties met de bestemming maatschappelijke doeleinden een wijzigingsbevoegdheid te geven voor woningbouw. Het betreft schoollocaties of andere locaties waarvan kan worden verwacht dat er binnen de periode van dit nieuwe bestemmingsplan veranderingen (in de vorm van bijvoorbeeld de mogelijke opheffing van een school) plaatsvindt.

Wanneer er in zo'n situatie geen andere invulling binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden kan worden gevonden ligt het het meest voor de hand om te denken aan woningbouw. Door de wijzigingsbevoegdheid hoeft het bestemmingsplan niet te worden herzien. Volstaan kan worden met het maken en in procedure brengen van een wijzigingsplan (ex art. 11 van de W.R.O.).

De bedoeling is dat zo'n woningbouwplan (zowel een- als meergezinshuizen zijn in beginsel mogelijk) aansluit op de hoogte en sfeer van de omgeving en dat onder andere het parkeren binnen het gebied wordt opgelost.

Ook voor de bebouwingsmogelijkheid is uitgegaan van zoveel mogelijk flexibiliteit. Daarom is er geen bebouwingspercentage aangegeven (in de praktijk een discutabel en in het gebruik een lastig iets), maar uitsluitend een bebouwingsgrens en een maximale hoogte.

### **Buurt(winkel)centra**

De twee buurtwinkelcentra (de Phohiflat en de Kostmand) krijgen de bestemming detailhandel. Bij de Phohiflat zijn er weinig of geen fysieke mogelijkheden voor uitbreiding (waar die er al zijn gaat de bebouwing ten koste van de noodzakelijke parkeervoorzieningen), bij de Kostmand geldt in zekere zin hetzelfde. Wel is hier door de vorm en omvang van de bebouwingsvlek geprobeerd om zo flexibel mogelijk te kunnen reageren op veranderingen en verschuivingen binnen het winkelcentrum.

Binnen de buurtwinkelcentra wordt ook de mogelijkheid geboden voor een of meer horecabedrijven; omdat er binnen dergelijke centra door de jaren heen gewoonlijk forse mutaties en veranderingen van winkels en andere voorzieningen plaats vindt, is het niet mogelijk en overigens ook niet wenselijk om specifieke horecabestemmingen aan te geven. Daarom is er gekozen voor een vrijstellingsbepaling. Een bestaand horecabedrijf kan op grond van het overgangsrecht legaal worden voortgezet. Bij nieuwe aanvragen voor de vestiging van een horecabedrijf kan geval voor geval worden afgewogen of dit aanvaardbaar is. Hierbij zal het belang van de ondernemer en de buurt moeten worden afgezet tegenover eventuele overlast. Deze vrijstelling is niet nodig voor de zogenaamde daghoreca (zoals een

lunchroom), die voorziening is binnen de voorschriften van detailhandel expliciet mogelijk gemaakt.

### **Uitgaanscentrum**

Binnen het zogenaamde uitgaanscentrum, het complex ten noorden van het gemeentehuis, zijn zowel commerciële functies ondergebracht (dit betreft het eigenlijke uitgaanscentrum), publieke functies als de bibliotheek, maar ook appartementen en lichte bedrijvigheid. Vanwege dat grote scala van functies is er gekozen om het complex verschillende bestemmingen te geven. Het eigenlijke uitgaanscentrum met theater- en bioscoopzalen, bowlingcentrum en horeca krijgt ook de bestemming uitgaanscentrum. De bibliotheek, de woningen en de bedrijfsruimten vallen binnen de bestemming Gemengde Doeleinden (GD).

### **2.2.3 Werken**

In de centrale zone met een menging van functies gaat het globaal gesproken over de functies wonen, werken en voorzieningen. De woningen zijn als een- of meergezinshuizen bestemd, de voorzieningen veelal als maatschappelijke doeleinden.

Wat betreft het werken gaat het grotendeels om kantoren, in een paar gevallen om kantoren/bedrijvigheid gecombineerd met wonen en in twee gevallen om bedrijven.

Gezien de ligging nabij woningen geeft het nieuwe bestemmingsplan voorkeur aan kantoren, hoewel de twee bestaande bedrijven de mogelijkheid houden om hun bedrijf uit te oefenen.

Vanuit de gewenste rechtszekerheid mag de bestaande bedrijvigheid (respectievelijk een bedrijfje in de fijnmetaaltechniek en een groothandel) zondermeer worden voortgezet. Maar andere bedrijven in die categorie (die tussen woningen niet aanvaardbaar is) zijn niet toegestaan.

In tegenstelling tot de echte woongebieden, waar de bestemmingen bijna uitsluitend consoliderend zijn, is hier nog enige mogelijkheid voor de invulling met bedrijven.

In twee situaties zijn er bedrijven aanwezig met bovenwoningen, hier is van een zogenaamde GD (gemengde doeleinden)bestemming uitgegaan.

### **2.2.4 Antennemasten**

De ontwikkelingen op het gebied van de telecommunicatie zijn nog in volle gang. Dit betekent dat er in de toekomst nog verschillende aanvragen binnen zullen komen voor het oprichten van de hiervoor benodigde antenne-installaties. Om de toelaatbaarheid van de installaties te kunnen bepalen is er een gemeentelijk beleid opgesteld. Een antenne-installatie wordt ruimtelijk acceptabel geacht indien deze past binnen de hierna genoemde criteria. Deze zijn, voor zover relevant voor het plangebied, doorgevoerd in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

- Er moet zoveel mogelijk medegebruik nagestreefd worden (meerdere antennes op één opstelpunt).
- De antenne-installaties moeten zoveel mogelijk geplaatst worden op bestaande hoge bouwwerken, waarbij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoveel mogelijk worden ontzien.
- Solitaire antenne-installaties mogen in ieder geval niet geplaatst worden in landschappelijk waardevolle gebieden, bebouwde gebieden met een woonfunctie en in het beschermd dorpsgezicht.
- De antenne-installaties mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de omgeving.
- De bouwhoogte mag maximaal 35 meter bedragen.

## **Hoofdstuk 3 Verkeer**

### **3.1 Verkeersstructuur**

Zoals eerder aangegeven betreft het hier grotendeels een zogenaamd conserverend plan, het plan is daarmee nauwelijks op ontwikkeling gericht. De ontwikkelingen en mogelijkheden die er zijn spelen zich geheel af binnen de bestaande hoofdwegenstructuur. Een wegenstructuur die is afgestemd op het huidige gebruik en ook op de geringe ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt.

Het plangebied is conform de principes van 'Duurzaam Veilig' gecategoriseerd in gebiedsontsluitingswegen, waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/h (Gemeenlandslaan, Huizermaatweg en Gooilandweg) en verblijfsgebieden, inclusief erftoegangswegen, met een maximum snelheid van 30 km/h, de wegen zijn dienovereenkomstig ingericht.

### **3.2 Openbaar vervoer**

Omdat de gemeente niet is aangesloten op een railnet wordt onderzocht of een zogenaamde sneltramverbinding tussen Huizen en Bussum, Hilversum en Almere op termijn mogelijk is. De gemeente Huizen heeft in elk geval besloten om hiermee in de bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening te houden. Uitgegaan wordt van een tracé dat wat betreft dit plangebied langs de Huizermaatweg loopt.

Met een mogelijke toekomstige sneltram is rekening gehouden door deze expliciet binnen de bestemming verkeersdoeleinden aan te geven.

## **Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten en waterhuishouding**

### **4.1 Algemeen**

Bij een goede afweging in het kader van de ruimtelijke beleidsbepaling, vormen de milieu-aspecten een wezenlijk onderdeel. In de gemeentelijke deelnota "Ruimtelijke Ordening en Milieu" wordt dit ook benadrukt. Deelaspecten, die voor het bestemmingsplan Kom Oost van belang zijn, betreffen geluidshinder, het al of niet aanwezig zijn van bodemverontreiniging, de nutsvoorzieningen, de hoofdaardgastransportleiding en de transportroute gevaarlijke stoffen. Ook zullen de milieu-aspecten van een drietal bedrijven, die gezien hun aard of omvang in relatie tot de bestemming van het gebied waarin ze gesitueerd zijn in het oog springen, nader worden beschreven.

### **4.2 Geluidshinder**

#### **4.2.1 Bedrijven**

Geluidsaspecten, die samenhangen met de binnen het plangebied aanwezige bedrijven worden gereguleerd via de Wet Milieubeheer (vergunning of melding) en voor zover bedrijven daar niet onder vallen, via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

#### **4.2.2 Wegverkeer**

##### **Algemeen**

Volgens de Wet Geluidhinder (WGH) bevinden zich langs alle verkeerswegen zones, behalve langs wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Bij verkeersbesluiten in 1995, 1999 en laatstelijk 28 maart 2000 is voor vrijwel alle wegen binnen het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur vastgesteld.

De enige in het bestemmingsplangebied gelegen wegen met een zone zijn nog: Gemeenlandslaan, Huizermaatweg, Gooilandweg, Graaf Wichman en Eemlandweg. De zone langs deze wegen heeft aan weerszijden van de weg een breedte van 200m.

Verder bevinden zich woningen in het plangebied, die liggen in de zone van de Randweg (midden) (zonebreedte 250m) en van 't Merk (zonebreedte 350m).

Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten die binnen deze wettelijke zones aanwezig of geprojecteerd zijn, moet het geluidsniveau aan de gevel onderzocht worden. Dit geluidsniveau mag de in de WGH aangegeven waarden niet overschrijden. Deze waarden zijn (oplopend) de voorkeursgrenswaarde, de saneringsgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde.

Wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, dan is de meest wenselijke volgorde van aanpak:

1. maatregelen aan de bron (zoals éénrichtingverkeer, geluidarm asfalt)
2. maatregelen tussen bron en waarnemer (schermen of wallen)
3. maatregelen bij de ontvanger (verbetering geluidsisolatie gevel)

In binnenstedelijke situaties zijn bij doorgaande wegen in verband met de verkeersfunctie bronmaatregelen vaak uitgesloten en zijn uit stedenbouwkundig oogpunt overdrachtsmaatregelen vaak onaanvaardbaar, waardoor alleen saneringsmaatregelen aan de gevel van de woningen overblijven.

#### *onderhoud wegen*

Daarnaast is het gemeentelijk beleid erop gericht om bij onderhoud (vervanging) van verhardingen langs te zwaar belaste woningen een geschikt geluidsreducerend verhardingsmateriaal toe te passen. Alle daarvoor in aanmerking komende wegen zijn in dat verband voor subsidie aangemeld bij het ministerie van VROM.

De WGH maakt onderscheid in bestaande en nieuwe situaties.

### **Bestaande situaties**

Bestaande situaties zijn alle gevallen waarbij de weg en de woningen in de zone van de weg, op 1 maart 1986 aanwezig waren. Wanneer aan de gevel van een woning in een bestaande situatie de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurs-, tevens saneringsgrenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde, dan merkt de WGH dit als saneringssituatie aan. Op grond van de aftrek van 5 dB(A) ingevolge artikel 103 WGH is de "berekende waarde" dan overigens 60 dB(A). Voor deze woningen moet een saneringsprogramma worden opgesteld, het Rijk subsidieert de uitvoering. Een totaalijst met door gevelmaatregelen te saneren woningen in Huizen is op 6 mei 1998 door burgemeester en wethouders vastgesteld en aan het ministerie van VROM gestuurd. Deze totaalijst is samengesteld uit een zogenaamde A-lijst (0 woningen in Huizen) en B-lijst (279 woningen). Woningen op de B-lijst hebben een geluidsbelasting van tenminste  $65-5=60$  dB(A).

Geen van de woningen op de B-lijst zijn gelegen binnen het plangebied. Hoewel de wettelijke saneringsgrenswaarde nog 5 dB(A) lager ligt (op  $60-5=55$  dB(A)), zullen bij woningen die een geluidsbelasting van 55 tot 60 dB(A) ondervinden in de praktijk geen maatregelen aan de gevel plaatsvinden, omdat het vereiste binnenniveau van maximaal 45 dB(A) daar altijd gehaald wordt. Bij een "doorsnee" gevel is de geluidswering immers meer dan 20 dB(A). Er vinden dus geen maatregelen plaats in het kader van bestaande situaties uit de WGH.

### **Nieuwe situaties**

Nieuwe situaties zijn feitelijk alle situaties anders dan de bestaande situaties (sinds met de inwerkingtreding van de gewijzigde WGH in 1993 de zogenaamde overgangssituaties zijn vervallen).

In nieuwe situaties moet ernaar gestreefd worden onder de voorkeursgrenswaarde van  $55-5=50$  dB(A) te blijven. Als dat niet lukt moet aan Gedeputeerde Staten (G.S.) van de provincie een ontheffing voor het toelaten van een hogere waarde worden gevraagd. Achtereenvolgens zou daarbij moeten worden gestreefd naar het niet overschrijden van:

- de wettelijke saneringswaarde, zijnde  $60-5=55$  dB(A)
- de wettelijke 'urgente' saneringswaarde, zijnde  $65-5=60$  dB(A)
- de maximale ontheffingswaarde (voor binnenstedelijke situaties), zijnde  $70-5=65$  dB(A).

*Reeds gerealiseerd in de periode 1 maart 1986 tot medio 2001 (tijdstip van deze toelichting):*

Op basis van het verplichte akoestische onderzoek bij nieuwbouwplannen is in navolgende gevallen gebleken, dat niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) kon worden voldaan, waarna een hogere waarde is gevraagd en verleend door Gedeputeerde

Staten. Deze waarde geldt als uitgangspunt en moet bij toekomstige ruimtelijke- en verkeerstechnische ontwikkelingen in principe worden gerespecteerd.

Bouwplan	Adres	Vastgestelde hogere waarde in dB	Datum besluit hogere waarde G.S.
42 premie-C appartementen	Naardingerland 1-83	56	03-09-1985
20 premie-huur woningen	E. Ludenstraat 27 t/m 65 (oneven)	52	26-08-1986
27 premie-huur woningen	Graaf Floris 4 t/m 56 (even)	58	26-08-1986
12 premiekoop B woningen	Graaf Floris 33-43, 58-68	54	26-08-1986
37 premie-koop A woningen 29 premie-koop C woningen	Graaf Floris 1 t/m 31 (oneven) en Gooierserf 150 t/m 248 (even)	53	26-08-1986
Zorgcentrum "de Marke"	Graaf Wichman 5	51 en 56	01-09-1987
12 woningen plan "Moes"	Borneolaan 2 t/m 24 (even) en	57	18-07-1997
21 appartementen plan "Moes"	Ambonlaan 2 t/m 88 (even)	52 en 53	
43 app.menten plan "van Eijl"	Plein 2000, 41 t/m 125 (oneven)	58, 60 en 62	11-05-1998
12 app.menten "Atrium"	Archipelplein 1-3, 18-21, 37-40	53	17-07-1998

Aan de gevels van de woningen en appartementen in de tabel zijn tijdens de bouw geluidswerende maatregelen getroffen.

*Nog te realiseren (geprojecteerd in bestemmingsplan):*

Uitgesplitst naar de 3 bladen van bestemmingsplan Kom-Oost bestaan er de volgende nieuwe (woon)bebouwingsmogelijkheden:

Locatie	Bladnummer	Locatie
1	1	"De Bun" (bouwlocatie voor woningen)
2	1	Ploegweg/Disselweg/Trekkerweg (wijzigingsbevoegdheid voor woningen)
3	2	Gemeenlandslaan hoek Bakboord (wijzigingsbevoegdheid voor woningen)
4	2	Kotter/Schokker (wijzigingsbevoegdheid voor woningen)
5	3	Studiostraat/Gosepa (bouwlocatie voor gestapelde woningen)
6	3	Studiostraat hoek Hoeveweg (wijzigingsbevoegdheid voor woningen)
7	3	Koers (wijzigingsbevoegdheid voor woningen)
8	3	Plecht/Gemeenlandslaan/Loefzij (uitbreiding seniorenwoningen)

De voor het bepalen van de geluidsbelasting gehanteerde verkeersgegevens en geometrische gegevens (uitgangspunten) staan vermeld in onderstaande tabel en overigens op de bijlagen, waar per beschreven locatie naar verwezen wordt.

Straatnaam	Verkeersintensiteit per etmaal (prognose 2009)
Eemlandweg	12.000
Gemeenlandslaan	15.500
Gooilandweg	10.400
Graaf Wichman	9.900
Huizermaatweg	17.600

#### Locatie 1

De voorgevelrooilijn van de geplande bebouwing ligt minimaal op 22 m. uit de (as van de) Huizermaatweg. De geluidsbelasting op die afstand bedraagt 64-5=59 dB(A). Tot een waarde van 59 dB(A) wordt dan ook ontheffing gevraagd.



Locatie 2

Deze locatie ligt op 137 m en verder van de Gooilandweg en daarmee nog (gedeeltelijk) in de zone van die weg. De geluidsbelasting blijft zelfs zonder de afscherpende werking van tussenliggende bebouwing in rekening te brengen onder de voorkeursgrenswaarde (zie bijlage 2).

Locatie 3

De huidige bebouwing ligt op een afstand van (minimaal) 22 meter van de Gemeenlandslaan. De geluidsbelasting op die afstand bedraagt  $64-5=59$  dB(A) (zie bijlage 3). Omdat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor woningen geeft, wordt om dat mogelijk te maken tot een waarde van 59 dB(A) ontheffing gevraagd bij G.S.

Locatie 4, 6 en 7

Uit een "vrije veld contour" berekening blijkt de wettelijke voorkeursgrenswaarde langs de Gemeenlandslaan te worden bereikt op een afstand van circa 90 meter (zie bijlage 4). Locatie 4, 6 en 7 liggen op een afstand van respectievelijk circa 100, 90 en 90 meter en blijven daarmee onder of voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

Locatie 5

De voorgevelrooilijn van de geplande bebouwing ligt minimaal op 39 meter uit de (as van de) Gooilandweg. De geluidsbelasting op die afstand bedraagt  $58-5=53$  dB(A) (zie bijlage 5). Tot een waarde van 53 dB(A) wordt dan ook ontheffing gevraagd.

Locatie 8

Het huidige complex seniorenwoningen ligt op (minimaal) 22,5 meter van de Gemeenlandslaan. De geluidsbelasting op die afstand is  $63-5=58$  dB(A) (zie bijlage 6). Naast een uitbreiding aan de kant van de Plecht wordt ook een uitbreiding in meerdere woonlagen mogelijk. Daarom wordt tot een waarde van 58 dB(A) ontheffing gevraagd bij G.S.

De wettelijke saneringswaarde wordt bereikt op circa 40 meter van de (as van de) Gemeenlandslaan (zie bijlage 7). Bij de uitwerking van de nieuwe bouwlocaties (met name 3 en 8) zou zoveel mogelijk ernaar gestreefd moeten worden deze afstand aan te houden.

### **4.3 Bodemverontreiniging**

#### **4.3.1 Algemene bodemkwaliteit**

In principe zijn alle terreinen met ernstige bodemverontreiniging bekend bij de gemeente en de provincie. Dit is een rechtstreeks gevolg van de meldingsplicht uit de Wet bodembescherming. Ook wanneer er geen sprake is van een ernstige verontreiniging, weet de gemeente vaak wat de (te verwachten) bodemkwaliteit is: de gemeente beschikt over gegevens van historische bodemonderzoeken en bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van vergunningverlening Wet milieubeheer, het voornemen tot (nieuw)bouw of een grondtransactie.

Binnen het gebied van dit bestemmingsplan zijn op basis van deze informatie geen ernstige bodemverontreinigingen bekend of te verwachten. Ook is geen sprake van verhoogde achtergrondgehalten. Slechts incidenteel komen er lichte overschrijdingen van de streefwaarde voor. Dit leidt niet tot verplichte sanering; wel moet de bij bouwen vrijkomende licht verontreinigde grond op milieuhygiënische wijze worden afgevoerd.

### **4.3.2 Afgeronde saneringen**

In het verleden zijn er binnen het gebied drie bodemsaneringen uitgevoerd: bij (de uitbreiding van) kantoorgebouw "Gooierserf" aan de Huizermaatweg 1-49, het BP-tankstation aan de Stuurboord 62 en bij het voormalige schoolgebouw aan de Gemeenlandsiaan (thans appartementengebouw). Deze saneringen zijn inmiddels afgerond.

### **4.3.3 Beleid bij sanering van bodemverontreiniging**

Indien in het plangebied in tegenstelling tot de verwachting toch sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (qua concentratie en omvang), moet de bodem worden gesaneerd volgens de Wet Bodembescherming (WBB). Het tijdstip waarop, hangt af van de saneringsurgentie, die door de provincie wordt vastgesteld. Volgens de WBB moet de streefwaarde worden aangehouden als te bereiken eindconcentratie.

Volgens het kabinetsstandpunt van 16 juni 1997 kan worden volstaan met functiegericht saneren. Mobiele verontreinigingen moeten kosteneffectief worden verwijderd. Niet mobiele verontreinigingen hoeven (afhankelijk van de bestemming en eventuele bouwplannen) niet of slechts gedeeltelijk te worden verwijderd.

In Huizen is het beleid om tot het achtergrondniveau terug te saneren, maar daar kan gemotiveerd van worden afgeweken. Dit is b.v. het geval als het te behalen extra milieurendement niet meer opweegt tegen de kosten om een nog lagere eindconcentratie te bereiken.

## **4.4 Bedrijven**

Zoals in de inleiding (zie 4.1. Algemeen) genoemd valt een drietal bedrijven, gezien hun aard of omvang in relatie tot de bestemming van het gebied waarin ze gesitueerd zijn, in het oog, te weten:

### **4.4.1 Hevan, Huizermaatweg 44**

#### Omschrijving activiteiten

Hevan is een fijn-metaalbewerkingsbedrijf met kantoren. Er wordt door middel van verspanende bewerkingen (o.m. frezen, boren, draaien) met de grootst mogelijke precisie fijnmechanische apparatuur vervaardigd. Voor de omgeving mogelijke vormen van hinder zijn: geluid- of trillinghinder, aan- en afvoer van goederen, parkeren en geurhinder (metallurgische geur).

#### Vergunningsituatie Wet milieubeheer

Voor Hevan is op 4 november 1996 een nieuwe, de gehele inrichting (inclusief geplande uitbreiding) omvattende, milieuvergunning verleend. De vergunning omvat een productiehal met een binnen en een buiten opslagruimte en kantoren. De uitbreiding betreft een montagehal, een inpandige opslagruimte en kantoorruimtes. De buitenopslag verdwijnt. Door de inrichting mogelijk te veroorzaken nadelige gevolgen voor het milieu zijn in voldoende mate te voorkomen door het stellen van voorschriften in de milieuvergunning. In het bijzonder is aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking, afvalpreventie, energiebesparing, geluid- en trillinghinder, geurhinder en bodembescherming.

Planologische inpassing

Op dit bedrijfsperceel is als onderdeel van de Centrale Zone de (hoofd)bestemming kantoordoeleinden gelegd. Daarnaast zijn de huidige bedrijfsactiviteiten als van de hoofdbestemming afwijkende gebruiksvormen toegestaan. In de bestaande bedrijfsopzet kan de aanwezigheid van dit bedrijf binnen de structuur van dit gebied worden aanvaard. De bestemmingsregeling biedt nadrukkelijk ruimte voor een transformatie ten dienste van een kantoorbestemming.

**4.4.2 Bolderhey, Huizermaatweg 50.**Omschrijving activiteiten

De Bolderhey is een inrichting voor de opslag van goederen inclusief kantoren. De Bolderhey slaat voornamelijk elektra materialen op.

Wet milieubeheer

Op 10 juni 1998 is een melding gedaan betreffende het Besluit opslag goederen Milieubeheer, sinds 1 oktober 2000 vervangen door het besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer. De landelijk geldende algemene regels van dit besluit, zijn daarmee ook van toepassing voor de Bolderhey. Behalve eventueel door transportbewegingen en parkeren is voor de omgeving geen hinder te verwachten. Er is gelegenheid tot parkeren op eigen terrein.

Planologische inpassing

Op dit bedrijfsperceel is als onderdeel van de Centrale Zone de (hoofd)bestemming kantoordoeleinden gelegd. Daarnaast zijn de huidige bedrijfsactiviteiten als van de hoofdbestemming afwijkende gebruiksvormen toegestaan. In de bestaande bedrijfsopzet kan de aanwezigheid van dit bedrijf binnen de structuur van dit gebied worden aanvaard. De bestemmingsregeling biedt nadrukkelijk ruimte voor een transformatie ten dienste van een kantoorbestemming.

**4.4.3 Tankstation Stuurboord 62**Omschrijving activiteiten

Conform het nu nog geldende bestemmingsplan en de melding op grond van het Besluit tankstations milieubeheer betreft het een benzineservicestation, dat wil zeggen een verkooppunt van motorbrandstoffen - waaronder geen LPG begrepen -, het wassen van motorvoertuigen en/of het verlenen van service aan het wegverkeer.

Wet milieubeheer

Eind 1997 is het tankstation aangepast aan de eisen van het Werkprogramma milieumaatregelen voor tankstations. Dit is op 9 maart 2000 formeel aan de gemeente gemeld. Op het meldingsformulier is aangegeven dat het tankstation een 'type B' station is, dus zonder LPG-installatie en dus niet behorend bij een herstelinrichting voor motorvoertuigen. Type B tankstations moeten voldoen aan de voorschriften van Bijlage I en II van het Besluit tankstations milieubeheer. Na aanpassing aan het Werkprogramma zijn alle voorschriften van deze bijlagen onverkort van toepassing.

Planologische inpassing

De geldende bestemmingsregeling voor dit perceel is in het nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd overgenomen. Dit impliceert dat continuering van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse binnen deze begrenzing toelaatbaar wordt geacht.

## **4.5 Overige milieu-aspecten**

### **4.5.1 Nutsvoorzieningen**

#### **Transformatorstations**

Voor transformatorstations wordt, in verband met geluidhinder en het risico van gevaar en schade, aanbevolen voldoende afstand te houden tot woningen en overige gevoelige verblijfsobjecten (kantoren bijvoorbeeld). Als indicatie voor de aan te houden afstand geldt het inschakelbaar vermogen van het transformatorstation.

Binnen het plangebied is een aantal transformatorstations aanwezig. Al deze transformatorstations hebben een inschakelbaar vermogen beneden 10 MVA. Voor deze stations gelden geen afstandseisen.

#### **Gasdrukregel- en meetstations**

Al naar gelang de nominale belasting (max. af te geven hoeveelheid gas per uur) en de aanvoerdruk wordt in het kader van de Wet milieubeheer onderscheid gemaakt in zes categorieën (A1, A2, B, C1, C2, en D). Voor elk van de categorieën worden afstandseisen gesteld.

Binnen het plangebied zijn twee categorie B kaststations aanwezig. Deze kaststations bevinden zich in aparte gebouwtjes op de adressen Gemeen-landslaan 94 en Vloedwal 50. De aan te houden afstanden tussen station en woningen of nader omschreven objecten lopen uiteen van 4 tot 6 meter. Hieraan wordt in de gegeven situatie voldaan.

#### **Hoofdaardgastransportleiding**

Verder is het tracé van de hogedruk-gasaanvoerleiding (40 bar) van belang. Toetsingsafstand waarbinnen rekening moet worden gehouden met deze leiding is 20 meter. Binnen 7 meter afstand tot deze leiding mogen geen aaneengeschakelde bewoonde gebouwen aanwezig zijn. Binnen 4 meter mag geen incidentele bebouwing aanwezig zijn. Hiermee is op de plankaart rekening gehouden; het tracé van deze leidingen is eveneens op de plankaart aangegeven.

### **4.5.2 Vervoer gevaarlijke stoffen**

In gewestelijk verband en aansluitend ook voor Huizen is een route gevaarlijke stoffen vastgesteld, welke loopt via de A-27. Vanaf de A-27 komt deze route via de Randweg-Oost en 't Merk op de Huizermaatweg het plangebied binnen en gaat vervolgens via de Zuiderzee naar het industrieterrein Het Plaveen te Huizen.

#### **4.6 Waterhuishouding**

De gemeente Huizen is zich bewust van de noodzaak van een goede waterhuishouding en ook van de daarvoor benodigde inspanningen zoals het voorkomen van verdroging (een te grote daling van de grondwaterstand), van de vermindering van het areaal aan oppervlaktewater, van voldoende waterberging en van de vervuiling van het oppervlaktewater.

In dat verband is het gemeentelijk beleid erop gericht om:

- bij nieuwe invullingen (in het gebied van het bestemmingsplan Kom-Oost is er sprake van een gemengd rioolstelsel) er naar te streven om in dat nieuwe gebied zo mogelijk uit te gaan van een gescheiden rioolstelsel; hierdoor wordt het regenwater direct afgevoerd naar open water, blijft de hoeveelheid te zuiveren water beperkt (energiebesparing) en blijft de grondwaterstand zoveel mogelijk op peil;
- extra berging in het rioolstelsel te realiseren (bijvoorbeeld d.m.v. bergbezinkbassins) om overstort van rioolwater op oppervlaktewater bij piekafvoeren zoveel mogelijk te verminderen;
- bij vergroting van het verhard oppervlak (bijvoorbeeld bij nieuwe bouwplannen) het regenwater zo mogelijk direct in de bodem te brengen (infiltreren), onder meer door het toepassen van waterdoorlatende verhardingsmaterialen, en waar dat (door een te hoge grondwaterstand) niet mogelijk is het regenwater direct af te voeren naar open water en de oppervlakte aan open water zo mogelijk te vergroten met 10% van het afvoerend oppervlak;

Deze maatregelen worden in het algemeen genomen in overleg met de beheerder van het open water, het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht.

## Hoofdstuk 5 Handhaving

### *Inleiding.*

Voor wat betreft de handhaving van bestemmingsplannen volgt de gemeente een structureel beleid ten aanzien van zowel bouwzaken die tot stand zijn gekomen zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning als bij illegaal gebruik van gebouwen en terreinen dat plaatsvindt in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Aan de hand van daartoe op 16 februari 1998 vastgestelde richtlijnen "handhaving bestemmingsplannen" wordt bij opgespoorde handhavingszaken in eerste instantie onderzocht of alsnog vergunning en/of vrijstelling van het bestemmingsplan kan worden verleend. Wanneer dit niet mogelijk is, dan wordt de overtreder eerst in de gelegenheid gesteld de overtreding zelf ongedaan te maken.

Uiteindelijk kan het gemeentebestuur besluiten tot de toepassing van bestuursdwang en het opleggen van een dwangsom wanneer de overtreding niet ongedaan wordt gemaakt.

Uiteraard wordt hierbij aan betrokkenen gelegenheid gegeven een bezwaarschrift in te dienen en bestaat ook de mogelijkheid een verzoek om voorlopige voorziening te richten tot de president van de arrondissementsrechtbank. Slechts in uitzonderlijke gevallen wacht de gemeente het verloop van deze procedure niet eerst af.

### *Handhaving bestemmingsplan Kom Oost.*

Ten opzichte van de thans nog geldende bestemmingsplannen binnen dit gebied worden de bebouwingsmogelijkheden in beperkte mate verruimd.

Dit betekent, dat in sommige gevallen legalisering plaats kan vinden van situaties die zonder bouwvergunning en in strijd met deze bestemmingsplannen tot stand zijn gekomen.

Tegen de resterende zonder bouwvergunning tot stand gekomen bouwwerken, die ook strijdig blijken te zijn met het nieuwe bestemmingsplan Kom Oost zal in principe worden opgetreden met een vooraanschrijving (tenzij sprake is van vergunningvrij bouwen als bedoeld in de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2002 in werking treedt).

In het algemeen zal overigens nog slechts in een beperkt aantal gevallen sprake zijn van een gemeentelijk optreden.

Alvorens voor wat betreft het bouwen het overgangsrecht van het bestemmingsplan Kom Oost in werking treedt (dat is vanaf de dag dat het ontwerpplan overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ter visie is gelegd) zullen betrokkenen er zoveel mogelijk op worden gewezen, dat hetgeen is gebouwd niet in stand kan blijven.

Voorafgaand aan een formele aanschrijvingsprocedure wordt eerst ruimschoots gelegenheid geboden het gebouwde uit eigen beweging te verwijderen.

Voor wat betreft het gebruik dat plaatsvindt in strijd met het bestemmingsplan Kom Oost treedt het overgangsrecht in werking nadat dit plan rechtskracht heeft gekregen.

Daarbij geldt in het algemeen de restrictie, dat geen gebruik kan worden gemaakt van dit overgangsrecht wanneer de desbetreffende gebruikers er voorafgaand aan dit tijdstip op zijn geweest, dat dit gebruik plaatsvindt in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan Kom Oost.

In deze gevallen zal vervolgens een zelfde handelwijze worden gevolgd zoals hiervoor ten aanzien van het bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning is aangegeven.

Tenslotte wordt voor de massagesalon aan de Loefzij, waarvan het gebruik in strijd is met de bestemming eengezinshuizen van het bestemmingsplan Kom Oost, een persoonsgebonden gedoogtoestemming verstrekt, hetgeen betekent dat deze toestemming vervalt nadat de huidige exploitant dit gebruik heeft beëindigd.

Daarna dient het gebruik weer in overeenstemming met de woonbestemming te worden gebracht.

bestem.plan kom oost: huizermaatweg de bun

00-07-10  
bijlage 1

**geprojecteerd, locatie 1 (de bun)**

Rijlijnnummer : 1  
 Waarneempunt : 1

Maatgevende periode : DAG  
 Indicatief : Ja

Waarneemhoogte :	5.0 m.					
Wegdek hoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss	
Afstand horiz :	22.0 m.	-----				
Afstand schuin :	22.4 m.	lichte	mvtg	971.5	50	74.6
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware	mvtg	63.4	50	73.9
Type wegdek :	1	zware	mvtg	21.1	50	74.0
Bodemfactor :	0.20	motorrijwielen				
Objectfractie :	0.30	-----				
Zichthoek :	127	TOTAAL		1056.0		78.9

**Resultaten in dB(A)**

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	13.5		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.4	L <sub>Aeq</sub>	: 64.4
Creflectie :	0.5	Dbodem :	0.7	L <sub>Aeq,etmaal</sub>	: 64.4
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.5	Art.103 Wgh	: 5.0
-----					
Ctotaal :	0.5	Dtotaal :	15.1	Etmaalwaarde	: 59.0

=====

bestem.plan kom oost: gooilandweg loc.2

00-07-13  
bijlage 2

**geprojecteerd, locatie 2 (gooikikers)**

Rijlijnummer : 1  
Waarneempunt : 1

Maatgevende periode : DAG  
Indicatief : Ja

	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Waarneemhoogte : 5.0 m.				
Wegdek hoogte : 0.0 m.				
Afstand horiz : 137.0 m.	-----	-----	-----	-----
Afstand schuin : 137.1 m.	lichte mvtg	866.6	50	74.1
Afstand kruisp : 0.0 m.	middelzware mvtg	56.5	50	73.4
Type wegdek : 1	zware mvtg	18.8	50	73.5
Bodemfactor : 0.10	motorrijwielen			
Objectfractie : 0.90	-----	-----	-----	-----
Zichthoek : 127	TOTAAL	941.9		78.4

**Resultaten in dB(A)**

Cwegdek : 0.0	Dafstand : 21.4	
Ckruispunt : 0.0	Dlucht : 1.4	LAeq : 54.5
Creflectie : 1.4	Dbodem : 0.5	LAeq,etmaal : 54.5
Czichthoek : 0.0	Dmeteo : 2.2	Art.103 Wgh : 5.0
-----	-----	-----
Ctotaal : 1.4	Dtotaal : 25.4	Etmaalwaarde : 49.0

=====



bestem.plan kom oost: gemeenlandsln-bakb

00-07-11  
bijlage 3

**geprojecteerd, locatie 3 (bakboord)**

Rijlijnummer : 1

Maatgevende periode : DAG

Waarneempunt : 1

Indicatief : Ja

		Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Waarneemhoogte :	5.0 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.				
Afstand horiz :	22.0 m.				
Afstand schuin :	22.4 m.	lichte mvtg	965.8	50	74.6
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	51.9	50	73.1
Type wegdek :	1	zware mvtg	20.8	50	73.9
Bodemfactor :	0.23	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.53				
Zichthoek :	127	TOTAAL	1038.5		78.7

**Resultaten in dB(A)**

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	13.5	L <sub>Aeq</sub> :	64.3
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.4	L <sub>Aeq</sub> , etmaal :	64.3
Creflectie :	0.8	Dbodem :	0.8	Art.103 Wgh :	5.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.5		
Ctotaal :	0.8	Dtotaal :	15.2	Etmaalwaarde :	59.0

=====

bestem.plan kom oost: gemeenlandsln 55dB

00-07-09  
bijlage 4

**55 dB-contour, op basis van telpunt 41**

Rijlijnnummer : 1  
 Waarneempunt : 1

Maatgevende periode : DAG  
 Indicatief : Nee

		Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Waarneemhoogte :	5.0 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.				
Afstand horiz :	40.0 m.	-----	-----	-----	-----
Afstand schuin :	40.2 m.	lichte mvtg	965.8	50	74.6
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	51.9	50	73.1
Type wegdek :	1	zware mvtg	20.8	50	73.9
Bodemfactor :	0.50	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.50	-----	-----	-----	-----
Zichthoek :	127	TOTAAL	1038.5		78.7

**Resultaten in dB(A)**

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	16.1		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.6	LAeq	: 60.0
Creflectie :	0.8	Dbodem :	2.0	LAeq, etmaal	: 60.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.9	Art.103 Wgh	: 5.0
-----		-----		-----	
Ctotaal :	0.8	Dtotaal :	19.5	Etmaalwaarde	: 55.0

=====

bestem.plan kom oost: gooilandweg gosepa

00-07-07  
bijlage 5

**geprojecteerd, locatie 5 (gosepa)**

Rijlijnummer : 1

Maatgevende periode : DAG

Waarneempunt : 1

Indicatief : Ja

		Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Waarneemhoogte :	5.0 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.				
Afstand horiz :	39.0 m.				
Afstand schuin :	39.2 m.	lichte mvtg	574.1	50	72.3
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	37.4	50	71.6
Type wegdek :	1	zware mvtg	12.5	50	71.7
Bodemfactor :	0.70	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.75				
Zichthoek :	127	TOTAAL	624.0		76.7

**Resultaten in dB(A)**

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	15.9	LAeq :	57.6
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.6	LAeq,etmaal :	57.6
Creflectie :	1.1	Dbodem :	2.9	Art.103 Wgh :	5.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.8		
Ctotaal :	1.1	Dtotaal :	20.2	Etmaalwaarde :	53.0

bestem.plan kom oost: gemeenlandsln-plecht

00-07-12  
bijlage 6

**geprojecteerd, locatie 8 (plecht)**

Rijlijnnummer : 1  
Waarneempunt : 1

Maatgevende periode : DAG  
Indicatief : Ja

		Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Waarneemhoogte :	13.0 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.				
Afstand horiz :	22.5 m.	-----	-----	-----	-----
Afstand schuin :	25.6 m.	lichte mvtg	965.8	50	74.6
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	51.9	50	73.1
Type wegdek :	1	zware mvtg	20.8	50	73.9
Bodemfactor :	0.50	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.40	-----	-----	-----	-----
Zichthoek :	127	TOTAAL	1038.5		78.7

**Resultaten in dB(A)**

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	14.1		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.4	LAeq :	62.7
Creflectie :	0.6	Dbodem :	1.8	LAeq, etmaal :	62.7
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.3	Art.103 Wgh :	5.0
-----	-----	-----	-----	-----	-----
Ctotaal :	0.6	Dtotaal :	16.5	Etmaalwaarde :	58.0

=====

bestem.plan kom oost: gemeenlandsln 55dB(A)

00-07-09  
bijlage 7

**55 dB-contour, op basis van telpunt 41**

Rijlijnummer : 1

Waarneempunt : 1

Maatgevende periode : DAG

Indicatief : Nee

		Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	Emiss
Waarneemhoogte :	5.0 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.				
Afstand horiz :	40.0 m.				
Afstand schuin :	40.2 m.	lichte mvtg	965.8	50	74.6
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	51.9	50	73.1
Type wegdek :	1	zware mvtg	20.8	50	73.9
Bodemfactor :	0.50	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.50				
Zichthoek :	127	TOTAAL	1038.5		78.7

**Resultaten in dB(A)**

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	16.1	L <sub>Aeq</sub> :	60.0
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.6	L <sub>Aeq</sub> , etmaal :	60.0
Creflectie :	0.8	Dbodem :	2.0	Art.103 Wgh :	5.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.9		
Ctotaal :	0.8	Dtotaal :	19.5	Etmaalwaarde :	55.0

## **Hoofdstuk 6 inspraak en overleg**

Verwerken inspraak en reacties in kader van overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening

NR	ADRES	OPMERKINGEN	REACTIE GEMEENTE
		<p>Over de dakopbouwen worden door meerdere personen opmerkingen gemaakt. Hierop is een algemene reactie gemaakt waar steeds naar verwezen wordt.</p>	<p><b>Dakopbouwen</b>  In het plangebied liggen verspreid over drie locaties circa 275 drive-in woningen. Voor deze woningen bestond in het oude bestemmingsplan Stad en Lande de mogelijkheid om een dakopbouw in de vorm van een kap te realiseren. Om de mogelijkheden van het oude plan niet te beperken in dit nieuwe bestemmingsplan, is wederom voor alle drive-in woningen de mogelijkheid voor een dakopbouw opgenomen.</p> <p>Het opstellen van dit bestemmingsplan Kom-Oost en de realisatie van een aantal kappen op drive-in woningen is aanleiding geweest voor een zeer uitvoerige discussie met de bewoners van de wijk over de meest wenselijke vorm dakopbouw. Wel zijn in deze discussie de volgende randvoorwaarden gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een dakopbouw mag geen volledige vierde bouwlaag beslaan;</li> <li>- het bouwvolume van de dakopbouw moet passen binnen de contouren van de kapvorm welke in het bestemmingsplan Stad en Lande is toegestaan.</li> </ul> <p>In eerste instantie zijn de bewoners geënquêteerd waarbij zij een keuzemogelijkheid kregen tussen de reeds mogelijke kap en een zogenaamde ronde dakopbouw. Hierbij is tevens onderzocht hoe men dacht over een eventuele eenheid in de vorm, de kleur en het materiaal. Uit deze enquête bleek duidelijk dat er een voorkeur bestond voor de ronde dakopbouw, waarbij tevens minimaal per woonblok een eenheid in vorm kleur en materiaal gewenst is.</p> <p>De resultaten van de enquête zijn verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan Kom-Oost. De inspraakreactie van een aantal bewoners is echter aanleiding geweest om nogmaals stil te staan bij de toelaatbare vorm. Dit heeft geresulteerd in een vervolg van de discussie, waarbij er door de bewoners een nieuw model dakopbouw is gepresenteerd.</p>

		<p>Het betreft een plat afgedekte opbouw met rechte zijwanden en een licht hellende voor- en achterwand. Deze voor- en achterwand komt op 1 meter uit de gevel te staan en de totale hoogte van de opbouw zal maximaal 2.80 meter bedragen.</p> <p>Het gepresenteerde model wijkt in geringe mate af van de gestelde uitgangspunten. De dakopbouw steekt aan zowel de voor- als achterzijde 0.50 meter door de 45° contour. Ondanks deze afwijking past dit model dakopbouw goed in het straatbeeld, de leefbaarheid van de wijk wordt niet aangetast. Dit model zorgt wel voor iets meer schaduwwerking dan de kap, maar er is geen sprake van een onacceptabele vergroting daarvan. Het welstandscollege heeft positief gereageerd op dit model dakopbouw.</p> <p>Vanwege de ruimtelijke aanvaardbaarheid en het gebreken draagvlak voor dit model in de buurt is besloten om, in plaats van de ronde dakopbouw, het gepresenteerde model voor alle drive-in woningen in dit bestemmingsplan mogelijk te maken. Een uitzondering op deze mogelijkheid vormen de woningblokken waar al op één of meerdere woningen een (groene) langskap is gerealiseerd. Randvoorwaarde in de discussie is altijd geweest dat er minimaal eenheid per woningblok moet bestaan. Dit betekent dat op de overige woningen in deze blokken dan ook slechts een langskap wordt toegestaan.</p>
1	Loefzij 17 L. Nutbey	Zie algemene reactie over dakopbouwen.
2	Loefzij 19 C. Vos	Zie algemene reactie over dakopbouwen.
3	Lijzij 78 D. van Geeresteijn- Heslerfeld	<p>Zie algemene reactie over dakopbouwen.</p> <p>Na uitvoerig overleg met bewoners is besloten af te zien van de ronde dakopbouw en het door hun gepresenteerde model mogelijk te maken. Tijdens de tervislegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaat voor een ieder de mogelijkheid om hier een zienswijze over in te dienen.</p>



4	Fok 30 G.M. Beringen	Er bestaat bezwaar tegen elke vorm van opbouw. Er moet in ieder geval een met de bestaande kappen vergelijkbare vorm komen. De gifgroene kleur moet aangepast worden. De ronde vorm zorgt voor terrasvorming en dus ook voor waslijnen, rommel, afscheidingen etc.	Zie algemene reactie over dakopbouwen.
5	Fok 28 H.H. Meinders	Een dakopbouw is niet gewenst, dit past niet bij het woningtype.	Zie algemene reactie over dakopbouwen.
6	SRK Rechtsbijstand, mr. M.M. de Vaal (namens Bezaan 46 Mw. De Hondt-Bandel)	Uit esthetisch oogpunt is er bezwaar tegen meer soorten dakopbouwen op één woningblok. Is dit bouwtechnisch wel mogelijk. Voorstel: per woningblok dezelfde vorm. mogelijkheden voor betrokkene zijn te beperkt.	Zie algemene reactie over dakopbouwen.
7	Fok 6 C.J. van Haaften	Er zijn in het plangebied 4 locaties en 324 woningen i.p.v. 3 locaties en 200 woningen. Het vooruitlopend verlenen van vergunningen is niet acceptabel. Het bestemmingsplan mag niet gewijzigd worden zonder dat met de bewoners overeenstemming bereikt is. Het bezwaar van de gemeente kan zich alleen tot de kleur en het materiaal richten en niet tot de vorm. Er had meer overlegd moeten worden met de bewoners.	Zie algemene reactie over dakopbouwen Binnen de wijk Stad en Lande (zonder Rijsbergen en Bovenweg) zijn 276 drive-in woningen aanwezig op drie locaties. De locatie Vloedwal/Koedijk is niet meegenomen omdat hier geen dakopbouw mogelijk is aangezien er al een kap op de woningen zit. Het vooruitlopend op het bestemmingsplan verlenen van vergunningen is slechts aan de orde als er overeenstemming over de vorm bestaat.
8	Jol 29 E.H. Ceelen	Voorgesteld wordt om te kiezen voor een klassieke dakopbouw, zoals bijvoorbeeld een kap in de lengte van de woning, voorzien van pannen (mijdrecht)	Zie algemene reactie over dakopbouwen.

### **Uitbouwen van de woning**

Het gemeentelijk beleid voor het uitbouwen van woningen is dat elke woning aan de achterzijde met maximaal 3 meter uitgebouwd mag worden. Er bestaat bij veel mensen een behoefte om uit te kunnen breiden en deze mogelijkheid moet ook geboden worden omdat dit min of meer een verworven recht is. Om de overlast (lichtvermindering, schaduwwerking) voor de naaste burens tot een minimum te beperken is gekozen voor een maximale aanbouwdiepte van 3 meter (vrijstaande woningen maximaal 5 meter). Een erfafscheiding van 2 meter hoog kan zonder vergunning gebouwd worden. De eventuele overlast van een aanbouw wijkt maar in geringe mate af van de overlast van een erfafscheiding. In alle recente bestemmingsplannen is dit in de voorschriften geregeld. De oudere bestemmingsplannen bieden deze mogelijkheid nog niet en worden bij het actualiseren hierop aangepast. Het welstandcollege waakt er voor dat het uiterlijk van de aanbouw in overeenstemming is met dat van de woning.

Met het uitbouwen aan de zijgevel van hoekwoningen en dan met name die aan het openbaar gebied grenzen, wordt zeer terughoudend omgegaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er een duidelijke rooilijn in de zijtuin moet liggen. Deze rooilijn is gelijk getrokken met de rooilijn van de achterliggende woningen. Vóór deze rooilijn geldt de bestemming tuin I en hier zijn geen gebouwen toegestaan. De overweging is dat uitbouwen die vóór de rooilijn liggen ingrijpend van invloed zijn op het straatbeeld. Door het individuele karakter van uitbouwen (in tegenstelling tot uitbouwen die bij nieuwe projecten als een geheel met de hoofdbebouwing wordt meegenomen) is dat onaanvaardbaar. Overschrijding van de voorgevelrooilijn met bebouwing is niet aan de orde omdat dit een vernauwing en/of onaanvaardbare "rommeligheid" van het straatprofiel veroorzaakt. Daar komt bij dat er veelal voldoende mogelijkheden aan de achterzijde van de woning zijn.

*Over de uitbouwmogelijkheden en de balkons worden door meerdere personen opmerkingen gemaakt. Hierop is een algemene reactie gemaakt waar steeds naar verwezen wordt.*

		<p><b>Balkons</b>  Alle drive-in woningen in het plangebied hebben de woonkamer op de eerste verdieping met op deze zelfde verdieping een balkon van 1 meter diep. Gebleken is dat er bij de eigenaren/bewoners van drive-in woningen een duidelijke behoefte bestaat om vanuit de woonkamer naar buiten te kunnen. De huidige balkons zijn te smal om goed gebruikt te kunnen worden, waardoor de mogelijkheid is opgenomen om het balkon tot maximaal 3 meter te verdiepen. Deze 3 meter is gebaseerd op de maximale diepte van een aanbouw. Om de privacy zoveel mogelijk te waarborgen is het toegestaan om de eerste meter (gemeten vanuit de woonkamer) af te schermen met een afscheiding van 2 meter hoog. Voor het overige is een balkonhek van maximaal 1 meter hoog toegestaan. Wij merken hierbij op dat het privacy aspect geldt voor zowel degene die gebruik maakt van het balkon als degene er naast woont en vanuit de woonkamer op het balkon van de burens kijkt. Met het toestaan van een hekwerk van maximaal 1 meter wordt het beeld niet onevenredig verstoord en is er voor beide partijen steeds sprake van een zekere privacy.</p> <p>Zie algemene reactie over uitbouwen en balkons.</p>
9	Giek 28 B. de Jager en S. van Dijk	<p>bezwaar tegen een uitbouw van 3 meter diep vanwege lichtvermindering, de tuin wordt een pijpenla, het geheel wordt rommelig, een uitbouw past niet bij de architectuur van de huizen.</p> <p>bezwaar tegen de balkons, de privacy in de woonkamer gaat achteruit het geheel wordt rommelig door diverse afscheidingen.</p>
10	Vloedwal 20 M.B. Siersema en M. Smit	<p>bezwaar tegen het verruimen van de bestaande bouwmogelijkheden. Door uitbouwen van de naastgelegen woningen komt eigen woning in een tunnel te liggen. Door de uitbreiding van de balkons gaat de vrijheid verloren (inlijk huiskamer). Een afscheiding lost dit op maar zorgt weer voor "insluiting". Er ontstaat tevens een probleem van afvoer van hemelwater. Het leef- en woongenot wordt door dit alles aangetast.</p> <p>De inbraakgevoeligheid neemt toe waardoor de woonomgeving in sociaal, maatschappelijk opzicht achteruit gaat.</p>
11	Loefzij 19 C. Vos	<p>Zie algemene reactie over balkons.</p>

12	Ra 2 E.O. Tijsma	Bij een hoekwoning waarbij de erfgrans op ca. 5 meter evenwijdig aan de kopgevel loopt, zou een aanbouw (berging of garage) tegen de gevel mogelijk moeten zijn waarbij de rooilijn op bijvoorbeeld 2 meter komt te liggen.	Zie algemene reactie over uitbouwen.
13	Lijzij 75 R.F. Vink	In de toekomst bestaat behoefte aan een uitbreiding. Een schetsplannetje is bijgevoegd.	Zie algemene reactie over uitbouwen. Alle bouwplannen worden aan de bestemmingsplan voorschriften getoetst en mogen daar niet van afwijken. Bijgevoegd plan past niet binnen de voorschriften, aan de achterzijde van de woning zijn wel mogelijkheden.
14	Jol 29 E.H. Ceelen	Voorstel: de woonkamer met 5m <sup>2</sup> te vergroten door van het bestaande balkon een serre te maken. De uitbouw met een vergroot balkon wordt enthousiast ontvangen.	Het uitbreiden van woningen op de verdieping is niet aan de orde. Er zijn op de begane grond voldoende uitbreidingsmogelijkheden aanwezig.
15	Disselweg 1 M. Jongerden-Sarot	behoefte aan een mogelijkheid om uit te bouwen aan de zijkant van de woning. De rooilijn zou in de richting van de openbare weg verschoven moeten worden.	Zie algemene reactie over uitbouwen.
16	Lijzij 78 D. van Geeresteyn- Heslenfeld	Voorstel: ruimere ouderenwoningen creëren in de duurdere huur- en koopsector (terrassenbouw, 3-kamerwoningen op de parterre, hoogbouw met ouderen woningen / kantoren en woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens); voorstel: de mogelijkheid om de parterre uit te breiden tot max. 4,5 meter met een dakterras over de volle breedte van max. 4 meter diep met een scherm aflopend van 2,5 naar 2 naar 1 meter. Er is behoefte aan een mogelijkheid om aan de voorzijde 1 meter uit te breiden (droogloop);	Pas wanneer er binnen een van de locaties met een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden komen voor woningbouw, wordt er een concreet plan gevormd en zal op basis van het dan geldende volkshuisvestingsplan gekeken worden aan welke woningtypes er op dat moment behoefte is. Voor deze locaties moet een planologische procedure gevolgd worden, waaraan een inspraakronde met de omwonenden vooraf gaat. Verder heeft het nieuwe plan een conserverend karakter en is het zonder meer realiseren van nieuwbouw niet mogelijk. Aan de voorzijde van de woning bestaat altijd de mogelijkheid om een vergunningvrije luifel te realiseren. Zie ook de algemene reactie over uitbouwen.
17	Atrium	Er wordt kennis genomen van het standpunt dat inbreidingsmogelijkheden zijn afgewezen. Overige uitbreidingsmogelijkheden worden onderschreven.	
18	Bovenweg 16 B.M. Bruggeman	Het onderscheid op de plankaart tussen verkeersdoeleinden en openbaar groen is moeilijk te zien. Bij sport- en recreatie worden de bebouwingslijnen van 7 of 10 meter <u>bouwhoogte</u> niet gemaatvoerd.	De plankaart wordt aangepast voor wat betreft de arcering en de aangegeven maatvoeringen voor sport- en recreatie en ouderenhuusvesting. Het is een juiste constatering dat de grens tussen De Bun

	<p>De grenslijn van De Bun richting sportvelden ligt niet gemaatvoerd vast en ligt westelijker dan in eerdere presentaties. Bij ouderenhuisvesting zijn de rooilijnen en bouwhoogtelijnen niet gemaatvoerd. De verwijzing in artikel 13 naar lid 5a moet waarschijnlijk lid 4a zijn.</p> <p>De geldende bebouwingmogelijkheden voor het perceel Bovenweg 16 zijn in het nieuwe plan niet opgenomen (hoofdgebouw wordt tuin II). Dit is onacceptabel i.v.m. een toekomstige uitbreiding voor beroep aan huis.</p> <p>Men wil graag aan de achterzijde gemeentelijk groen kopen om de tuin te vergroten.</p>	<p>en de sportvelden westelijker ligt. Dit was ook onderdeel van de inspraak over De Bun. De geldende bebouwingmogelijkheden zullen in het nieuwe plan overgenomen worden voor de nrs. 14 en 16, door het vergroten van het bouwblok met 3,5 meter. Het is een juiste constatering dat de verwijzing in artikel 13 naar lid 5a, lid 4a moet zijn.</p>
19	<p>Vloedwal 14, 16, 18, 20 en 24</p>	<p>Het betreft hier structureel groen en het beleid is dat dit niet wordt verkocht.</p>
20	<p>Ploegweg 7 B. van Berkel en R. te Brake</p>	<p>Het voormalige stookgebouw van de voormalige blokverwarming aan de Ploegweg 7 is niet bestemd. Momenteel is het verhuurd als atelier.</p>
21	<p>Treiler 16, A. Veerman</p>	<p>Het begrip laag is vervangen door bouwlaag. Dit staat wel genoemd in de begripsomschrijving.  De betekenis van 'I' op de plankaart, te weten 1 laag zonder kap, zal worden aangevuld met: 'hoogte max. 2,5m.'</p> <p>De aanduiding IA (1 laag met kap) heeft betrekking op zowel de woningen aan Treiler als de woningen aan de Hoeweg. Dit wordt als volgt aangepast: de woningen aan Treiler krijgen (voorzover het het 'kapedeelte' betreft) de aanduiding: IA. Deze aanduiding krijgt in de voorschriften de volgende betekenis: '1 laag met lessenaarsdak, goothoogte niet meer dan 2,75m., dakhelling niet meer dan 15°'. De woningen aan de Hoeweg krijgen de aanduiding IB. Deze aanduiding krijgt in de voorschriften de volgende betekenis: '1 laag met kap, goothoogte niet meer dan 3,5m., nokhoogte niet meer dan 6m.'</p> <p>Om te voorkomen dat een zadeldak wordt veranderd in een lessenaarsdak wordt in de voorschriften bij de aanduidingen IIA, IIB en IIIA i.p.v. 'kap' over 'zadeldak' gesproken.</p>
22	<p>Kamer van Koophandel</p>	<p>Bij verkoop van de bedrijven mag het huidige gebruik op grond van de overgangsbepalingen worden voortgezet.</p>

	<p>verkoop. De bestaande bestemming zou gehandhaafd moeten blijven. Waarom is er een vrijstellingsbevoegdheid voor 300m<sup>2</sup> detailhandel binnen de bestemming "Gemengde doeleinden".</p>	<p>De in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid voor 300m<sup>2</sup> detailhandel wordt teruggebracht naar 100m<sup>2</sup>. Dit aantal m<sup>2</sup> zal geen negatieve invloed uitoefenen op het functioneren van de winkels in het oude dorp en de oostermeent.</p>
<p>23 Landweg 28 J. C. Provoost</p>	<p>Volgens de algemene parkeerbepaling kan de woning niet uitgebreid worden als er geen parkeerplaats op eigen terrein beschikbaar is. Het bestemmingsplan laat parkeren in tuin I niet toe terwijl volgens de algemene parkeerbepaling wordt geacht een voorziening op eigen terrein te realiseren.</p> <p>Het lijkt raadzaam om geen aantallen parkeerplaatsen te noemen maar te verwijzen naar normen.</p> <p>In artikel 8, lid 3h staat een afstand van de achtergevel tot het daarachter gelegen bijgebouw genoemd. In de wijk van de Landweg bedraagt deze afstand 3 meter. Betekent dit dat de woning niet uitgebreid mag worden of verplicht dit tot sloop. De overgangsbepalingen regelen dit niet.</p> <p>Er zijn geen criteria gegeven welke verklaren wat "onaanvaardbaar" betekent als genoemd in artikel 8, lid 5b.</p> <p>Voor de school tegenover de woning Landweg 28 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij voorzien wordt in een goothoogte van 7 meter voor meergezinswoningen. De feitelijke belevingswaarde en impact is bij woningbouw veel groter naarmate er meer verdichting en een hogere goothoogte mogelijk is. Een goothoogte van 6 meter die overeenkomt met de omgeving lijkt redelijk. Het bestemmingsplan voorziet hierbij niet in voldoende parkeerruimte. Indien ruimte in de omgeving gezocht moet worden, gaat dit ten koste van de openbare ruimte.</p> <p>In de begripsbepaling ontbreekt het begrip Abri (artikel 17). Er kan nu bouwvergunning worden verleend zonder dat daarvoor vrijstelling verleend hoeft te worden.</p> <p>Aan de doeleindenomschrijving van maatschappelijke doeleinden zou de kringloopwinkel met mede een detailhandelsfunctie toegevoegd moeten worden.</p> <p>Is de in de algemene vrijstellingsbepalingen genoemde inspraak anders geregeld dan de Awb aangeeft. Gaat de</p>	<p>Zodra er een woning/wooneenheid bijkomt moet er 1,5 parkeerplaats per bijkomende woning/wooneenheid aangelegd worden. Deze bepaling geldt dus niet als een bestaande woning verandert of wordt vergroot.</p> <p>De tuin I bestemming staat verhardingen toe. Het gebruik van de tuin I bestemming is verder niet vastgelegd. Dit betekent dat er op het verharde deel een auto geparkeerd kan worden.</p> <p>De genoemde aantallen parkeerplaatsen zijn gebaseerd op de geldende normen en zijn voor de komende 10 jaar voldoende toepasbaar in dit gebied.</p> <p>De bestaande situatie, waarin de afstand van de achtergevel tot aan het bijgebouw 3 meter is, valt onder de overgangsbepalingen.</p> <p>Per situatie wordt beoordeeld wat onaanvaardbare zichthinder is. Aangezien dit een vrijstellingsbevoegdheid is van het college kunnen bedenkingen ingebracht worden.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid geeft een maximale goothoogte aan van 7 meter. Hiermee blijft de bestaande hoogte gehandhaafd. Het wijzigingsplan zal in de toekomst pas concreet ingevuld worden, waarbij alle aspecten meegewogen zullen worden en er zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de buurt. Voor het uitgewerkte plan zal een planologische procedure gevolgd worden, waarbij voldoende inspraak mogelijkheden worden geboden. De vereiste parkeerruimte is geregeld in artikel 11, lid 6e.</p> <p>Het begrip abri is ter toelichting genoemd en niet als een uitputtende opsomming. Abri is een algemeen bekend begrip. Het is niet noodzakelijk om abri's pas na vrijstelling mogelijk te maken.</p>

		gemeente actief direct belanghebbenden selecteren en aanschrijven?	De kringloopwinkel is niet winsbeogend, kan daarmee onder maatschappelijke doeleinden gebracht worden en hoeft niet als detailhandel aangemerkt te worden.  De genoemde inspraak is geregeld in de inspraakverordening van de gemeente Huizen. Per situatie wordt beoordeeld op welke wijze de belanghebbenden geïnformeerd worden (publicatie, brief).  Het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid betrekking op heeft staat duidelijk aangegeven op de plankaart. Het omringende openbaar groen is niet in dit gebied meegenomen.  De bestaande situatie wordt in het bestemmingsplan vastgelegd, wat betekent dat daarmee ook de bestaande karakters worden vastgelegd.  De rooilijn wordt aangepast aan de rooilijn van het naastgelegen pand aan de Gemeenlandslaan.  Zie ook het cursieve deel bij nr. 23
24	Fok 6 C.J. van Haaften	Bij de wijzigingsbevoegdheid van scholen naar woningbouw moet goed vastgelegd worden dat dit niet ten koste gaat van het omringende openbaar groen. Het onderscheid tussen de karakters van de verschillende wijken binnen het plangebied moet duidelijk vastgelegd worden.	
25	Christelijke gereformeerde kerk	De huidige voorgevelrooilijn is teruggebracht naar de buitengevel van het kerkgebouw. Verzocht wordt om deze ongewijzigd te laten i.v.m. eventuele toekomstige uitbreidingen. Voorgesteld wordt om de goothoogte van 7 meter genoemd in de wijzigingsbevoegdheid te verlagen naar 6 meter omdat dit beter aansluit bij de omliggende bebouwing.	
26	Visio	Verzocht wordt om een toekomstig uitbreidingsplan bij het bestemmingsplan te betrekken. Het gaat om het uitbreiden van de woningen Zeisweg 2 en 4. Concreet wordt gedacht aan het verplaatsen van de zijgevel van nr. 2 richting de Bovenweg en verplaatsing van de zijgevel van nr. 4 richting nr. 6. Ook wordt gedacht aan het bebouwen van de platte daken.	Het bouwen in de richting van de Bovenweg is voor ons niet acceptabel. Om verdere mogelijkheden te kunnen bepalen is het noodzakelijk een concreet plan te hebben.
27	Boeg 7 B.B. de Vendt	Verzocht wordt om voor een aangekocht stuk openbaar groen een bouwbaarheid op te nemen	Het betreffende stuk grond krijgt in het bestemmingsplan een tuin 1 bestemming bedoeld voor tuin en erven. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot erfafscheidingen van maximaal 1 meter hoog en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een open constructie en niet hoger dan 2,70m. Zie hierover ook de algemene reactie over uitbouwen

**Reacties en gemeentelijk commentaar in het kader van het overleg  
ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening**



nr	Art 10 overlegorgaan	Dag- tekening	Samenvatting opmerkingen	Reactie gemeente
1	PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland Postbus 2113 1990 AC VELSERBROEK	18-10-2001	Voldoende ruimte beschikbaar stellen voor aanwezig c.q. te leggen leidingen.  Gronden mogen geen gevaarlijke stoffen bevatten die na leidingaanleg in het drinkwater kunnen komen. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Bij nieuwe ontwikkelingen zal te allen tijde rekening gehouden moeten worden met ondergrondse leidingen. De gemeente zal als eigenaar van het openbare gebied er op toezien dat met de geuite eisen rekening wordt gehouden. Dit is geen zaak van het bestemmingsplan.  Verwezen wordt naar bodemparagraaf in hoofdstuk 4 (milieuaspecten). Kennis genomen van reactie.
2	Dienst Waterbeheer en Riolering Waterbeheer Vecht en Amstel Postbus 1061 1200 BB HILVERSUM	05-10-2001		
3	N.V. Nederlads Gasunie Gasunie West Postbus 444 2740 AK WADDINXVEEN	09-10-2001	Gasleiding gaarne aanpassen aan de verbeterde kaarten (als bijlage bij gevoegd).  Conform bestaande jurisprudentie de gronden met een aardgastransportleiding dubbel bestemmen (zie hiertoe tekstvoorstel)	Opmerking is verwerkt op plankaart.  Dubbelbestemming is op betreffende plankaarten aangegeven en verwerkt in de voorschriften.
4	Gemeente Blaricum Postbus 125 1260 AC BLARICUM	22-10-2001	Geen op- of aanmerkingen.	Kennis genomen van reactie.
5	Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland Postbus 378 1200 AJ HILVERSUM	31-10-2001	Geen opmerkingen.	Kennis genomen van reactie.
6	KPN Operator Vaste Net Rayon Midden Afdeling leidingmanagement Postbus 16300 3500 CH UTRECHT	29-10-2001	Straalverbindingspaden vrijhouden van hoge objecten.  Straalpaden opnemen in GIS-bestand.  Contact opnemen met KPN LNOUTS te Apeldoorn.	De straalverbindingspaden lopen niet over het plangebied. Tevens blijft de bebouwing ruim onder de aangegeven maximum hoogte.  Als actiepoint opgenomen. Zie 11.

nr	Art 10 overlegorgaan	Dag-tekening	Samenvatting opmerkingen	Reactie gemeente
7	Nuon Infra Postbus 384 1800 AJ ALKMAAR	06-11-2001	De volgende transformatorstations graag als zodanig bestemmen: <i>Kombuis 29; Roef 30; Koers 22; Marconistraat 14 ac; Akkerweg 49 nb / Godelinde 1; Boeier 14; Punter 27; Grasweg 15 ac.</i>  Tevens hebben wij een 50kV kabelverbinding in het plangebied in voorbereiding.	Plankaarten zijn conform voorstel aangepast.  Hiervan wordt kennis genomen.
8	Ministerie van Verkeer en Waterstaat Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat Directie Noord-Holland Postbus 3119 2001 DC HAARLAM	30-11-2001	Er ontbreekt een duidelijk beleidskader in de toelichting. Denk aan Vierde Nota Waterhuishouding en de nota Antennebeleid (nodig voor onderbouwing van de vrijstellingsbevoegdheid ex. art. 23 van de voorschriften).  Wijkverzamelwegen en buurtontsluitingsstraten kunnen geen 30 km/h-gebied zijn. In dit verband kunnen bepaalde wegen ook een hogere geluidsbelasting hebben dan verwacht wordt bij een 30 km/h-inrichting.	In de toelichting wordt onder hoofdstuk 4 een paragraaf Waterhuishouding, en onder hoofdstuk 2 een paragraaf Antennemasten opgenomen.  Toelichting wordt aangepast met de volgende strekking: het hele plangebied is conform de principes van Duurzaam Veilig gecategoriseerd in gebiedsontsluitingswegen waar een maximumsnelheid geldt van 50 km/h, en verblijfsgebieden, inclusief erfoegangswegen, met een maximumsnelheid van 30 km/h en deze wegen zijn dienovereenkomstig ingericht. Er zijn binnen het plangebied geen black spots aanwezig.  Toelichting wordt aangepast op dit punt.
9	Huizeuse Ondernemersfederatie Postbus 308 1270 AH Huizen	03-12-2002	Om woningen met een te hoge geluidsbelasting te ontzien wordt geadviseerd om bij onderhoud van de wegen geluidsreducerend asfalt toe te passen.  Vrijstelling voor beroep aan huis te onbepaald omschreven (m.n. v.w.b. aspect verkeer)	Omdat vrijstelling alleen voor hoofdbewoner wordt gegeven zijn zaken van verkeer en mobiliteit nauwelijks aan de orde.  Dit zal aangepast worden.

nr	Art 10 overlegorgaan	Dag- tekening	Samenvatting opmerkingen	Reactie gemeente
10	Brandweer Huizen Pro-actie en preventie Postbus 443 1270 AK HUIZEN	30-11-2001	Advies om een veiligheidsparagraaf op te nemen conform tekstvoorstel.	Een bestemmingsplan is, zeker wanneer het zoals hier conserverend van aard is, niet het geëigende document om een veiligheidsparagraaf op te nemen.
11	KPN Vaste Net Postbus 9107 7300 HR APELDOORN	06-12-2001	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Kennis genomen van reactie.
12	Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Postbus 1160 2001 BD HAARLEM	30-11-2001	Geen opmerkingen	Kennis genomen van reactie.
13	Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West Jansweg 15 2011 KL HAARLEM	03-12-2001	De in de toelichting genoemde bedrijven, gevestigd aan de Huizermaatweg 44 en Huizermaatweg 50, welke op de plankaart (blad 1) worden aangeduid met "bestaande afwijkende bedrijfsactiviteiten toegestaan", worden niet als zodanig genoemd in de voorschriften. Advies: opnemen artikel "bedrijfsmatige activiteiten", waarin rechten en plichten van beide bedrijven geregeld worden (waaronder eventuele mogelijkheden om bedrijfsactiviteiten te kunnen uitbreiden).	Beide bedrijven kunnen hun activiteiten zonder meer voortzetten. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor uitbreiding.
14	Provincie Noord-Holland Postbus 3007 2001 DA HAARLEM	7-12-2001	Geen inhoudelijke opmerkingen.	Kennis genomen van reactie.

**Bijlage I**

## Bijlage I

Verslag van de inspraakavond 'Kom Oost.' te Huizen, d.d. 15 november 2000

**Aanwezig:** ruim tachtig belangstellenden.

*Namens de gemeente:* mevrouw Metz, wethouder Ruimtelijke Ordening, de heer Brassier, hoofd afdeling Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken, de heer De Wolf, stedenbouwkundige, en mevrouw Van Santen, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening.  
*Onafhankelijk voorzitter:* de heer Van der Woude.

---

### 1. Opening

De heer Van der Woude, voorzitter, heet iedereen van harte welkom. Aan de orde is het voorontwerp van het bestemmingsplan Kom-oost. Tijdens deze bijeenkomst krijgen aanwezigen de mogelijkheid vragen te stellen en voorstellen te doen met betrekking tot het voorontwerp. De voorzitter benadrukt dat een bestemmingsplan in algemene juridische zin de rechten en mogelijkheden van een bepaald gebied beschrijft en geen praktische uitwerking behelst. Verder wijst de voorzitter er op dat deze inspraakavond niet bedoeld is voor individuele problemen. Deze zaken kunnen schriftelijk worden ingediend.

Van de bijeenkomst wordt een verslag op hoofdlijnen gemaakt, dat zal worden gezonden aan diegenen die de presentielijst hebben getekend. De aanwezigen krijgen de gelegenheid op het verslag te reageren als opmerkingen onjuist zijn weergegeven. Na verwerking van de eventuele reacties wordt het verslag vastgesteld en geldt het als inspraakdocument.

Reacties op het verslag die standpunten verwoorden die *niet* vanavond naar voren zijn gebracht, kunnen via andere kanalen (o.a. schriftelijk) kenbaar worden gemaakt en zullen *niet* in het verslag worden opgenomen.

### 2. Inleiding mevrouw Metz

Mevrouw Metz geeft aan dat iedere gemeente verplicht is regelmatig de bestemmingsplannen te herzien en daarbij in te spelen op actuele ontwikkelingen. In het kader van de actualisatie moesten ook de bestaande bestemmingsplannen van de wijken Stad & Lande, Zenderwijk, Centrale Zone en Bovenweg worden herzien. Besloten is deze bestemmingsplannen samen te voegen in één gezamenlijk bestemmingsplan: bestemmingsplan Kom-oost.

Bij de actualisatie hebben de bestaande bestemmingsplannen als uitgangspunt gediend. Ten opzichte van de bestaande bestemmingsplannen vinden dan ook geen ingrijpende wijzigingen plaats. Gegeven de grote behoefte aan woningen is onderzocht wat eventuele verdichtingsmogelijkheden zouden zijn. Deze mogelijkheden bleken zeer beperkt en zouden ten koste gaan van groen en parkeerplaatsen. Derhalve is besloten de huidige bestemmingsplannen in grote lijnen in stand te houden.

Belangrijk is de opname van de mogelijkheid tot het aanbrengen van een ronde dakopbouw op de drive-in woningen in de wijk **Stad & Lande**. Voorts bestaat het voornemen in het nieuwe bestemmingsplan het College 'wijzigingsbevoegdheid' te geven ten aanzien van enkele schoollocaties. Dit houdt in dat, op het moment dat een school wordt gesloten (bijvoorbeeld doordat er geen behoefte meer bestaat (onvoldoende leerlingenaanbod)), de bestemming van de schoollocaties door het College kan worden gewijzigd **met toepassing van een versnelde procedure**.

Voor enkele locaties, waar in tegenstelling tot de rest van het gebied Kom-oost nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, vindt een separate inspraakprocedure plaats (**De Bun en Gosepa**). Na afronding van deze afzonderlijke inspraakprocedures zullen ook deze locaties worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom-oost.

### 3. Toelichting de heer De Wolf

**De heer De Wolf licht in een sheetpresentatie op hoofdlijnen het voorontwerp toe. De heer De Wolf gaat in op de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen.**

*In de Centrale Zone geeft het huidige bestemmingsplan ruimte voor zowel kantoor- als bedrijfsbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan zal de nadruk liggen op kantoorbestemming. Dit houdt in dat, als enkele thans gevestigde bedrijven verdwijnen, de betreffende locaties kantoorbestemming zullen krijgen.*

*Verder is van belang de voorgenomen opname van de 'wijzigingsbevoegdheid' voor de schoollocaties.*

*Over de plannen rond de locaties van het gebouw Gosepa aan de Studiostraat en van De Bun vinden aparte inspraakprocedures plaats. In afwachting van de ontwikkelingen rond deze plannen zijn deze locaties nog niet opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Atrium heeft plannen gehad voor uitbreiding van het seniorencomplex aan de Loefzij en het Vooronder met ca 30 woningen. Deze plannen zijn voorlopig uitgesteld (de betrokken bewoners zullen hiervan op de hoogte worden gebracht). In het bestemmingsplan worden voor deze locatie wel extra bebouwingsmogelijkheden opgenomen, maar er zijn nog geen concrete plannen.*

*Ten aanzien van de dakopbouwen op de drive-in woningen in de wijk Stad & Lande licht de heer De Wolf toe dat in het huidige bestemmingsplan van deze wijk de mogelijkheid bestaat tot het aanbrengen van een dakopbouw. Er zijn inmiddels enkele dakopbouwen gerealiseerd. Uit een enquête is gebleken dat onder bewoners en omwonenden een duidelijke voorkeur bestaat voor ronde dakopbouwen. In het voorontwerp is derhalve de mogelijkheid van een ronde dakopbouw opgenomen.*

### 4. Vragen

De aanwezigen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen. Vragen die een mening of standpunt weergeven, zijn in het verslag meegenomen onder punt 5.

(De heer Doorn): waarom wordt de Centrale Zone meegenomen in het bestemmingsplan Kom-oost?

De heer De Wolf geeft aan dat de Centrale Zone weliswaar qua bestemming afwijkt van de overige drie bestemmingsplannen die worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom-oost, maar dat de vier huidige bestemmingsplannen alle toe waren aan actualisatie en betrekking hebben op aan elkaar grenzende gebieden. Derhalve ligt het voor de hand de vier gebieden gezamenlijk af te handelen. Voor de inhoud van het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen (de bestemming Centrale Zone blijft afwijkend van de bestemming van de drie andere gebieden).

(De heer Doorn): wat is de bestemming van de 'witte plekken' op de kaart?

De heer De Wolf geeft aan dat **de bestemming openbaar groen een arcering (puntjes op de kaart) heeft. De witte vlekken hebben betrekking op de bestemming 'verkeersdoeleinden met erffunctie' (wegen, fietspaden, bermen).**

(De heer Doorn): wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat na sluiting van een school in de verre toekomst toch weer de behoefte ontstaat aan een school?

De heer De Wolf geeft aan dat bij een eventueel besluit tot wijziging van de bestemming van een schoollocatie alle eventuele toekomstige (demografische) ontwikkelingen zorgvuldig zullen worden meegewogen.

*(De heer Van Tiggelen): wordt, ook al worden de plannen rond het wijkgebouw Gosepa niet in het bestemmingsplan opgenomen, in het voorontwerp geanticipeerd op een eventuele nieuwe bestemming?*

De heer De Wolf geeft aan dat dit in het voorontwerp niet aan de orde is. Als tijdens de uitwerking van het voorontwerp tot bestemmingsplan de plannen rond Gosepa concrete vormen aannemen en als hierover tegen die tijd een inspraaktraject heeft plaatsgevonden, **zullen deze plannen in het bestemmingsplan worden meegenomen.**

*(Mevrouw Van Dillen): valt de bestemming van het terrein van de bomenkwekerij (oostgrens gebied Kom-oost) onder het nieuwe bestemmingsplan?*

De heer De Wolf geeft aan dat dit terrein onder het Stadspark valt en derhalve buiten het bestemmingsplan Kom-oost valt.

*(Mevrouw Jongerden): wat wordt de bebouwingsdichtheid in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen? Wordt uitgesloten dat in de toekomst toch de bebouwingsdichtheid wordt vergroot?*

Mevrouw Metz verwijst naar de inleiding en geeft aan dat er nadrukkelijk niet voor is gekozen de bebouwingsdichtheid te vergroten.

*(Mevrouw Jongerden; mevrouw Olivier): valt onder de wijzigingsbevoegdheid alleen de schoollocatie of ook de groenstrook daaromheen?*

Mevrouw Metz benadrukt dat de wijzigingsbevoegdheid pas dan **gebruikt zal worden** als een school leeg komt te staan. Op dat moment kan het College besluiten op de schoollocatie over te gaan tot **woningbouw**. Daarbij gaat het **om het gebied dat op de kaart is aangegeven (veelal de locatie van de school en het schoolplein)**. Mocht wijziging van de bestemming aan de orde zijn doordat bijvoorbeeld ook een **strook openbaar groen** wordt meegenomen, **die nu niet binnen de wijzigingsbevoegdheid valt, dan zal een aparte planologische** procedure worden gevolgd **waarbij de mogelijkheid bestaat bezwaar aan te tekenen.**

*(Mevrouw Jongerden): wat wordt de bestemming van de gymzaal van Turnlust?*

Mevrouw Metz geeft aan dat Turnlust heeft aangegeven geen gebruik meer te willen maken van deze zaal. Als de school ook geen gebruik meer maakt van de zaal, zal deze waarschijnlijk worden afgebroken. In het voorliggende voorontwerp is een mogelijkheid opgenomen tot wijziging van de bestemming van deze locatie, waaronder de mogelijkheid van woningbouw. Type en aantal van de eventuele woningen zijn nog niet duidelijk.

*(Mevrouw Honing): wanneer is de bouw van de **woningen** op de locatie De Bun gepland? Verzoek is rekening te houden met ruimte voor bijvoorbeeld voldoende grote balkons.*

De heer Brasser geeft aan dat voor **dit project nog geen uitvoeringsplanning** beschikbaar is. In een gunstig scenario wordt na de zomer 2001 gestart met de bouw; de bouw zal ca. 12 maanden duren.

*(De heer Schiffers): in hoeverre zullen parkeervoorzieningen ten koste gaan van groenstroken (er zijn proeftekeningen in circulatie waarin groenstroken plaatsmaken voor parkeervoorzieningen)?*

De heer De Wolf geeft aan dat de tekeningen **afkomstig** zijn van Atrium. Het vervangen van groenstroken door parkeervoorzieningen zou alleen mogelijk zijn als de bestemming wordt gewijzigd; **hiervoor heeft het college, zoals eerder aangegeven, niet gekozen.**

De voorzitter geeft aan dat Atrium schriftelijk heeft gereageerd, waarbij zij heeft aangegeven kennis te hebben genomen van het voorontwerp, **het uitsluiten van verdichtingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan betreurt, maar accepteert.**

## 5. Opmerkingen, suggesties en discussie

### **Dakopbouwen drive-in woningen Stad & Lande**

Aan de orde zijn de dakopbouwen op de drive-in woningen in de wijk **Stad & Lande**. Het huidige bestemmingsplan geeft ruimte voor een dakopbouw. Inmiddels zijn enkele dakopbouwen gerealiseerd, die niet tot tevredenheid zijn van College en omwonenden. Er heeft een enquête plaatsgevonden onder bewoners en omwonenden waaruit blijkt dat er een overgrote voorkeur bestaat voor ronde dakopbouwen boven de inmiddels gerealiseerde vijf dakopbouwen (**puntdak**). De gemeente is voornemens deze voorkeur te honoreren en stelt voor in het voorontwerp **uitsluitend** de mogelijkheid op te nemen van ronde dakopbouwen.

Een discussie ontstaat over de wenselijkheid van de dakopbouwen en de vormgeving hiervan. De heer **Van Haaften** wijst op de moeizame historie rond de opbouwen. Onder dwang van de gemeente is, aldus spreker, destijds gekozen voor een bepaalde vorm en kleur. Na realisatie van de eerste dakopbouwen eind 1999 is in de krant een uitspraak van de wethouder geciteerd dat de opbouwen 'een aanfluiting' zouden zijn. Spreker vraagt waar met deze uitspraak op werd bedoeld.

Mevrouw Metz wijst er op dat de gemeente aanvankelijk niet akkoord ging met aanvragen voor een dakopbouw. Door een aanvrager is vervolgens aangetoond dat het bestemmingsplan een opbouw wél toeliet. De gemeente kon vervolgens niet anders dan de aanvragen inwilligen. In navolging op het advies van **het Welstandscollege** (een *onafhankelijke* commissie die geen onderdeel uitmaakt van het gemeentebestuur) is daarbij gekozen voor een bepaalde kleur en vorm. Met het woord 'aanfluiting' doelde spreker destijds op het uiteindelijke algehele aanzien van de dakopbouw.

*Opgemerkt wordt dat, als dakopbouwen moeten worden toegestaan, gekozen zou moeten worden voor één vorm. Een ronde opbouw naast een puntdak wordt als esthetisch onverantwoord beschouwd. Derhalve zou moeten worden aangesloten op de bestaande daken. Een andere mogelijkheid die vanuit de zaal wordt geopperd is de vijf bestaande dakopbouwen aan te passen (vorm, materiaalkeuze, kleur) aan de nieuw te realiseren opbouwen, zodat toch uniformiteit ontstaat. De wethouder wijst als antwoord hierop, op de financiële consequenties die dit zouden kunnen hebben voor de gemeente.*

*Eén van de omwonende overhandigt een foto waarmee hij wil aantonen hoe lelijk de bestaande dakopbouwen zijn.*

*Op voorstel van de heer **Van Haaften** wordt afgesproken dat de gemeente in apart overleg zal treden met de bewoners van de drive-in woningen. **Daarbij zal ook aandacht gegeven worden aan terugkoppeling naar de omwonenden.** In dit overleg zullen alle mogelijke varianten aan de orde zijn en met name ook hoe de oplossing gevonden kan worden voor de bestaande dakopbouw in relatie tot de nieuwe ronde dakopbouw. Over de praktische invulling van dit overleg zullen buiten de orde van de vergadering afspraken worden gemaakt. De heer **Brasser** benadrukt overigens dat er inmiddels enkele nieuwe aanvragen zijn ingediend voor realisering van een dakopbouw, hetgeen enige voortgang noodzakelijk maakt.*

### **Mogelijkheden voor woninguitbreiding**

*Binnen het bestemmingsplan is uitbreiding aan de achterkant mogelijk, maar niet aan de zijkant. Is daarvoor een aparte ontheffing van de gemeente noodzakelijk? In hoeverre is het mogelijk aan de voorzijde een schuur te realiseren?*

*Mevrouw Van Santen geeft aan dat de mogelijkheid van uitbreiding aan de zijkant per situatie wordt beoordeeld. Uitbreiding aan de voorgevel is in principe niet mogelijk. Over de*



specifieke situaties zal individueel contact plaatsvinden tussen de vraagstellers en de gemeente.

### **Overige onderwerpen**

(De heer Meijs, namens de **Huizer Ondernemingsfederatie, de HOF**): in het bestemmingsplan is voor de nieuwbouw van het uitgaanscentrum de mogelijkheid opgenomen tot exploitatie van winkels. Dit staat haaks op de ontwikkeling van een hoofdwinkelcentrum in Huizen. De

**Ondernemersfederatie** heeft hiertegen dan ook bezwaren. In 1999 zijn in het gewijzigde bestemmingsplan van de haven en het industrieterrein opgenomen het hotel en de kalkovens, met als expliciete toevoeging dat hier geen detailhandel is toegestaan. Een dergelijke toevoeging zou ook voor het nieuwe uitgaanscentrum moeten worden opgenomen. Voorts vraagt de heer Meijs aandacht voor het feit dat allochtone ondernemers vaak hun plannen tot exploitatie van detailhandel zien mislukken; veel ondernemingen van allochtonen verdwijnen al spoedig na oprichting. Vaak is dit het gevolg van 'oneerlijke concurrentie'. In het bestemmingsplan zouden deze ondernemers moeten worden beschermd, bijvoorbeeld door het tegengaan van handel in de **moskeeën**.

Mevrouw Metz geeft aan dat de primaire functie van het uitgaanscentrum sport en recreatie is. Voor incidentele activiteiten (bijvoorbeeld een rommelmarkt) kan een verzoek worden ingediend. Bij de beoordeling van dergelijke verzoeken zal de nadruk liggen op het incidentele aspect; daaraan verbonden is een maximum aantal **bijzondere eenmalige verkoopactiviteiten** per jaar.

(De heer Meijs, namens de **Ondernemersfederatie**): is van mening dat hierover in de toelichting van het bestemmingsplan een verdere toelichting en verduidelijking dient te worden opgenomen. **Hij acht het onjuist dat bij de bestemming gemengde doeleinden 300 m<sup>2</sup> voor detailhandelsbedrijven is opgenomen.**

De heer Brasser geeft aan dat hier de mogelijkheid is opgenomen **op beperkte schaal (totaal max. 300 m<sup>2</sup>) een of meer kleinschalige winkels te exploiteren, bijvoorbeeld een aantal kiosken**. Een dergelijke **winkelfunctie** heeft vanwege de kleinschaligheid geen invloed op de winkelstructuur in Huizen. Overigens wordt er niet van uitgegaan dat van deze mogelijkheid in het bestemmingsplan gebruik zal worden gemaakt; mocht dit wel het geval zijn, dan zal het alsnog mogelijk zijn binnen de te volgen vaststellingsprocedure hiertegen bezwaar te maken.

**De heer De Wolf maakt duidelijk dat de heer Meijs ten onrechte ook uitgaat van een detailhandelsmogelijkheid bij de Rabobank.**

De heer Meijs stelt dat hiermee het College het besluit van de Gemeenteraad negeert om wildgroei te voorkomen.

De heer Bruggeman komt terug op de wijzigingsbevoegdheid van de gemeente in het geval van sluiting van scholen. Hij wijst er op dat momenteel wijken verjongen en de bebouwingdichtheid toeneemt. Dit zal leiden tot een relatief groot aantal kinderen. In het nieuwe bestemmingsplan moet, naast mogelijke sluiting van scholen, ook rekening worden gehouden met de mogelijkheid van de noodzaak tot uitbreiding van scholen.

De heer Brasser geeft aan dat er momenteel ruime mogelijkheden zijn voor eventuele (tijdelijke) uitbreidingen. Als wijziging van de bestemming van een schoollocatie aan de orde is, zal hiermee op verantwoorde wijze **worden omgegaan** en zal rekening worden gehouden met o.a. demografische ontwikkelingen.

## **6. Vervolgprocedure**

De heer Brasser gaat kort in op de vervolgprocedure. Op het voorliggende voorontwerp kan tot en met 30 november worden gereageerd. Reacties worden voor zover mogelijk meegenomen in een aangepast bestemmingsplan. Naar verwachting zal in het voorjaar van 2001 een eindverslag gereed zijn waarin reacties verwerkt zijn. Het streven is dat vóór het zomerreces van 2001 het uiteindelijke bestemmingsplan ter visie wordt gelegd en de formele **behandelingsprocedure** van start gaat.

## **7. Sluiting**

*De heer Van der Woude sluit de bijeenkomst en bedankt de aanwezigen voor hun bijdrage.*



## Bijlage II

Verslag van de inspraakavond over de nieuwbouw Gosepa gehouden op 28 maart 2001 in het gemeentehuis te Huizen.

Aanwezig:

Namens de gemeente:	mw. W.H. Metz	wethouder
	dhr. J.F.M. Kolk	wethouder
	dhr. E. de Wolf	stedenbouw
	dhr. J. van de Woude	externe voorzitter
	dhr. H. Brassier	juridisch medewerker

Bewoners: zie presentielijst

Verslag: J.J.C. Fitski-van der Kroft (MKW secretariaatsservices)

### OPENING

De heer Van de Woude heet namens de gemeente Huizen iedereen welkom en stelt de de gemeentelijke vertegenwoordigers achter de tafel voor. Er zal vanavond aandacht worden besteed aan de nieuwbouw op de Studiostraat, die samenhangt met het voornemen om het gebouw Gosepa te verplaatsen.

De voorzitter licht het verdere verloop van het programma toe:

- Een korte inleiding door wethouder mevrouw Metz.
- Een toelichting op de stedenbouwkundige aspecten door de heer De Wolf.
- Gelegenheid tot het stellen van vragen over de inleiding en de toelichting,
- Discussie aan de hand van twee thema's, te weten het bouwplan en het verkeer en parkeren,
- Informatie over de vervolprocedure,
- Sluiting.

De bewoners krijgen het verslag als concept thuisgestuurd. Onjuistheden of gebreken kunnen schriftelijk worden gemeld bij de voorzitter die zal zorgdragen voor een eventuele aanpassing van het verslag. Diegene die de wijziging heeft voorgesteld, krijgt een aangepaste versie thuisgestuurd. Betreft het fundamentele wijzigingen, dan krijgen alle deelnemers een nieuwe versie. Nadat het verslag zijn definitieve vorm heeft gekregen, wordt het een officieel document en als zodanig onderdeel van de inspraakprocedure. Het verslag is geen woordelijke weergave maar een samenvatting van de essentie.

### INLEIDING DOOR WETHOUDER MEVROUW METZ.

In de tijd van de bouw van het ouderencomplex op het Archipelplein was de Molukse gemeenschap sterk tegen het verplaatsen van haar culturele centrum Gosepa. Er is toen uitgebreid met hen over verplaatsing gesproken, teneinde het blok seniorenwoningen af te maken. In de tussentijd is veel bijgebouwd. De situatie is nu gewijzigd en de Molukse gemeenschap is nu wel bereid tot verplaatsing. Dit is echter een kostbare zaak. De gemeente wil de verplaatsing financieren uit de opbrengst van de nieuwbouw.

In de brief staat dat de doelgroep van de nieuwe woningen 55+ers betreft. Dit is nog niet zeker. Daarnaast is onzeker of vanuit het complex op het Archipelplein zorg kan worden verstrekt.

Het bestemmingsplan Rijsbergen geeft "bijzondere bestemmingen" voor dit perceel aan. Dit moet worden gewijzigd in een woonbestemming. In de wijziging van dit bestemmingsplan zal duidelijk rekening worden gehouden met de resultaten van deze inspraakavond.

### **TOELICHTING PLAN DOOR DE HEER DE WOLF.**

De heer De Wolf laat enige plaatjes zien van de plannen voor nieuwbouw. Het letterlijk aanbouwen aan de bestaande bebouwing is niet meer mogelijk. Wel wil de gemeente de nieuwbouw zo veel mogelijk laten aansluiten op de bestaande bebouwing. De gemeente heeft aan de architect opdracht gegeven voor het ontwerpen van plannen voor nieuwbouw op het terrein van Gosepa. Gezien de behoefte aan ruimte en parkeergelegenheid van de toekomstige bewoners mag de nieuwbouw de huidige rooilijn iets overschrijden.

Het bouwplan dat er nu ligt heeft de instemming van de gemeente en het welstandscollege en bevat de volgende elementen:

- Gekozen is voor vier bouwlagen. De bovenste woonlaag springt terug en het gebouw wordt afgesloten met een duidelijke dakrand. Het gebouw heeft hierdoor het aanzicht van drie lagen en een duidelijk beperkte bovenste laag.
- De parkeerkelder bevindt zich niet geheel onder de grond, in verband met de vereiste helling naar de straat.
- Er worden twee kleuren gebruikt. In tegenstelling tot de bestaande bebouwing is gekozen voor een lichte steen aan de voorkanten (Gooilandweg en Studiostraat) en een donkere steen aan de binnenkant.
- De bewoners wonen aan de buitenkant. Dit is duidelijk te zien in de gevel met onder andere de balkons. Aan de binnenkant zijn de galerijen. Deze liggen in het verlengde van de bestaande bebouwing.

Vervolgens laat de heer De Wolf de plattegronden zien van de achttien nieuwe appartementen. Elk appartement heeft een parkeerplaats in de parkeerkelder. De parkeerkelder wordt ontsloten vanaf de Studiostraat. De eerste drie woonlagen hebben vijf appartementen per laag. De bovenste woonlaag heeft drie grotere appartementen met grotere terrassen en grote balkons.

In het openbare gebied moeten volgens de parkeernormen negen parkeerplaatsen aanwezig zijn. De verkeersontsluiting blijft eigenlijk hetzelfde.

### **VRAGEN OVER TOELICHTING EN INLEIDING**

De heer Prins vraagt naar de hoogte van het gebouw.

De architect antwoordt dat het gebouw ongeveer 13 meter hoog wordt.

De heer Kleinjan vraagt of de uitrit van het gebouw elders was gepland, indien Gosepa eerder was vertrokken. Het is toch de bedoeling dat het verkeer zo snel mogelijk wordt weggeleid?

De heer De Wolf antwoordt dat wanneer Gosepa direct bij de bouw van de woningen op het Archipelplein was verplaatst, een gesloten gebouw was neergezet. De entree van de parkeerplaats had dan wellicht aan de westkant gelegen. In de nieuwe situatie is het logisch de helling evenwijdig aan het gebouw te maken. Daarnaast gaat het om slechts achttien woningen. Het autoverkeer zal niet zo veel toenemen, omdat het grootste deel zal via de ventweg van de Gooilandweg zal rijden.

Mevrouw Van de Roest geeft aan dat de ruimte tussen de hellingen van de oude en de nieuwe parkeergarage zeer beperkt is. Volgens haar geeft dit problemen.

De heer De Wolf antwoordt dat de breedte van de weg blijft gehandhaafd. Volgens hem hoeft dat niet veel problemen te geven. Men moet wel goed uitkijken wanneer men uit de parkeerkelder omhoog gaat.

Mevrouw Van de Roest stelt dat men al met de neus van de auto op de straat staat, wanneer men uit de parkeerkelder komt.

De heer de Wolf zegt toe hier nog eens extra na te kijken.

*DISCUSSIE OVER HET BOUWPLAN*

De voorzitter meldt dat de families Stein en Van de Brink een brief hebben gestuurd waarin zij bezwaar maken tegen de hoogte van het gebouw. Deze brieven worden als document bij het verslag gevoegd.

De heer Van de Laan maakt bezwaar tegen de aanduiding "een complexje voor ouderen". Er zijn wellicht meer redenen om dit gebouw te realiseren. De omvang van dit gebouw wordt volgens hem mede ingegeven door de benodigde financiering van het gebouw Gosepa. Wethouder Metz antwoordt dat dit, zoals zij in haarinleiding heeft gezegd inderdaad zo is.

De heer Engberink merkt op dat er al een aantal inspraakavonden is geweest, onder andere over het plan De Gemeenlanden en over het zorgcentrum. Destijds is reeds aangegeven dat Gosepa niet meer in de nieuwe bebouwing past. Nu worden de bewoners opnieuw opgezaaid met overlast van de bouwactiviteiten. Tevens vraagt hij hoe achttien woningen kunnen worden gebouwd op zo weinig grond. Dit is alleen mogelijk wanneer tot op de stoep wordt gebouwd. De bewoners hebben indertijd bezwaar gemaakt; de gemeente heeft beloofd de ingang van de parkeergarage niet aan de Studiostraat te realiseren. Dat wordt nu toch gedaan.

De heer Engberink maakt derhalve bezwaar tegen de forse bouw van stoep tot stoep en tegen de inrit aan de Studiostraat. De inrit moet zo dicht mogelijk bij de Gooilandweg worden gepland

Wethouder Metz antwoordt dat de nieuwbouw inderdaad invloed heeft op het woongenot van de omwonenden. Ook zal de bouw overlast veroorzaken. Daarover moeten goede afspraken worden gemaakt.

Eén van de aanwezigen meldt dat het huidige gebouw 6,75 meter hoog en donker van kleur is en dat het volume van de bebouwing erg zal toenemen.

De voorzitter concludeert dat men vooral problemen heeft met het volume en de hoogte van de bebouwing en met de rooilijn. Bovendien gaat het om de optelsom van wat er de afgelopen jaren al is gebouwd.

De heer Engberink voegt daaraan toe dat de huidige omwonenden niet moeten opdraaien voor de financiering van Gosepa. Dat is enige tijd geleden ook gebeurd met het plan "de Gemeenlanden".

Eén van de aanwezigen vraagt of de parkeerkelder niet kan worden geschrapt. Volgens hem zijn er voldoende parkeerplaatsen. Dat zou schelen in de schaduwwerking van het gebouw.

Mevrouw Hartong, aanwezig namens de Meenthoek, denkt dat de huidige bewoners daarmee problemen krijgen.

Eén van de aanwezigen vraagt of het gebouw niet kan worden gespiegeld. Dan komt de druk automatisch op de Gooilandweg.

De heer De Wolf antwoordt dat het maar achttien woningen betreft. De overlast daarvan is niet zo groot. Wanneer men het gebouw spiegelt, dan komt de helling van de parkeerkelder naast de helling van de parkeergelegenheid van het Archipelplein. Dat is ook geen gunstige oplossing. Bovendien is het maar zeer de vraag of de bewoners de Studiostraat zullen gebruiken als uitvalroute naar huis. De Ambonlaan ligt veel meer voor de hand. Als in de praktijk blijkt, dat wel veel gebruik wordt gemaakt van de Studiostraat, dan moeten aanvullende maatregelen worden genomen.

Het is inderdaad zo dat er eigenlijk voldoende parkeerplaatsen zijn. Het betreft echter dure appartementen. De parkeergarage is nodig, omdat bewoners een eigen garage belangrijk vinden.

De schaduwwerking van het gebouw is beperkt. Zelfs in de winterperiode heeft men volgens de heer De Wolf geen last van schaduw. De afstand is namelijk tweemaal zo groot als de hoogte van het gebouw.

Mevrouw Metz vult aan dat in de kelder ook de bergingen worden gerealiseerd.

Mevrouw Van de Roest vraagt waarom het gebouw niet in dezelfde stijl wordt afgebouwd. Het wordt nu een verzameling van gebouwen en stijlen. Tevens vraagt zij naar het uiterlijk van het gebouw. Hoe komt de daklijn er uit te zien?

De architect antwoordt dat het dak plat wordt afgedekt met een overstek van 1,20 m met een witte lijst van ongeveer 20 à 25 cm er omheen.

De heer Wolf geeft aan dat de gemeente daar een complex van dure appartementen wil neerzetten zodat de opbrengst kan bijdragen aan de financiering van de verplaatsing van Gosepa. Vier bouwlagen is het maximum, maar de nieuwbouw is toch wezenlijk anders dan de huidige bebouwing, waarin sociale huurwoningen zijn opgenomen. Nieuwbouw van extra sociale huurwoningen zou niets bijdragen aan de financiering van Gosepa. Het bouwen van dure appartementen vraagt om een min of meer zelfstandig gebouw.

Mevrouw Van de Roest vindt dat teveel naar het korte termijn element van de financiering wordt gekeken. Op de lange termijn staat er een enorm gebouw.

De heer De Wolf antwoordt dat de afstand tot de bestaande bebouwing redelijk groot is. De afstand tot de woningen aan het Archipelplein is niet groot, maar deze woningen zijn veelal gesitueerd aan de buitenkant. De keuze is tussen de bestaande situatie, met een oud gebouw waarvan het gebruik mogelijk overlast geeft en een groter nieuw gebouw, dat waarschijnlijk geen overlast geeft.

De voorzitter merkt op dat men het vanavond niet eens hoeft te worden. De standpunten en argumentatie moeten helder worden en zullen worden meegenomen in de verdere besluitvorming. Het standpunt van mevrouw Van de Roest is, dat het niet terecht is dat het volume van de nieuwbouw wordt bepaald door de benodigde financiering voor de verplaatsing van Gosepa. De gemeente zal een afweging moeten maken tussen de verschillende standpunten, die op tafel zijn gekomen.

De heer Van Poortvliet geeft aan dat de nieuwbouw precies tot aan de rand van de straat is gepland. Dat geeft problemen met het verkeer en dat is geen situatie die je nu moet creëren. Een auto die via de ventweg van de Gooilandweg de Studiostraat in wil, kan een auto op zijn weg vinden, die vanuit de parkeergarage naar boven komt.

De heer Engberink voegt toe dat zijn buurman van Studiostraat 4 indertijd een aanvraag heeft gedaan om zijn zijgevel te mogen uitbouwen. Dat mocht, mits drie meter achter de bestaande rooilijn in verband met de verkeersveiligheid. De nieuwbouw is gepland tot voorbij de rooilijn.

De voorzitter concludeert dat men het van belang vindt dat de rooilijn in acht wordt genomen en de uitrit aan de andere kant komt. Hetgeen mogelijk zou zijn door het gebouw te spiegelen.

## **DISCUSSIE OVER HET VERKEER EN HET PARKEREN**

De heer Kroon merkt op dat de inrit van de parkeerkelder slechts één auto breed is. Hoe moet dat als er auto's tegelijkertijd in en uit willen?

De heer De Wolf antwoordt dat nog eens goed moet worden gekeken naar de verkeerssituatie op de hoek Studiostraat/Gooilandweg.

Wethouder Kolk stelt dat het slechts achttien auto's betreft. De bewoners zijn veelal gepensioneerd en maken daardoor meer gespreid gebruik van de parkeergarage. De gemeente moet in ieder geval kijken naar de parkeerplaatsen tegenover de geplande uitrit van de parkeerkelder. Deze moeten wellicht worden weggehaald, zodat meer rijbreedte ontstaat. Dit geeft meer doorstroomruimte aan het verkeer. Daarnaast blijft het natuurlijk een 30 kilometer gebied. Het is een duurzaam veilige wijk. Eén van de manieren om mensen te dwingen tot lagere snelheden is de verkeerssituatie niet al te overzichtelijk te maken.

De heer Kroon stelt dat men nu al vreselijk goed moet opletten om ongelukken te vermijden.

De voorzitter concludeert dat de vertegenwoordigers van de gemeente hebben aangegeven dat hiernaar nog eens zal worden gekeken en zo nodig hieraan iets zal worden gedaan. De huidige bewoners willen de uitrit nog steeds aan de andere kant gesitueerd zien.

Eén van de aanwezigen vraagt of in de parkeerkelders ook auto's met gastanks mogen worden geparkeerd.

Mevrouw Van de Roest antwoordt dat dit verzekeringstechnisch niet is toegestaan. Wethouder Kolk zal dit nakijken.

De voorzitter resumeert de argumenten van aanwezigen als: te groot, te complex, liever een laag minder, niet financieel afwikkelen, geen parkeergarage, zorg voor de verkeerssituatie en het aanzicht van het gebouw in relatie tot de omgeving.

### **INFORMATIE OVER DE VERVOLGPROCEDURE**

De heer Brassier geeft aan dat hij nog niet erg concreet kan zijn. Hij hoopt de procedures voor de zomervakantie te kunnen afronden. De voortgang van dit project is zeer nauw verbonden met de nieuwbouw van het gebouw Gosepa, dat gepland is aan de rand van het Stadspark.

Op 3 april wordt daarover nog een inspraakavond gehouden. De beide projecten moeten zo veel mogelijk voortgang vinden.

Het is de bedoeling dat de besluitvorming over beide projecten voor de zomervakantie van 2001 plaatsvindt.

De benodigde planologische procedure (artikel 19 procedure) zal waarschijnlijk vlak na de zomervakantie plaatsvinden. De feitelijke bouw kan pas starten, nadat het nieuwe gebouw van Gosepa is voltooid.

#### **Voorlopige**

- de besluitvorming over beide projecten zal waarschijnlijk in juni 2001 in de commissie en wellicht ook in de gemeenteraad plaatsvinden;
- De artikel 19 procedure zal na de zomervakantie 2001 worden gestart;
- De bouwvergunning zal mogelijk in oktober/november 2001 worden verleend;
- De feitelijke bouw zal in het voorjaar 2002 aan de orde komen.

#### **Conclusie:**

De voorzitter sluit de inspraakavond en dankt de aanwezigen voor hun inbreng.



# **B**

**Toelichting 1<sup>e</sup> partiële herziening  
bestemmingsplan Kom Oost**

**1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Kom-Oost** OP: 30 NOV 2007**Inleiding**

Op 10 december 2002 heeft het college van Gedeputeerde Staten zijn goedkeuring gegeven aan het op 27 juni 2002 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Kom-Oost'. Dit bestemmingsplan betrof een vervanging van een aantal destijds verouderde bestemmingsplannen, Stad en Lande, Rijsbergen, Centrale Zone, Bovenweg en Bovenweg Noord. Dit plan is op 31 januari 2003 in werking getreden. In het plan zijn twee uit te werken bestemmingen opgenomen. Vanwege de invulling die inmiddels aan deze uitwerkinglocaties is gegeven, alsmede de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving en voorschriften en veranderingen in de bestaande situatie wordt het bestemmingsplan 'Kom-Oost' voor de 1<sup>e</sup> keer partiële herzien.

TER VISIE GELEGD

OP: 18 JUL 2008

**TOELICHTING**

Goedgekeurd bij besluit van heden nr *08-38245*  
Haarlem, 27 JUNI 2008  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens deze,

  
sectormanager Vergunningen  
dhr. J. Broek

**Planologisch kader: redenen herziening****a. Uit te werken bestemmingen**

Het bestemmingsplan 'Kom-Oost' voorzag in een tweetal uit te werken bestemmingen voor de woningbouw, te weten 'De Bun' en 'Studiostraat'. Destijds is vanwege onvoldoende duidelijkheid over de stedenbouwkundige opzet voor de herinvulling van beide terreinen bewust gekozen om aan de locaties een uit te werken bestemming toe te kennen, zodat de discussie over de herinvulling van deze locaties niet onderdeel uit zou maken van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom-Oost' en het bestemmingsplan 'Kom-Oost' hierdoor geen vertraging op hoefde te lopen. Voor de locatie 'De Bun', voorheen sporthal en zwembadcomplex, was een uit te werken bestemming opgenomen voor woningen en kantoren (artikel 8) en voor de locatie 'Studiostraat' een uit te werken bestemming voor alleen woningbouw (artikel 7).

Aan deze uit te werken locaties is inmiddels met gebruikmaking van aparte procedures, invulling gegeven. In het kader van deze procedures zijn de belangen afgewogen voor de uit te werken locaties. Omdat in het geval van 'De Bun' de plannen voor de woningbouw niet geheel pasten binnen de uitwerkingsregels van het geldende plan, is met toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) invulling gegeven aan deze locatie. Bovendien was het moederplan nog niet vastgesteld zodat het onmogelijk was gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid. Gelet daarop kan met de vaststelling van een uitwerking op grond van artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening niet worden volstaan, daarom is een partiële herziening nodig. De noodzaak voor deze herziening heeft daarnaast ook te maken met het ontbreken van een toetsingskader voor bouwaanvragen voor aan- of bijgebouwen en andere aan het wonen gerelateerde voorzieningen (bouwwerken geen gebouwen zijnde). Dit leidt tot het veelal moeten voeren van vrijstellingsprocedures, terwijl dit normaliter wel toegestaan zou zijn. Deze noodzaak geldt in mindere mate voor de locatie 'Studiostraat', maar gelet op de uitwerkingsplicht is het daadwerkelijk bestemmen van deze locatie zoals daar invulling aan gegeven is, een logische combinatie met de locatie 'De Bun'. Met de partiële planherziening voor deze locaties komen de artikelen 7 en 8 te vervallen.

## **b. Overige herzieningen**

Nu niet kan worden volstaan met een uitwerking op grond van artikel 11, is eveneens bekeken op welke punten dit bestemmingsplan aanpassing behoeft en met welke toekomstige ontwikkelingen rekening kan en moet worden gehouden. Dit leidt tot de conclusie dat vooral enkele voorschriften inmiddels achterhaald zijn of dat voorschriften niet stroken met het algemene beleid zoals dat in andere actuele bestemmingsplannen in de gemeente is verwoord. Vanwege de eenduidigheid bij de behandeling van bouw aanvragen en uniformiteit in de toepassing van beleid streven we er daarom naar bij deze herziening deze voorschriften aan te passen aan de standaard.

In grote lijnen gaat het hierbij om het volgende: Recent is naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State gebleken dat de parkeerbepaling niet geheel juist geformuleerd is en dat daardoor de koppeling ontbreekt tussen de verschillende leden van dit artikel.

Daarnaast is het voorschrift voor de bestemming 'Tuin I' bijvoorbeeld afwijkend van de overige bestemmingsplannen in de gemeente Huizen. Reden hiervoor is dat ten tijde van de vaststelling de oude Woningwet van kracht was. Deze wetgeving was soepeler ten aanzien van het oprichten van overkappingen in de voortuin dan de huidige wetgeving. Nu een en ander vergunningsvrij niet meer mogelijk is en het toestaan van deze bouwwerken bovendien niet gebruikelijk is, zoals blijkt uit de andere recente bestemmingsplannen, is het wenselijk dit aan te passen conform het hiervoor algemeen geldend beleid.

In de derde plaats blijken de behoeften aan bestaande ruimten in de afgelopen jaren veranderd. Uit diverse verzoeken blijkt dat de vraag om leegstaande kantoorpanden voor maatschappelijke doeleinden, waaronder (vrijgevestigde) tandartspraktijken, mondhygiënisten en fysiotherapiepraktijken toeneemt. Reden om de mogelijkheid hiervan op te nemen binnen de voorschriften van het geldende plan middels een vrijstellingsbevoegdheid. Dit opent de weg om voor die panden die daarvoor geschikt zijn, middels een vrijstelling van het bestemmingsplan, het gebruik voor maatschappelijke doeleinden mogelijk te maken. De ruimtelijke argumentatie om hieraan mee te werken heeft te maken met het gegeven dat deze kantoorpanden onderdeel uitmaken van de zone met een al grote verscheidenheid aan functies.

Ten vierde wordt de bestemming van een aantal groenstroken gewijzigd naar tuin I. Het betreft hier recent verkochte groenstroken dan wel nog te verkopen percelen openbaar groen. Hiermee wordt planologisch en juridisch geregeld dat de (toekomstige) eigenaar dit perceel ook daadwerkelijk als tuin kan gebruiken.

Ten slotte worden naar aanleiding van een aantal verleende vrijstellingen de bouw mogelijkheden bij de bestemmingen eengezinshuizen en tuin II aangepast. Hierbij gaat het slechts om kleine wijzigingen die in nader aangeduide gevallen zijn toegestaan, zoals bijvoorbeeld grotere diepte voor aanbouwen. Voor het overige moeten de verleende vrijstellingen als uitzonderingen worden beschouwd, het is niet wenselijk voor deze gevallen beleid te maken.

## **Milieuaspecten**

Aspecten als flora en fauna, de watertoets, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid, in het kort omschreven als de milieukwaliteit vormen een belangrijke afweging bij het planologisch mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. De 1<sup>e</sup> herziening van Kom-Oost heeft voor het overgrote deel betrekking op het bestemmen van de bestaande situatie, conform de systematiek zoals deze ook voor de rest van het plangebied alsmede de gemeente in zijn algemeen geldt. Voor de invulling van de gebieden zijn reeds afzonderlijke planologische procedures gevoerd, in dit kader zijn alle benodigde kernbeoordelingen uitgevoerd. Met vastlegging van de daadwerkelijke situatie geldt dat er planologisch geen extra mogelijkheden worden gecreëerd, en daarmee slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daar waar sprake is van een herziening van de voorschriften, gelet op nieuwe inzichten, spelen evenmin onderdelen als flora en fauna, watertoets, luchtkwaliteit en externe veiligheid een rol van betekenis. Gelet daarop wordt in het kader van deze herziening niet ingegaan op de milieuaspecten als flora en fauna, watertoets, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid.

## **Inspraak en overleg**

In het kader van artikel 10 Besluit op de ruimtelijke Ordening is het ontwerp-plan toegezonden aan de betrokken instanties. Tegelijkertijd heeft het plan informeel voor inspraak ter visie gelegen.

Na deze informele ter visielegging wordt de voorgeschreven procedure vanuit de WRO gevolgd, met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit betekent dat tijdens een ter inzagelegging (periode van zes weken) een ieder mondeling dan wel schriftelijke zijn/ haar zienswijze kenbaar kan maken. De raad zal vervolgens een besluit nemen over de vaststelling van deze partiële herziening. Het vastgestelde bestemmingsplan zal daarna ter goedkeuring naar de provincie worden gezonden.

Het voorontwerp '1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan 'Kom-Oost' heeft vanaf 23 februari 2007 tot en met 30 maart 2007 voor de inspraak ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee inspraakreacties ingekomen. Eén inspraakreactie richt zich op de verkeerveiligheid in de wijk en dan vooral rondom Graaf Gerolf en het naast gelegen fietspad. Met de andere inspraakreactie wordt verzocht een ruimere functie toe te kennen aan de aanwezige bloemenkiosk in het plangebied.

Artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gepleegd met de in dit kader relevante instanties. Van de betrokken instanties zijn geen op- en/of aanmerkingen op het voorontwerpplan ontvangen. Het resultaat van de inspraak alsmede het vooroverleg is verwoord in een matrix en is als bijlage (bijlage 1) in het voorliggende plan toegevoegd.

## **Herziening voorschriften**

De voorschriften in de artikelen 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 13, 17, 26, 28, 29 en 30 worden gewijzigd. De artikelen 7 en 8 komen als gevolg van de aanpassingen aan de plankaart te vervallen.

Bij de begripsbepalingen (artikel 1) ontbreekt een goede definitie van het begrip erker. Omdat bij de wijze van meten (artikel 2) wel in wordt gegaan op het begrip erker vanwege toegelaten overschrijding van de bebouwingsgrenzen met dit ondergeschikte bouwdeel, is

het wenselijk een goede definitie hiervoor op te nemen. De diepte van een erker is afwijkend in 'Kom-Oost' ten opzichte van andere bestemmingsplannen. Vanwege de uniformiteit wordt de maat van de diepte van de erker in artikel 2, wijze van meten, aangepast naar 1 meter.

Ook wordt in artikel 1 het begrip kiosk opgenomen in verband met de in het gebied aanwezige kiosk. Daarnaast wordt het begrip beroep aan huis vervangen en het begrip bedrijf aan huis toegevoegd. In de wijze van meten (artikel 2) wordt voor de bouwhoogte en de goothoogte verwezen naar het begrip referentie-maaiveld dat met deze herziening aan de begripsbepaling (artikel 1) wordt toegevoegd.

De parkeerbepaling (artikel 3) zal worden aangepast, zodat de genoemde eisen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen eveneens kunnen worden gerelateerd aan een nieuw op te richten functie in plaats van enkel aan een vergroting of verandering. Daarnaast wordt voor functies die niet voorkomen in de opsomming verwezen naar de normen vanuit de ASVV, de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, van het Crow (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

Om aansluiting te vinden bij recent opgepakte bestemmingsplanherzieningen wordt in de woonbestemming beroep aan huis meegenomen en wordt de bestaande vrijstelling in de Algemene vrijstellingsbepalingen voor beroep aan huis vervangen door een vrijstelling voor bedrijf aan huis. Er worden aan het artikel voor eengezinshuizen (artikel 4) gebruiksvoorschriften voor het uitoefenen van een beroep aan huis toegevoegd

Gelet op de in het verleden gevoerde vrijstellingsprocedures voor het bijzondere woontype aangeduid met klasse II B (Anker, Kielzog, Kompas, Wimpel en Want), waarbij is ingestemd met het creëren van een hogere goothoogte aan de achtergevel door het dichtzetten van het oorspronkelijk aanwezige balkon, nemen wij dit in deze herziening als wijziging op. Dit geldt voor een beperkt aantal woningen. Klasse II B in artikel 4 wordt aangepast zodat bij tweederde van de achtergevel een hogere goothoogte is toegestaan dan aan de voorgevel.

Vanwege een aanduiding op het kaartfragment voor locatie 'De Bun', zal artikel 5 moeten worden aangepast. De aanduiding voor het toestaan van een kiosk op de begane grond maakt op dit moment nog geen onderdeel uit van de voorschriften en is daarmee formeel nog niet vastgelegd. De indeling van artikel 5 zal als gevolg van de toevoeging van deze aanduiding worden veranderd. De inmiddels gerealiseerde situatie wordt hiermee juridisch afgedekt. Daarnaast is op de begane grond ter plaatse van enkele appartementengebouwen parkeren toegestaan.

Artikel 9 betreft de 'Tuin I' bepaling. Deze bepaling is afwijkend van de bepalingen die hiervoor zijn opgenomen in overige bestemmingsplannen. In Kom-Oost zijn nu in afwijking van de overige gebieden in de gemeente overkappingen toegestaan in voor- en zijtuinen. Achtergrond hiervan was de destijds van kracht zijnde Woningwet die het mogelijk maakte onder voorwaarden vergunningsvrij overkappingen op te richten. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom-Oost' zijn er echter ten onrechte geen bepalingen met betrekking tot grootte en uitvoering opgenomen; deze vorm van bebouwing is daarmee dus niet gereguleerd. Omdat het gemeentelijke beleid erop gericht is de gronden met de bestemming 'Tuin I' niet te bebouwen met onder andere overkappingen, zoals dit blijkt uit de meest recente bestemmingsplannen, wordt qua beleid daarbij aangesloten.

De tuin II bepaling (artikel 10) wordt allereerst als gevolg van het gewijzigde vergunningsvrije regime voor bouwen gewijzigd; de bouwhoogte van een bijgebouw is gelijk getrokken met de toegestane vergunningsvrije hoogte. Daarnaast wordt de toegestane oppervlakte aan aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen conform het beleid om vrijstelling te verlenen van het

bestemmingsplan aangepast aan de grootte van de kavel. Indien de kavels groter zijn dan 200 m<sup>2</sup> respectievelijk 300 m<sup>2</sup> geldt er een maximum van 60 m<sup>2</sup> dan wel 80 m<sup>2</sup> aan bebouwd oppervlakte. Daarnaast wordt in dit artikel evenals bij de bestemming eengezinshuizen gebruiksvoorschriften toegevoegd voor het gebruik van een deel van de woning en daarbij behorende aan/uitbouw(en) of bijgebouw(en) voor de uitoefening van een beroep aan huis.

Bij de bestemming Maatschappelijke doeleinden (artikel 13) ontbreekt een bepaling voor andere bouwwerken. Dit voorschrift wordt daarom aangevuld met deze bepaling.

Voor de kantoorpanden in de centrale zone (artikel 17) komt steeds vaker de vraag naar voren of daarin (of in delen daarvan) ook vestigingen van maatschappelijke voorzieningen zoals tandartspraktijken, mondhygiënisten en fysiotherapiepraktijken plaats mogen vinden. Formeel gezien past dit nu niet binnen het bestemmingsplan, echter sommige panden zouden zich wel kunnen lenen voor dit type gebruik. Het ruimtelijke argument om hieraan mee te werken zit ook besloten in het gegeven dat de kantoorpanden onderdeel vormen van een zone met een grote variatie aan functies. Met een aantal simpele aanpassingen is dit gebruik eenvoudig te realiseren. Omdat het zeker niet gewenst is dat hierin wildgroei ontstaat, wordt dit gebruik niet bij recht toegestaan middels deze herziening. Door een (binnenplanse) vrijstellingsbevoegdheid op te nemen, kan per individueel verzoek worden beoordeeld of het gewijzigde gebruik op die locatie en in die omvang een gewenste ontwikkeling is. In principe zal van deze bevoegdheid alleen gebruik worden gemaakt indien het beoogde pand, gelet op de ligging alsmede de concentratie van nabij gelegen activiteiten en toegankelijkheid, geschikt is voor een dergelijke activiteit. Dit betekent dat niet ieder gebouw met de bestemming 'Kantoren' in aanmerking komt voor toepassing van deze bevoegdheid.

Redenen om de voorschriften uit hoofdstuk 3; de algemene bepalingen te herzien, zijn de wijzigingen in wetgeving en de trends in de jurisprudentie. De overgangsbepalingen (artikel 28) voor het gebruik en bouwen zijn gelet op jurisprudentie inmiddels achterhaald, een herziening van dit voorschrift is dan ook wenselijk. De strafbepaling (artikel 29) verwijst naar artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit artikel is met de laatste wijziging van de WRO vervallen. Er is nu sprake van een economisch delict, zoals bepaald in de Wet op de economische delicten. Ten slotte dient de titel van het plan (artikel 30) te worden gewijzigd in een aanhaling die voorziet in de in deze partiële herziening aangeduide verandering.

### **Herziening plankaart**

Als gevolg van de uitgewerkte locaties dient de plankaart voor de locaties 'De Bun' en 'Studiostraat' te worden herzien. Het betreft hier het bestemmen van de bestaande situatie. Daarbij wordt uitgegaan van dezelfde systematiek zoals deze ook in andere recente plannen is gebruikt. Er is hierbij aangesloten bij de bestemmingen die in het geldende plan zijn opgenomen. Dit betekent dat er onderscheid is gemaakt in eengezinshuizen en meergezinshuizen. Bij de eengezinshuizen is er vervolgens sprake van een codering voor de hoogte. Naast deze twee bestemmingen zijn vervolgens de zogeheten 'Tuin I' en 'Tuin II' bestemmingen aangegeven. Hierbij is op overeenkomstige wijze als bij de rest van het plangebied de bestemming toegekend, dat betekent dat de 'Tuin I' bestemming daar ligt waar het niet wenselijk is gebouwen op te richten, zoals de voor- en zijtuinen. Deze locaties zijn op de plankaarten 1 en 3 ingevuld. De grenzen zijn door een als zodanig aangeduide lijn of grens aangegeven.

Bovendien zijn als gevolg van de (mogelijke) verkoop en verhuur van stukken openbaar groen diverse stroken naast de woningen nu bestemd als Tuin I dan wel Tuin II, de basis hiervoor ligt in het groenstructuurplan.

De plankaarten worden aangepast op de wijzigingen in artikel 5 (eengezinshuizen) voor de aanduidingen van parkeren op de begane grond, de parkeerkelder onder de begane grond en de kiosk.

Ten slotte is gebleken dat er op de oorspronkelijke plankaarten een aantal omissies zijn. Ten eerste is de aanduiding voor de codering van de hoogte bij het blok woningen aan de Loefzij 89-99, niet juist. Bij deze herziening wordt dit hersteld door aan dit blok woningen alsnog de codering IIA toe te kennen. Ten tweede zijn de voortuinen behorende bij de woningen aan de Treiler nummer 62 tot en met 68 bestemd tot verkeersdoeleinden. Bij deze herziening wordt de strook direct grenzend aan de woningen als Tuin I bestemd. Ten derde is gebleken dat op blad 2 een aanduiding is gebruikt voor een goothoogte daar waar een aanduiding voor het aantal bouwlagen is bedoeld (ouderenhuisvesting).

De plankaarten worden met deze herziening op de volgende punten gewijzigd:

*Blad 1:*

1. de uit te werken woningbouw en kantoren locatie 'De Bun' is vervangen door het vastleggen van de in dit gebied voorkomende bestemmingen (meergezinshuizen, eengezinshuizen, tuin I en tuin II) en aanduidingen in verband met de toepassing van de voorschriften, dit betreft de straten Gravin Gertrude, Graaf Gerolf, Graaf Floris 2A t/m 2H, Graaf Willem en Huizermaatweg 52 tot en met 260;

*Blad 2:*

1. bij de volgende percelen is (vooruitlopend op eventuele verkoop) aan de groenstrook naast de genoemde woningen de bestemming tuin I toegekend:  
Kotter 2 - Bakboord 53  
Schoener 19 - Stuurboord 40  
Punter 19 - Stuurboord 20  
Stuurboord 2  
Bakboord 2, 14, 26, 38, 50, en 62 (in het verlengde van de garageboxen)  
Treiler 11  
Gemeenlandslaan 71
2. bij het blok woningen aan de Treiler 62 tot en met 68 hebben de voortuinen de bestemming tuin I gekregen, hiermee wordt een omissie uit het oorspronkelijke plan hersteld.

*Blad 3:*

1. de uit te werken woningbouw locatie 'Studiostraat' is vervangen door het vastleggen van de in dit gebied voorkomende bestemmingen (meergezinshuizen en tuin I) en aanduidingen in verband met de toepassing van de voorschriften;
2. bij de volgende percelen is (vooruitlopend op eventuele verkoop) aan de groenstrook naast de woningen de bestemming tuin I toegekend:  
Want 77  
Kielzog 36  
Loefzij 144 - Roef 19  
Loefzij 124 - Kajuit 19  
Loefzij 104 - Kombuis 19

Zenderlaan 39

3. het blok woningen aan de Loefzij 89 tot en met 99 heeft de aanduiding IIA (i.p.v. IIB) gekregen als codering voor de hoogte bij eengezinshuizen
4. de aanduiding P (parkeerkelder toegestaan) wordt gewijzigd in PK (parkeerkelder toegestaan) bij de meergezinshuizen aan de Ambonlaan

## VOORSCHRIFTEN

De voorschriften van het bestemmingsplan Kom-Oost zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 2002 worden als volgt gewijzigd.

### **Artikel I**

Het plan:                   Onder het plan wordt verstaan het bestemmingsplan Kom-Oost, 1<sup>e</sup> partiële herziening

### **Artikel II**

#### **Lid A**

Aan artikel 1 (Begripsbepalingen) worden de volgende bepalingen toegevoegd:

#### 43) Erker:

Een uitbouw van ondergeschikte betekenis aan de begane grond waarvan de wanden, m.u.v. de borstwering, door vensters zijn gevormd.

#### 44) Kiosk:

Een verkooppunt van kleinere producten zoals tijdschriften, kranten, bloemen, fruit, snoep en rookwaren, warme en koude niet alcoholische dranken en niet ter plaatse bereide etenswaren

#### 45) Referentie-maaiveld:

- bij op te richten hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens (ter plaatse van de hoofdtoegang) vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en de perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- bij op te richten bijgebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- bij te veranderen, uit te breiden en/of gedeeltelijk te vernieuwen gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;

#### 46) Bedrijf aan huis:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf aan huis, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is;



## **Lid B**

Uit artikel 1 (Begripsbepalingen) wordt de definitie van beroep aan huis en 'het plan' (30) als volgt gewijzigd:

### 7) Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen, waarbij de aard en omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is;

### 30) Het plan:

Onder het plan wordt verstaan het bestemmingsplan Kom-Oost, 1<sup>e</sup> partiële herziening van de gemeente Huizen.

## **Artikel III**

Artikel 2 (Wijze van meten), leden B, C en F sub d worden als volgt gewijzigd:

- B) Bouwhoogte van bouwwerken: vanaf het referentie-maaiveld tot aan het hoogste punt van de bouwwerken
- C) Goothoogte van bouwwerken: vanaf het referentie-maaiveld tot het snijpunt van het dakvlak met (het verlengde van) elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak bij hellende dakvlakken, dan wel het hoogste punt van het dak (inclusief dakrand) bij platte afdekking.
- F) d) met 1,0 meter. voor erkers, mits deze niet breder zijn dan 4 meter, niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag, de afstand van de erker tot het openbaar gebied minimaal 3,5 meter bedraagt en bij erkers aan de zijkant van de woning de afstand tussen de erker en de zijerfgrens minimaal 2 meter bedraagt

## **Artikel IV**

Artikel 3 (Algemene parkeerbepaling) wordt als volgt gewijzigd

- 1) a. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 6, 13 tot en met 17, 22 en 23 mag geen nieuw bouwwerk worden opgericht, een bestaand bouwwerk worden vergroot en/of in functie veranderd, indien op het bijbehorende bouwperceel geen gronden beschikbaar zijn voor parkeerplaatsen volgens volgende regeling:

<b>Functie</b>	<b>Oprichting/vergroting/ verandering</b>
Praktijkruimten	1 parkeerplaats per 20 m <sup>2</sup> bvo
Maatschappelijke doeleinden	1 parkeerplaats per 35 m <sup>2</sup> bvo
Detailhandel	1 parkeerplaats per 25 m <sup>2</sup> bvo
Bedrijven	1 parkeerplaats per 50 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren	1 parkeerplaats per 40 m <sup>2</sup> bvo
Dienstverlening	1 parkeerplaats per 40 m <sup>2</sup> bvo
Horeca	1 parkeerplaats per 15 m <sup>2</sup> bvo
Benzineservicestation	1 parkeerplaats per 20 m <sup>2</sup> bvo
Uitgaanscentrum	1 parkeerplaats per 20 m <sup>2</sup> bvo

Sporthal/zwembad  
Wonen

1 parkeerplaats per 35 m<sup>2</sup> bvo  
1,8 parkeerplaats per woning

b. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen volgens lid 1a, worden de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor parkeerplaatsen in gebruik zijnde of voor parkeerplaatsen geplande gronden buiten beschouwing gelaten.

c. Voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken parkeerplaatsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd.

d. Indien bij de eindberekening het aantal parkeerplaatsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond.

e. Voor niet onder lid 1a genoemde functies geldt de parkeernorm zoals opgenomen in Parkeerkencijfers – ASVV 2004, Crow 2e herziene druk oktober 2004, blz. 211 tot en met 223. Uitgegaan dient te worden van de kolommen “rest bebouwde kom” en van de rij “matig stedelijk”. Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

2) a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 1a, indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden t.b.v. een parkeerplaats en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in parkeerplaatsen voorzien is of kan worden of op het bouwperceel reeds voldoende grond beschikbaar is voor het volgens lid 1a vereiste aantal parkeerplaatsen.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 1a, indien op grond van de parkeernorm zoals opgenomen in Parkeerkencijfers – ASVV 2004, Crow 2e herziene druk oktober 2004, blz. 211 tot en met 223 een minder aantal parkeerplaatsen is vereist. Uitgegaan dient te worden van de kolommen “rest bebouwde kom” en van de rij “matig stedelijk”. Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

## **Artikel V**

### **Lid A**

Artikel 4 (Eengezinshuizen) lid 1 en lid 3 sub a worden als volgt gewijzigd:

#### **Doeleindenomschrijving**

1) De gronden die op de kaart voor Eengezinshuizen zijn aangegeven, zijn bestemd voor woondoeleinden en ‘beroep aan huis’.

#### **Bouwvoorschriften**

3) a) IIB 2 lagen met zadeldak, goothoogte niet meer dan 7 m, met dien verstande dat de goothoogte over tweederde van de breedte van de achtergevel niet meer dan 8,5 meter mag zijn.

### **Lid B**

Aan artikel 4 (Eengezinshuizen) wordt lid 5 toegevoegd:

### Gebruiksvoorschriften

- 5) Voor het mede gebruik van een woning voor het uitoefenen van een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:
- Het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(-s) van de woning;
  - het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
  - de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
  - het gebruik mag het uiterlijk aanzien van de woning niet aantasten;
  - reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
  - het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
  - het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

### Artikel VI

Artikel 5 (Meergezinshuizen), wordt als volgt gewijzigd

- Voor zover de gronden zijn aangeduid met **p** is tevens parkeren op de begane grond toegestaan
- Voor zover de gronden zijn aangeduid met **pk** is onder de begane grondlaag een parkeerkelder toegestaan
- Voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid, is op de begane grond tevens een kiosk, een kantoor of een dienstverlenend bedrijf toegestaan.

### Voorzieningen

- 8) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- gebouwen;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - tuinen en erven;
  - parkeerkelders.

### Bouwvoorschriften

- Voor het bouwen geldt dat er niet in meer bouwlagen mag worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de gebouwen plat afgedekt moeten zijn.
- Gronden zijn aangeduid als onderdoorgang mogen vanaf het aansluitend afgewerkte maaiveld tot een hoogte van niet minder dan 3,5 meter niet bebouwd worden.

### Artikel VII

De artikelen 7 (Woningbouw, uit te werken) en 8 (woningbouw en kantoren, uit te werken) komen te vervallen

### Artikel VIII

Artikel 9 (Tuin I) wordt als volgt gewijzigd:

#### Doeleindenomschrijving:

- De op de kaart voor Tuin I aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven

#### Voorzieningen:

- Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en zwembaden hieronder niet begrepen;
- b. verhardingen, met dien verstande dat parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan bij vrijstaande woningen en hoekwoningen

#### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer zijn dan 1 meter;
  - b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag in zijtuinen, mits ten minste op 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel, niet meer zijn dan 2 meter;
  - c. voor de voorgevelrooilijn mag een erf- of perceelsafdeling met een open constructie gebouwd worden tot een hoogte van 1,8 meter, mits de voortuin als enige buitenruimte moet worden beschouwd;
  - d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7,50 meter;
  - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

#### Vrijstelling bouwvoorschriften

- 4) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3a bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen om voor de voorgevelrooilijn toegangspartijen te mogen bouwen met een maximale breedte van 5 meter en een maximale hoogte van 1.50 meter.

#### Vrijstelling

- 5) burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b voor parkeervoorzieningen bij middenwoningen wanneer de parkeersituatie in de directe omgeving daarvoor aanleiding geeft.

### **Artikel IX**

Artikel 10 (Tuin II), wordt als volgt gewijzigd:

#### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Tuin II aangewezen gronden zijn bestemd voor bij het hoofdgebouw behorende tuinen en erven en voor een met de woonbestemming samenhangend 'beroep aan huis'.

#### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
  - c. dakloze zwembaden
  - d. parkeervoorzieningen en verhardingen

#### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
- a. per hoofdgebouw mag niet meer dan 40 m<sup>2</sup> van de in dit artikel bedoelde gronden worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat indien deze gronden groter zijn dan
    - 200 m<sup>2</sup> er een maximum van 60 m<sup>2</sup> geldt;

- 300 m<sup>2</sup> er een maximum van 80 m<sup>2</sup> geldt;
  - b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer zijn dan 3 meter
  - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  - d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer zijn dan 3,5 meter;
- 4) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer zijn dan 2 meter;
  - b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7,5 meter;
  - c. de bouwhoogte van dakloze zwembaden mag niet meer zijn dan 0,2 meter
  - d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter

#### Vrijstelling

- 5) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 3, sub a voor een maximum oppervlak van 60 m<sup>2</sup>, mits er geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie
  - b. het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bouwhoogte niet meer wordt dan 4,50 meter en dit geen onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder voor aangrenzende percelen geeft;
  - c. van het bepaalde in lid 4, sub d voor de bouwhoogte van een schotelantenne met een doorsnede van maximaal 2 meter tot een bouwhoogte, gemeten vanaf de voet, van 5 meter, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen oplevert;
  - d. van het bepaalde in lid 4, sub d voor de bouwhoogte van een antennemast voor een radio ontvangst of zendinstallatie tot ten hoogste 3 meter boven de aanwezige bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen geeft;

#### Gebruiksvoorschriften

- 6) Voor het (mede)gebruik van een aan/uitbouw en/of bijgebouw voor het uitoefenen van een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:
- a. het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(-s) van de bijbehorende woning;
  - b. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
  - c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
  - d. het gebruik mag het uiterlijke aanzien van de woning met eventuele aan/uitbouw(en) en/of bijgebouw(en) niet aantasten;
  - e. reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
  - f. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
  - g. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige

hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

### **Artikel X**

Artikel 13 (Maatschappelijke doeleinden) wordt als volgt gewijzigd:

- 5) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van erf- en perceelsgrenzen mag voor het perceelsgedeelte gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet meer zijn dan 1,50 meter en overigens niet meer dan 2 meter;
  - b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7,5 meter;
  - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 3 meter.

### **Vrijstelling**

- 6) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en toestaan dat de gronden en bouwwerken tevens worden gebruikt voor activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met deze activiteiten.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

- 7) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor wat betreft de op de kaart daartoe aangegeven gebieden, met dien verstande dat:
  - a) de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend uitgeoefend mag worden ten dienste van een totaal nieuwe planopzet voor de gehele als zodanig op de kaart aangegeven gebieden;
  - b) de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid betekent dat de geldende bestemming(en), voor zover afwijkend van de toe te laten bestemmingen komt (komen) te vervallen;
  - c) de wijziging uitsluitend één- of meergezinshuizen met tuinen en de bijbehorende bestemming verkeersdoeleinden met erffunctie mag betreffen, waarop de betreffende bepalingen uit deze voorschriften van toepassing zullen zijn;
  - d) bij de wijziging geldt als maximaal toelaatbare goothoogte de ter plaatse volgens dit bestemmingsplan toegestane goothoogte. Indien vanwege de aansluiting met de directe omgeving een hogere goothoogte gewenst is, kan daarin bij deze wijziging worden voorzien;
  - e) bij de wijziging wordt voorzien in voldoende parkeerruimte (op grond van artikel 3).
- 8) Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bepaald in lid 7, is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

### **Artikel XI**

Aan artikel 17 (kantoren) wordt lid 6 toegevoegd, dit lid zal als volgt luiden:

### **Vrijstelling**

- 6) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de vestiging van maatschappelijke doeleinden.

## **Artikel XII**

Artikel 26 (algemene vrijstellingsbepalingen), lid 4 wordt als volgt gewijzigd:

### 4) Bedrijf aan huis

- a. van het bepaalde in de artikelen 4 en 10 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden
  1. het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(-s) van de bijbehorende woning;
  2. het gebruik mag uitsluitend bestaan uit bedrijfsactiviteiten zoals toegestaan in de categorieën 1 en 2 van als bijlage opgenomen lijst van bedrijven, dan wel die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de aangegeven categorieën;
  3. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
  4. de woonfunctie moet in overwegende mate blijven gehandhaafd;
  5. het gebruik mag het uiterlijk aanzien van de woning met eventuele aan/uitbouw(en) of bijgebouw(en) niet aantasten;
  6. reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
  7. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
  8. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen;
- b. voordat wordt beslist omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in 4 sub a worden belanghebbenden door of vanwege burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld van het verzoek om vrijstelling kennis te nemen en van hun eventuele bedenkingen blijk te geven

## **Artikel XIII**

Artikel 28 (overgangsbepalingen) wordt als volgt gewijzigd:

### Bouwwerken

- 1) Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien nog kunnen worden opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar aard noch omvang wordt vergroot en behoudens onteigening:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning bij Burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen achttien maanden na de datum van de calamiteit;
  - c. eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande inhoud.
- 2) Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan en illegaal tot stand zijn gekomen onder de werking van het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Gebruik

- 3) Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in artikel 25 lid 1 bepaalde en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet.

- 4) Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
- 5) Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

#### **Artikel XIV**

Artikel 29 (strafbepaling) wordt als volgt gewijzigd:

Een overtreding van artikel 25 eerste lid en artikel 28 derde lid wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten


#### **Artikel XV                      Slotbepaling**

Artikel 30 (titel) wordt als volgt gewijzigd:

Dit geldende plan inclusief de wijzigingen kan worden aangehaald onder de titel: 'Bestemmingsplan Kom-Oost, 1<sup>e</sup> partiële herziening'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 maart 2008

Behoort bij raadsbesluit 6.1  
van de gemeente Huizen.  
De griffier,





	Inspreker(s)	Inspraakreactie(s)	Gemeentelijke reactie(s)
1	<p>Familie H.J. Rebel Graaf Gerolf 1 1276 ML Huizen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het fietspad van Graaf Gerolf naar Graaf Floris zorgt voor veel overlast van scooters en brommers en langstreckende jeugd, het fietspad zou ook langs het Gooierserf kunnen liggen</li> <li>Er is sprake van een parkeerprobleem aan de Graaf Gerolf doordat er ten eerste meerdere auto's per huishouden zijn en ten tweede geen gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen aan het Gooierserf ivm de overlast van langstreckende jeugd (vernielingen)</li> <li>Verzocht wordt om het stuk grond (tot aan de gemetselde erfafscheiding) naast de woning aan te kopen zodat hier een privé parkeerplaats kan worden aangelegd</li> <li>Door het fietspad en voetpad is er eveneens veel sprake van overlast van hondenuitwerpselen, is een uitlaatsstrook langs het Gooierserf een optie?</li> <li>Is het mogelijk een verkeersbelemmerende maatregel zoals een drempel aan te leggen vlak voor de huizen aan de Graaf Gerolf, gezien de hoge snelheden</li> </ul>	<p>In het algemeen moet hierover worden opgemerkt dat hier inspraakreacties betreffen die gelet op ruimtelijke en planologische uitgangspunten geen relatie kennen met het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bepaalt slechts welke functies toelaatbaar zijn en welke bouwwerken behorend bij deze functies mogen worden opgericht. Het fietspad valt hiermee onder de bestemming verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn onder andere voetpaden, fietspaden en wegen toegestaan alsmede de daarbij behorende voorzieningen. De inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Navraag bij de werkgroep verkeer wijst uit dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>verlegging van het fietspad niet tot de mogelijkheden behoort, omdat er sprake is van een achterpad waar bewoners met de fiets gebruik van moeten kunnen maken;</li> <li>het aantal parkeerplaatsen is voldoende, voor de vernielingen wordt doorwezen naar de Politie;</li> <li>aankoop van grond moet apart worden verzocht bij het college, betreft geen planologische aangelegenheden;</li> <li>uitlaatsstrook langs de Gooierserf moet eveneens apart worden verzocht, betreft geen planologische aangelegenheden;</li> <li>voor het aanleggen van een drempel moet een verzoek worden ingediend bij college van burgemeester en wethouders, dit verzoek moet worden ondersteund door handtekeningen van de direct betrokkenen</li> </ul>
2.	<p>G. Vet Steenbankpad 16a 8309 RD Tollebeek</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>verzocht wordt om aan de winkel op het perceel Huizermaatweg 260 een zo breed mogelijke functie teo te kennen, overeenkomstig de tijdens de bouw van het pand gedane toezegging</li> </ul>	<p>destijds is bij wijze van uitzondering bij de herontwikkeling van het gebied ter plaatse van het voormalig sportcomplex 'de bun' ter vervanging van de huidige standplaats een permanente bloemenkiosk toegestaan. Een ander type gebruik is gelet op de beperkte ruimte en de locatie niet aan de orde. Wel is destijds aangegeven dat indien niet verkoop van de kiosk in de toekomst markttechnisch gezien op grote problemen zou stuiten, de gemeente geen moeite zal hebben met de verkoop van de betrokkenen</p>

			ruimte als parkeerplaatsen. In de 1 <sup>e</sup> partiele herziening zal het begrip kiosk worden toegepast in plaats van bloemenkiosk. Dit begrip betekent een ruimere invulling te weten 'verkooppunt van kleinere producten, zoals tijdschriften, kranten, bloemen, fruit, snoep en rookwaren, warme en koude niet alcoholische dranken en niet ter plaatse bereide etenswaren'. Uitbreiding van de kiosk behoort in ieder geval niet tot de mogelijkheden.
	<b>Artikel 10 Bro reacties</b>		
1.	Provincie Noord-Holland Postbus 3007 2001 DA Haarlem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen opmerkingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voor kennisgeving aangenomen</li> </ul>
2	VROM inspectie regio Noord-West Postbus 1006 2001 BA Haarlem	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen opmerkingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voor kennisgeving aangenomen</li> </ul>

# **C**

## **Toelichting 2<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Kom Oost**



## G<sup>2</sup>e partiële herziening Bestemmingsplan Kom-Oost

### *Inleiding*

Het bestemmingsplan Kom-Oost (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2002) is op 27 juni 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

In 2007 is dit bestemmingsplan voor de eerste keer partieel herzien, deze 1e partiële herziening had vooral betrekking op twee uit te werken bestemmingen en betrof verder de aanpassing van een aantal voorschriften.

Binnen het bestemmingsplan Kom-Oost staan twee bouwprojecten op stapel die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen. Een integrale herziening van het bestemmingsplan Kom-Oost staat echter pas op de gemeentelijke planning voor 2011/2012.

Daarom heeft de gemeente besloten om voor die twee projecten het bestemmingsplan opnieuw partieel te herzien.

## TOELICHTING

### **1. Redenen herziening**

Deze 2<sup>e</sup> partiële herziening is nodig voor de realisering van de volgende twee bouwprojecten:

- Bouwplan Huizermaatweg
- Uitbreiding kerkelijk Centrum de Akker

#### **1.1 Bouwplan Huizermaatweg**

Binnen het bestemmingsplan Kom-Oost ligt er tussen de Huizermaatweg en het Gooierserf een zone met gemengde functies: vooral woningen, kantoren en gebouwen met een bijzondere functie als kerkgebouwen en scholen.

In afwijking van de oorspronkelijke gedachte van die centrumzone zijn er destijds twee bedrijfsgebouwen neergezet die, achteraf gezien, door de te industriële uitstraling en het industriële gebruik als laden en lossen minder in dit gebied passen.

Daarom en ook door de grote behoefte aan woningen hebben initiatiefnemers in overleg met de gemeente Huizen het plan opgevat om deze twee bedrijfsgebouwen te vervangen door woningen.

Concreet is een bouwplan ontwikkeld in de vorm van drie appartementengebouwen (een in vier en twee in zes lagen) voor totaal maximaal zo'n 96 woningen. De twee appartementengebouwen in zes lagen zijn bedoeld voor jongerenwoningen, het vierlaagse gebouw voor seniorenwoningen. Onder het woningbouwcomplex is een parkeerkelder gedacht.

Het plan past wat betreft de functie niet binnen de geldende bestemming (kantoren waarbij de bestaande, afwijkende, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan) en ook niet wat betreft de hoogte. De hoogten die het bestemmingsplan aangeven komen overeen met de bestaande hoogten van de twee bedrijfsgebouwen, maar zijn niet toereikend voor de appartementengebouwen. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

De motivering voor deze afwijkingen zijn de volgende:

#### *Functie:*

In deze centrumzone binnen het bestemmingsplan Kom-Oost staan verschillende kantoorgebouwen leeg. Het ligt daarom niet voor de hand, nu de twee bedrijven vertrekken, om binnen de geldende bestemming kantoren aan die invulling te denken.

Daarnaast is er wel een grote behoefte aan woningen in Huizen, vooral in de doelgroep (senioren en jongeren) waaraan hier wordt gedacht. Bovendien is de woonfunctie binnen deze centrumzone nu ook vertegenwoordigd en sluit dit gebied aan de oostkant aan een woongebied aan.

Daarom is er alles voor te zeggen om ook op deze locatie woningen te bouwen.

*Hoogte:*

Deze centrumzone onderscheidt zich niet alleen wat betreft de functie, maar ook wat betreft de hoogte van de omliggende (woon)gebieden. Zowel de kantoren als de woningen zijn veelal in een hoogte van minimum zo'n vier lagen gebouwd; daarbij vorm het centrum Oostermeent, aan de oostkant van deze zone een climax met een maximum hoogte van 11 woonlagen.

Aan de oostkant van deze locatie zijn eerder appartementengebouwen in vijf lagen gerealiseerd. Daarmee is bij de keuze voor vier en zes lagen rekening gehouden. Daarnaast ligt het voor de hand dat deze zone aan de westkant, rond gemeentehuis, politiebureau en zorgcentrum (met nu maximaal vijf lagen) op den duur een hoogteaccent van minimaal zo'n zes lagen krijgt.

De twee appartementengebouwen van zes lagen spelen daar al op in, het meest oostelijke gebouw in vier lagen vormt de overgang naar de bestaande vijf lagen. De keuze voor vier lagen daar wordt ook ingegeven door de gewenste aansluiting met de bestaande eengezinshuizen aan de zuidkant van het Gooierserf.

## **1. 2 Uitbreiding kerkelijk centrum de Akker**

Het kerkbestuur van de protestantse Gemeente te Huizen wil, in verband met het samengaan van de wijkgemeenten de Akker en de Oostermeent, het kerkelijke centrum de Akker aan de Huizermaatweg uitbreiden. Die eenlaagse uitbreiding, het gaat om een uitbreiding van de zaalruimten en niet om die van de eigenlijke kerkzaal, kan wel binnen het bestemmingsvlak maatschappelijke doeleinden, maar niet helemaal binnen de bestaande bebouwingsgrens worden gerealiseerd. Dit betekent een afwijking van het geldende bestemmingsplan. De afwijking is als volgt te motiveren:

De uitbreiding beperkt zich tot het gebied dat door zijn inrichting (door hagen omsloten) duidelijk bij de kerk/het kerkplein lijkt te behoren, het heeft ook die bestemming. Ook is het nu al mogelijk om het kerkgebouw wat uit te breiden. De uitbreiding vindt in een laag plaats en is niet dichtbij woningen geprojecteerd. Daarmee is er geen sprake van een uitbreiding die door zijn vorm of positie overlast kan geven.

Tegelijk met de verruiming van de bebouwingsgrenzen aan weerszijden van het kerkgebouw wordt, ter compensatie, de bebouwingsgrens aan de kop van het kerkgebouw (aan de kant van het Gooierserf waar de woningen liggen) teruggelegd.

## **2. Herziening voorschriften**

Voor de twee bouwplannen hoeven de voorschriften niet te worden aangepast. De drie appartementengebouwen passen binnen de geldende voorschriften van meergezinshuizen (artikel 5), voor de parkeerkelder kan de aanduiding **pk** (onder de begane grond is een parkeerkelder toegestaan) worden gebruikt (artikel 5 lid 6).

De uitbreiding van het kerkelijke centrum vindt plaats binnen de bestaande bestemmingsvlak maatschappelijke doeleinden (artikel 13) en betreft een vergroting van de bouwvlek en een hoogteaanduiding op de plankaart.

## **3. Herziening plankaart**

De herziening heeft betrekking op twee gedeelten van blad 1 van de plankaart van het geldende plan, aangegeven op twee kaartfragmenten (1 en 2).

Wijziging 1 (aangegeven op kaartfragment 1) betreft het bestemmen van de geprojecteerde drie appartementengebouwen langs de Huizermaatweg met de bestemming Meergezinshuizen en de aanduiding **pk** (parkeerkelder toegestaan).

Wijziging 2 (aangegeven op kaartfragment 2) betreft een verruiming van de bebouwingsgrens binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijke doeleinden op de locatie van het kerkelijk centrum "De Akker", Huizermaatweg 298.

## **4. Milieuaspecten en archeologie**

### **4.1 Natuur**

Gelet op de aard van de locaties (grotendeels deels bebouwd of anderszins volledig met verharding ingericht gebied) bestaan er in het kader van de Flora- en Faunawet geen vermeldenswaardige aspecten.

### **4.2 Water**

De in deze planherziening begrepen locaties zijn al verhard zodat van een compensatieplicht in het kader van het toepasselijke waterbeleid (Keur AGV) geen sprake is.

### **4.3 Cultuurhistorie en archeologie**

Ingevolge de kaart behorende bij de door de gemeenteraad op 13 maart 2009 vastgestelde beleidsnota archeologie zijn de in het plan begrepen locaties gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van de lagere categorie. Gezien de omvang van de met deze planherziening mogelijk gemaakte ontwikkelingen (ruim 3000m<sup>2</sup> grondoppervlak) wordt ruimschoots gebleven onder de grens van minimaal 10.000 m<sup>2</sup> grondoppervlak waarbij in deze een archeologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn.

### **4.4 Geluid**

Onderscheiden worden het geluid afkomstig van het wegverkeer over de Huizermaatweg en van de naastgelegen inrichtingen (in de zin van de Wet milieubeheer) aan het Gooierserf 122 en 124, het Moluks Centrum Gosepa en het jongerencentrum De Tram (voorheen Tramontano). Kinderdagverblijf Kasselemai (Gooierserf 126) is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

#### *Wegverkeer Huizermaatweg*

De drie appartementengebouwen komen op 20 m uit de as van de Huizermaatweg te staan. Op de gevel bedraagt de geluidsbelasting Lden daarmee 62 dB.

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde (62 dB) dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor deze gebouwen, maakt deel uit van deze bestemmingsplanherziening. Daarbij wordt door burgemeester en wethouders gebruik gemaakt van de op 19-2-2008 vastgestelde "Beleidsregel vaststelling hogere waarde geluid".

#### *Gosepa, De Tram*

Gosepa en De Tram moeten voldoen aan de (geluid)bepalingen in het Activiteitenbesluit en de bijbehorende ministeriële Regeling. Volgens artikel 2.17 mag het geluidsniveau op de dichtstbijzijnde gevel van woningen niet meer bedragen dan 50-45-40 dB(A) voor de dag-avond-nacht periode. Voor piekniveaus geldt 70-65-60.

Bij de bouw van Gosepa is uitgegaan van de toen dichtstbijzijnde woningen, te weten op 60 meter afstand. De akoestische maatregelen zijn op die afstand gebaseerd. Door de bouw van de drie appartementengebouwen wordt de afstand verkleind tot 15 m. Daarmee kan Gosepa niet meer voldoen aan de geluidsvoorschriften. Grofweg (bij puntbronnen geldt 6 dB(A) toename bij halvering van de afstand) ligt het geluidsniveau op die afstand 10-12 dB(A) hoger. Hetzelfde geldt voor De Tram.

Door een akoestisch adviesbureau is onderzocht welk geluidsniveau precies verwacht mag worden, daarbij is de oriëntering van geluidruimten ten opzichte van de drie appartementengebouwen in ogenschouw genomen. Op basis daarvan heeft het bureau aangegeven hoe alsnog via aanvullende maatregelen aan het geluidsniveau kan worden voldaan. Die maatregelen zullen voor de oplevering van de appartementengebouwen worden aangebracht.



#### 4.5 Bodem

Bij de bouwaanvraag moet een rapportage van een verkennend bodemonderzoek overlegd worden, dit gelet op de in het verleden uitgevoerde bedrijfsmatige activiteiten op de locatie. De aard van de activiteiten (bij Rexel alleen opslag, bij Hevan handelingen met o.a. oliën, echter uitsluitend inpandig) is overigens reden de locatie op voorhand als niet verdacht te beschouwen.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

In verband met het bouwplan is de luchtkwaliteit ter plaatse rekenkundig onderzocht. De luchtkwaliteit ter plaatse is berekend met het programma CAR II dat een optelling maakt van de plaatselijke achtergrondvervuiling en de bijdrage van het wegverkeer.

##### *Uitgangspunten berekening*

In de huidige situatie zijn hier bedrijfsgebouwen gesitueerd en bestaan er geen knelpunten in verband met de luchtkwaliteit. In de geplande situatie worden woningen geprojecteerd op een afstand van 20 meter tot de wegas van de Huizermaatweg. De Huizermaatweg is een relatief drukke ontsluitingsweg met bijna 12.000 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

##### *Resultaten*

De rekenresultaten met de daarbij geldende luchtkwaliteitsnormen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

	Aantal motorvoertuigen per etmaal	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	Grenswaarde NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub> aantal overschrijdingen	Grenswaarde PM <sub>10</sub> *
Huizermaatweg met woningen op 20 meter van de wegas	11940	31,9	40	28	35

\* De grenswaarde van PM<sub>10</sub> (fijn stof) die wordt overschreden is het 24 uurgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

##### *Conclusie*

Berekend is dat het bouwplan geen nieuw knelpunt geeft in verband met de luchtkwaliteit, met andere woorden op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen bezwaar tegen het bouwplan.

#### 4.7 Externe Veiligheid

In het plangebied zijn geen EV-bronnen zoals inrichtingen en buisleidingen aanwezig zodat uit dien hoofde geen nadere beoordeling behoeft plaats te vinden.

Dit aspect is voor het overige wel relevant, omdat de locatie aan de gemeentelijke route voor gevaarlijke stoffen ligt. Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen moet het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) worden beoordeeld. Maatgevend zijn daarbij de LPG-transportbewegingen over de route.

Voor het PR kan, op basis van een eerder advies voor de Regentesse, worden gesteld dat het aantal transportbewegingen van LPG (ver) onder de PR-drempelwaarde blijft. Hierdoor is er geen sprake van een 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour.

Voor het groepsrisico ligt dit anders. Door de toename van het aantal woningen (met maximaal 96) stijgt de personendichtheid in het invloedsgebied (dit is het gebied binnen 200 meter van de as van de weg), waardoor het groepsrisico kan toenemen. Om te beoordelen of het GR een serieus knelpunt bij de ontwikkeling is, is het drempelwaardeonderzoek uitgevoerd.

Conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat voor wat betreft het plaatsgebonden risico er geen belemmering bestaat voor realisatie van het beoogde bouwplan. Verder is vastgesteld dat ten opzichte van de oriëntatiewaarde het groepsrisico in de nieuwe situatie



afneemt ten opzichte van de huidige situatie. In een dergelijk geval geldt geen nadere verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

De realisatie van de woongebouwen brengt in de bestaande ontsluitingsstructuur van deze locatie geen wezenlijke verandering. Door een extra ontsluiting vanaf de Huizermaatweg zal de (auto)bereikbaarheid zelfs directer zijn dan in de bestaande situatie. Dat neemt niet weg dat bij de uitwerking van het bouwplan voor deze appartementen nadrukkelijk aandacht gegeven dient te worden aan met het oog op het groepsrisico relevante punten als:

- de bluswatervoorziening;
- de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten;
- de zelfredzaamheid en
- de ontvluchting van de risicobron af.

Wat betreft de uitbreiding van kerkelijk centrum "De Akker" is geen uitbreiding van het aantal zitplaatsen in de kerkzaal zelf aan de orde maar een optimalisering van de bestaande ruimte door een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw. Hierdoor kunnen kleine zaal/vergaderruimten gecreëerd worden waardoor het gebouw efficiënter kan worden ingedeeld en benut. Van een wezenlijke toename van het aantal personen dat gelijktijdig en gedurende een langere periode in het gebouw aanwezig is, zal hierbij geen sprake zijn.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van deze ontwikkeling zal met de initiatiefnemer een grondovereenkomst (grondruil) worden aangegaan. In het kader van deze overeenkomst zal worden vastgelegd dat alle ter zake relevante plankosten (waaronder ook de akoestische voorzieningen aan de gebouwen Tram en Gosepa) voor diens rekening komen. Om deze reden wordt ervan afgezien een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van deze kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor het bouwplan aan de Huizermaatweg heeft het college eerst randvoorwaarden opgesteld, die randvoorwaarden zijn op 29 mei 2008 op een inspraakbijeenkomst met belanghebbenden besproken. Na aanpassing van de randvoorwaarden is een plan uitgewerkt. Dat plan is daarna opnieuw aan de buurt voorgelegd en wel op 16 juni 2009. Zie hiervoor de verslagen bij de bijlagen.

### **5.3 Overleg en Inspraak**

Met een aantal daarvoor in aanmerking komende instanties is overleg gepleegd over het voor-ontwerp bestemmingsplan.

Binnen de aangegeven termijn is een tweetal reacties ontvangen te weten van:

1. Gedeputeerde staten van Noord-Holland bij brief van 5 november 2009 waarbij wordt opgemerkt dat het plan uit oogpunt van provinciale belangen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;
2. Brandweer Gooi en Vechtstreek bij brief van 24 november 2009 waarbij gewezen wordt op de onvolledigheid van de EV-paragraaf, invloed op groepsrisico i.v.m. aangewezen route gevaarlijke stoffen en effecten overige EV-bronnen zoals buisleidingen en inrichtingen.

Ten aanzien van de reactie ad 2 zij verwezen naar de resultaten van het externe veiligheidsonderzoek (RBM II- berekening) welke bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd. Daaruit blijkt dat in de gegeven situatie geen sprake is van een verhoging van het groepsrisico. Dit onderzoek zal nog aan de brandweerorganisatie worden toegezonden. In het betrokken gebied is overigens geen sprake van de aanwezigheid van EV-bronnen als buisleidingen en inrichtingen.

### **Inspraak**

In aansluiting op de eerder gehouden inspraakbijeenkomsten over het bouwplan heeft het voor-ontwerp bestemmingsplan vanaf 30 oktober t/m 26 november 2009 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Naast officiële publicatie hiervan zijn van deze ter visie legging ook al degenen die eerder bij de inspraakronden waren betrokken, schriftelijk in kennis gesteld. Binnen de geboden termijn voor indiening van een schriftelijke zienswijze (inspraakreactie) is een tweetal reacties binnen gekomen van :

1. Het college van kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente te Huizen bij brief van 9 november 2009. Hierin wordt waardering uitgesproken over de voorgenomen herziening en tevens verzocht om enige aanpassing van de plankaart afgestemd op de nieuwste inzichten omtrent het te realiseren uitbreidingsplan van het kerkelijk centrum De Akker. Tevens wordt gevraagd om handhaving van een bestaande bebouwingsmogelijkheid ter plaatse voor een eventuele toekomstige uitbreiding van het centrum.
2. De heer H.Veerman, Graaf Gerolf 2, 1276 ML Huizen bij brief van 23 november 2009 De indiener van deze reactie signaleert een onjuiste aanduiding op de plankaart,5 i.p.v. 4 bouwlagen), zoals eerder door de gemeente meegedeeld. De geplande

nieuwe bebouwing zal vooral door de hoogte daarvan een inbreuk opleveren op de privacy vanuit zijn perceel. Ten gevolge van de geplande bouw van de drie appartementen zal de verkeerssituatie op de hoek Graaf Gerolf-Gooiersef verslechteren waardoor de reeds bestaande overlast ter plaatse zal toenemen.

*Reactie gemeente:*

Ad 1

Er bestaat geen bezwaar tegen de gevraagde aanpassing van de plankaart ter wille van een zo nauwkeurig mogelijke afstemming op het in voorbereiding bouwplan en handhaving van de bestaande bebouwingmogelijkheid aan de zuidpunt van het kerkelijk centrum. De bestemmingsplankaart is dien overeenkomstig gewijzigd.

Ad 2

Terecht signaleert indiener de vermelding van 5 (woonlagen) in plaats van 4 zoals nog steeds de bedoeling is. Deze vermelding is inmiddels op de gevraagde correcte wijze aangegeven. Hier blijft onverkort sprake van het toelaten van maximaal 4 woonlagen. Zoals tijdens de eerder inspraakfase reeds is toegelicht, krijgt het seniorencomplex geen balkons aan de kant van het Gooiersef in verband met de privacy voor de bestaande woningen. Van vergelijkbare effecten van de twee overige te realiseren appartementengebouwen op de woonsituatie van indiener kan niet of nauwelijks worden gesproken.

De drie appartementengebouwen krijgen de entrees aan de noordkant (ventweg Huizermaatweg). Voor een toename van het verkeer aan de zuidkant zoals indiener stelt, hoeft dan ook niet te worden gevreesd. De ontwikkeling van de verkeerssituatie na uitvoering van het bouwplan zal zoals eerder toegezegd, goed in het oog worden gehouden en indien nodig tot het treffen van de gewenste passende verkeersmaatregelen leiden.

**Bijlagen**

*bijlage 1:*

Verslag inspraakbijeenkomst randvoorwaarden woningbouw Huizermaatweg dd 29 mei 2008

*bijlage 2:*

Verslag inspraakbijeenkomst bouwplan Huizermaatweg dd 16 juni 2009

*bijlage 3:*

Uitgevoerd extern veiligheidsonderzoek.