


Erratum

Onderwerp: Concept ontwerpbestemmingsplan Crailo-Noord
Projectnummer: 346720

Auteur: 
Datum: 25-08-2017

In de laatste versie van de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan 'Crailo-Noord' is de datum 20 februari 2016 op het voorblad en verantwoordingsblad opgenomen. Deze datum is onjuist en moet zijn 20 februari 2017.

Bestemmingsplan Crailo-Noord

Ontwerp

Gemeente Gooise Meren en Hilversum

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 20 februari 2016



Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Crailo-Noord


Subtitel :

Projectnummer : 346720

Referentienummer : SW-01

Revisie : D03

Datum : 20 februari 2016

Auteur(s) : 

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl



Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doelstelling	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
2 Het plan	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Regionale context	9
2.3 Het plangebied en ruimtelijke opzet	10
2.4 Verkeersontsluiting	11
2.5 Beeldkwaliteit	12
3 Beleidskader	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water	15
3.2.4 Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21 ^e eeuw"	15
3.2.5 Nationaal Waterplan	16
3.2.6 Visie Erfgoed en Ruimte	16
3.2.7 Deltabeslissing Ruimtelijke adaptie 2015	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.3.1 Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland	17
3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening	17
3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	17
3.3.4 Provinciale woonvisie	18
3.3.5 Woningbouwmonitor 2015	18
3.3.6 Provinciaal Waterplan 2010 – 2015	18
3.4 Regionaal beleid	19
3.4.1 Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007 - 2020	19
3.4.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015	19
3.4.3 Waterplan	20
3.4.4 Keur AGV 2011	20
3.4.5 Beleidsvisie externe veiligheid	20
3.5 Gemeentelijk beleid Gooise Meren / Bussum	20
3.5.1 Structuurvisie Naarden-Bussum	20
3.5.2 Beleidsnota cultuurhistorie Bussum	21
3.5.3 Groennota 2005	21
3.5.4 Parkeerbeleid 2013 – 2020	21
3.5.5 Beleid hogere waarden Wet geluidhinder	22
3.5.6 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Naarden en Bussum 2013-2016	22
3.5.7 Verordening hemel – ondergrondwater gemeente Bussum	22
3.5.8 Welstandsbeleid	22

3.6	Gemeentelijk beleid Hilversum	22
3.6.1	Structuurvisie Hilversum 2030	22
3.6.2	Groenbeleidsplan Hilversum 2030	23
3.6.3	Velbeleid Hilversum 2013-2030	24
3.6.4	Visie op klimaatneutraal Hilversum 2050 & Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2012-2015	24
3.6.5	Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'	25
3.6.6	Nota Parkeerbeleid	25
3.6.7	Beleidsregels Parkeernormen Hilversum	26
3.6.8	Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2020	26
3.7	Conclusie beleidskader	26
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Water	27
4.2.1	Watersysteem	27
4.2.2	Riolering	27
4.3	Bodem	28
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.5	Flora en fauna	29
4.6	Bomen	31
4.7	Verkeer en parkeren	31
4.7.1	Verkeer	31
4.7.2	Parkeren	32
4.8	Geluid	32
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Externe veiligheid	33
4.10.1	Risicovolle inrichtingen	33
4.10.2	Transport van gevaarlijke stoffen	33
4.10.3	Hogedruk gasleiding	34
4.11	Bedrijven en milieuzonering	34
4.11.1	Maneges	34
4.11.2	Givaudan	35
4.11.3	Transformatorgebouw	35
4.12	Niet gesprongen explosieven	36
4.13	Duurzaamheid	36
4.13.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	36
4.13.2	Duurzaamheid en de gebouwde omgeving	37
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.15	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	40
5	Juridische planbeschrijving	42
5.1	Algemeen	42
5.2	Systematiek	42
5.3	Planregels	42
5.4	Handhaafbaarheid	45
6	Financiële uitvoerbaarheid	46
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1	Inspraak en overleg	47
7.2	Procedure	47

TOELICHTING



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan is de wens om de gronden van het plangebied 'Crailo-Noord' te herontwikkelen naar wonen, werken en natuur. De locatie betreft een voormalig defensie terrein dat in eigendom is van de provincie Noord-Holland. Voor dit gebied is in juni 2014 door de provincie Noord-Holland, met instemming van de betrokken gemeenten Bussum, Hilversum en Laren, het Ruimtelijk Kader Crailo vastgesteld. Het Ruimtelijk Kader omvat tevens het zuidelijk deel van het terrein waar thans het oefencentrum van de Veiligheidsregio is gevestigd en een voormalig asielzoekerscentrum (AZC) was gevestigd. Dit bestemmingsplan richt zich enkel op de noordelijke gronden. Vanwege de ligging in zowel gemeente Gooise Meren (per 1 januari 2016 zijn de gemeenten Bussum, Naarden en Muiden gefuseerd) als Hilversum is sprake van een intergemeentelijk bestemmingsplan dat aan de gemeenteraden van beide gemeenten ter vaststelling zal worden aangeboden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

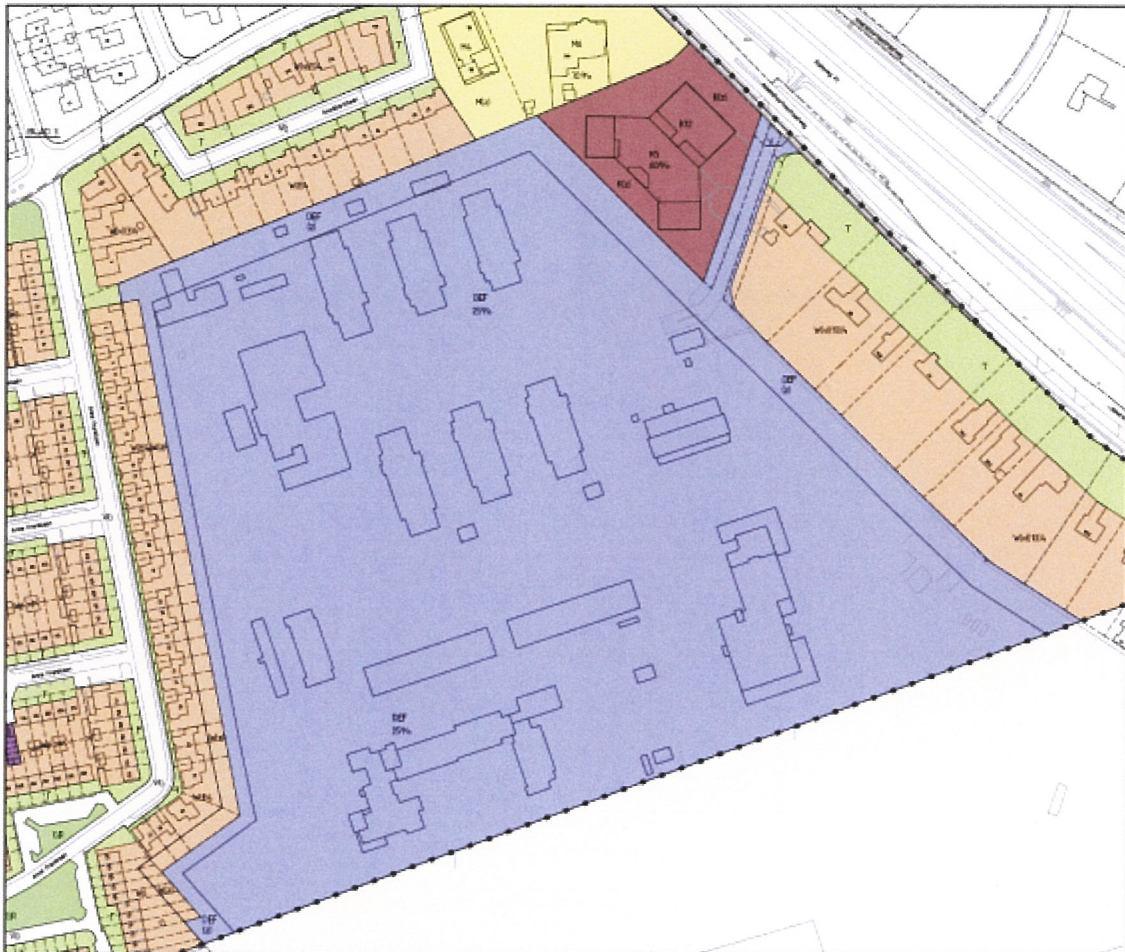
Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Bussum en wordt gevormd door de gronden van de voormalige Kolonel Palmkazerne op het grondgebied van de gemeente Gooise Meren en Hilversum. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de woonbebouwing aan de Roodborstlaan, de Anne Franklaan en de Amersfoortsestraatweg. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door het knooppunt met de A1, het Gebed zonder End en de manege.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

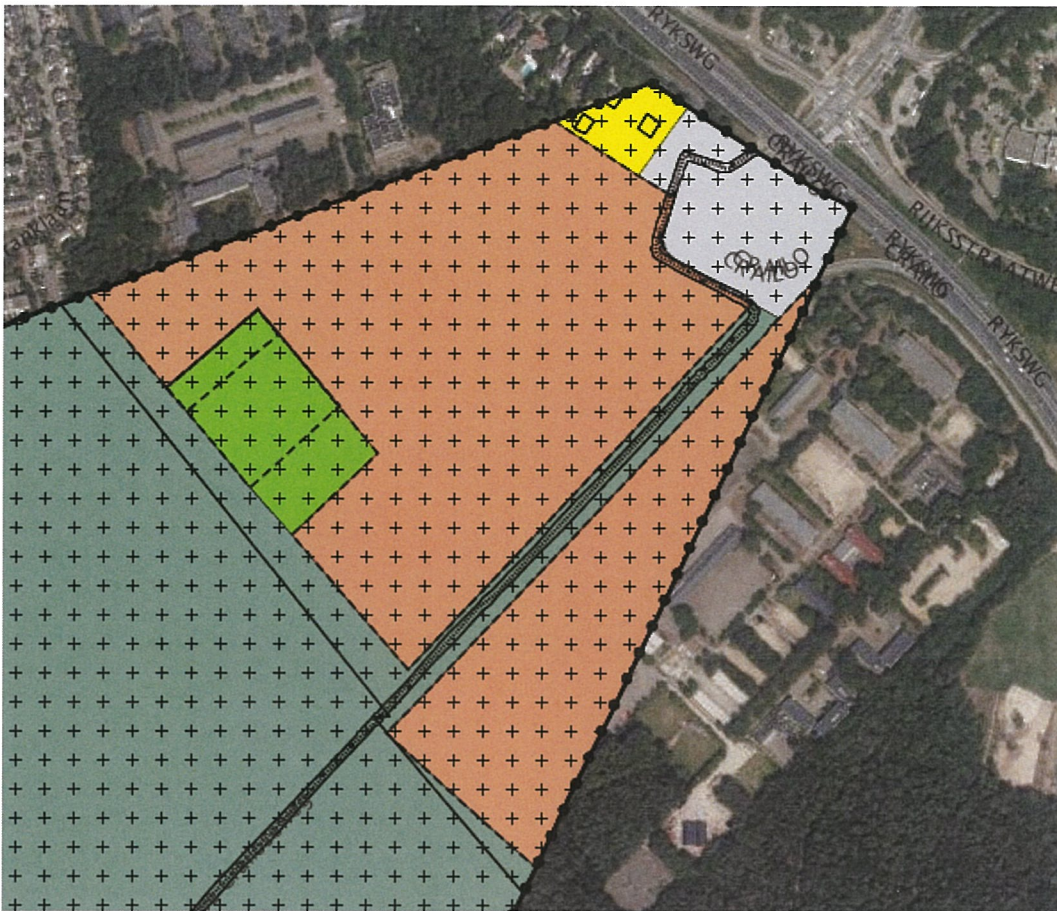
1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het noordelijk deel van het plangebied dat is gelegen binnen de gemeente Gooise Meren geldt het bestemmingsplan De Engh zoals dat op 20 april 2006 door de gemeenteraad van Bussum is vastgesteld en op 21 november 2006 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. De gronden van dit deel van het plangebied kennen thans de bestemming 'Defensiedoelinden'. De gronden mogen voor maximaal 25% worden bebouwd. In het noorden en noordoosten is een strook van 15 meter opgenomen waarop geen gebouwen zijn toegestaan. In het westen bedraagt deze strook 7 meter. In figuur 1.2 is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart De Engh

Het zuidelijk deel, op grondgebied van de gemeente Hilversum, ligt in het bestemmingsplan 'Hilversum Buitengebied' zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad van Hilversum op 26 juni 2013. De gronden binnen het plangebied zijn voor het overgrote deel bestemd als 'Maatschappelijk - Militair' met de aanduiding 'militair oefenterrein'. Ter plaatse van het Gebod zonder End zijn de gronden als Natuur bestemd. Daarnaast geldt voor het gehele gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Westerheide, Bussumerheide, Zuiderheide eo - Hoog'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding Hilversum Buitengebied



2 Het plan

2.1 Inleiding

De provincie Noord-Holland is als eigenaar van het voormalige defensie terrein Crailo voornemens het terrein te herontwikkelen naar wonen, werken en natuur. Als basis hiervoor hebben de provincie Noord-Holland, de gemeenten Bussum (thans gemeente Gooise Meren), Hilversum en Laren en het Goois Natuurreservaat (GNR) in 2013 het 'Ambitiedocument Crailo' vastgesteld. Dit ambitiedocument geeft op hoofdlijnen de eisen en wensen van genoemde partijen weer. Vervolgens is in 2014 het Ruimtelijk Kader vastgesteld waarin de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden zijn verwoord. Het Ruimtelijk Kader én het beeldkwaliteitsplan vormen de basis voor dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de tekst zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kader en het beeldkwaliteitsplan.

2.2 Regionale context

't Gooi bestaat uit een aantal losse kernen, gelegen in een bos- en heiderijk landschap. Dit landschap bestaat grotendeels uit de natuurgebieden van het Goois Natuurreservaat. Oorspronkelijk vormden de natuurgebieden één aaneengesloten geheel. Door de uitbreiding van de kernen en de aanleg van infrastructuur werden de natuurgebieden kleiner en raakten ze deels van elkaar gescheiden. De afgelopen jaren is gewerkt aan het herstellen van de landschappelijke en ecologische (en daarmee ook recreatieve) samenhang, o.a. door de aanleg van ecoducten en het omvormen naar gebieden naar meer geschikte biotopen.

Het plangebied Crailo Noord maakt onderdeel uit van dit landschap en ligt daarbij op een cruciale plek: ter hoogte van de verbinding tussen de Blaricummerheide en Tafelbergheide (ten noorden van de A1) en de Bussumerheide en Westerheide (ten zuiden van de A1), die tevens de landschappelijke buffer vormt tussen de kernen van Bussum en Laren. Deze verbinding is het nauwste stuk in het doorlopende landschap van het 't Gooi, bovendien vormt de A1 hier een grote barrière. Om de natuurverbinding te herstellen is direct ten oosten van Crailo de Natuurbrug Laarderhoogt over de A1 en de Naarderstraat gerealiseerd. De manier waarop Crailo wordt ontwikkeld is cruciaal voor het succesvol functioneren van deze natuurverbinding, maar ook voor de kwaliteit van de landschappelijke buffer tussen de kernen van Bussum en Laren. Voorkomen moet worden dat door de ontwikkeling als het ware een verstedelijkingsband ontstaat tussen beide kernen ontstaat.

Een andere belangrijke kwaliteit van het plangebied op regionaal niveau is de uitstekende bereikbaarheid, die zowel voor de functies wonen, werken als recreatie perspectieven biedt. De bereikbaarheid hangt samen met de ligging bij een aansluiting op de A1, in combinatie met het hier samenkomen van een aantal ontsluitingswegen van het Gooi: de N527 naar Huizen, de N526 naar Blaricum, de Naarderstraat naar Laren en de Amersfoortsestraatweg naar Bussum. De strategische positie in het netwerk van wegen en recreatieve verbindingen biedt grote kansen voor de ontwikkeling van Crailo en gebruiksmogelijkheden voor wonen, werken en recreatie.

Het plangebied grenst aan de bestaande bebouwing van Bussum. Met de ontwikkeling van het gebied kunnen bewoners en gebruikers van het gebied gebruik maken van de bestaande voorzieningen in Bussum en kunnen inwoners van Bussum gebruik maken van de nieuwe groene kwaliteiten, die lange tijd niet toegankelijk waren.

2.3 Het plangebied en ruimtelijke opzet

Vanaf eind 19e eeuw heeft het gebied een militair karakter. Wat begon als schietterrein met een enkel gebouw, breidde zich in de loop van de vorige eeuw uit tot een (afgesloten) kazerne- en oefenterrein met tal van gebouwen en voorzieningen. Buiten het afgesloten deel waren op de heide zijn nog diverse schietbanen aanwezig. In het gebied staan ook nog diverse beeldbepalende gebouwen die het karakter van een kazerneterrein benadrukken. Een aantal van die gebouwen, waaronder de zes gebouwen (ensemble) en het museumgebouw op de Palmkazerne, is vanwege de architectonische kwaliteit en setting het meest karakteristiek. Het ensemble van de kolonel Palmkazerne staat symbool voor het militaire verleden van Crailo en draagt daarmee in hoge mate bij aan de identiteit van het gebied. Het behoud van de huidige bebouwing is geen randvoorwaarde, maar heeft wel de voorkeur. Vervangende nieuwbouw is mogelijk. Indien hiervoor wordt gekozen is het van belang dat de bestaande footprint, positionering, massa en ritmiek van de bestaande bebouwing in ieder geval behouden blijft, als referentie naar de oorspronkelijke identiteit van het terrein

De huidige groenstructuur is in hoge mate bepalend voor de sfeer en belevingswaarde van het gebied: het gebied als geheel heeft een groene uitstraling. Vanuit het Ruimtelijk Kader is de opgave om de groene structuur als leidend principe te hanteren, waardoor het landschap als het ware door het gebied heen doorloopt en daarbinnen kleinere eenheden ontwikkeld worden. Dit groene raamwerk biedt ruime mogelijkheden om in te spelen op de identiteit van het gebied. Voorwaarde is wel dat de ecologische verbindingzone optimaal kan functioneren. Binnen het groene raamwerk blijven ruimtes over die kunnen worden ontwikkeld. Deze 'ontwikkelvelden' zijn deels bestaande (open) ruimtes, deels ruimtes die ontstaan door (minder waardevolle) beplanting en bebouwing te verwijderen. Een deel van de groenstructuur bestaat uit waardevolle solitaire bomen, of bomen in groepen of rijen. Een deel van de solitaire bomen staat buiten de groene hoofdstructuur. Het gaat vaak om forse bomen (diameter 60-100 cm), die zowel een esthetische, ecologische als economische waarde vertegenwoordigen. Zij zijn beeldbepalend voor hun omgeving en dienen te worden ontzien en te worden ingepast bij de ontwikkeling van het gebied. Ook minder oude bomen dienen zoveel mogelijk te worden ontzien bij de ontwikkeling.

Het Gebed zonder End, gelegen aan de zuidzijde van het plangebied, is een cultuurhistorisch waardevolle ontginningsweg (nu fiets- en wandelpad) door het heidegebied. Het is aan weerszijden begeleid door beplanting en vormt hierbij een bijzondere element. Dit element blijft als zelfstandig groen element met doorgaande fiets-, wandel- en ruiterspad behouden en wordt versterkt.

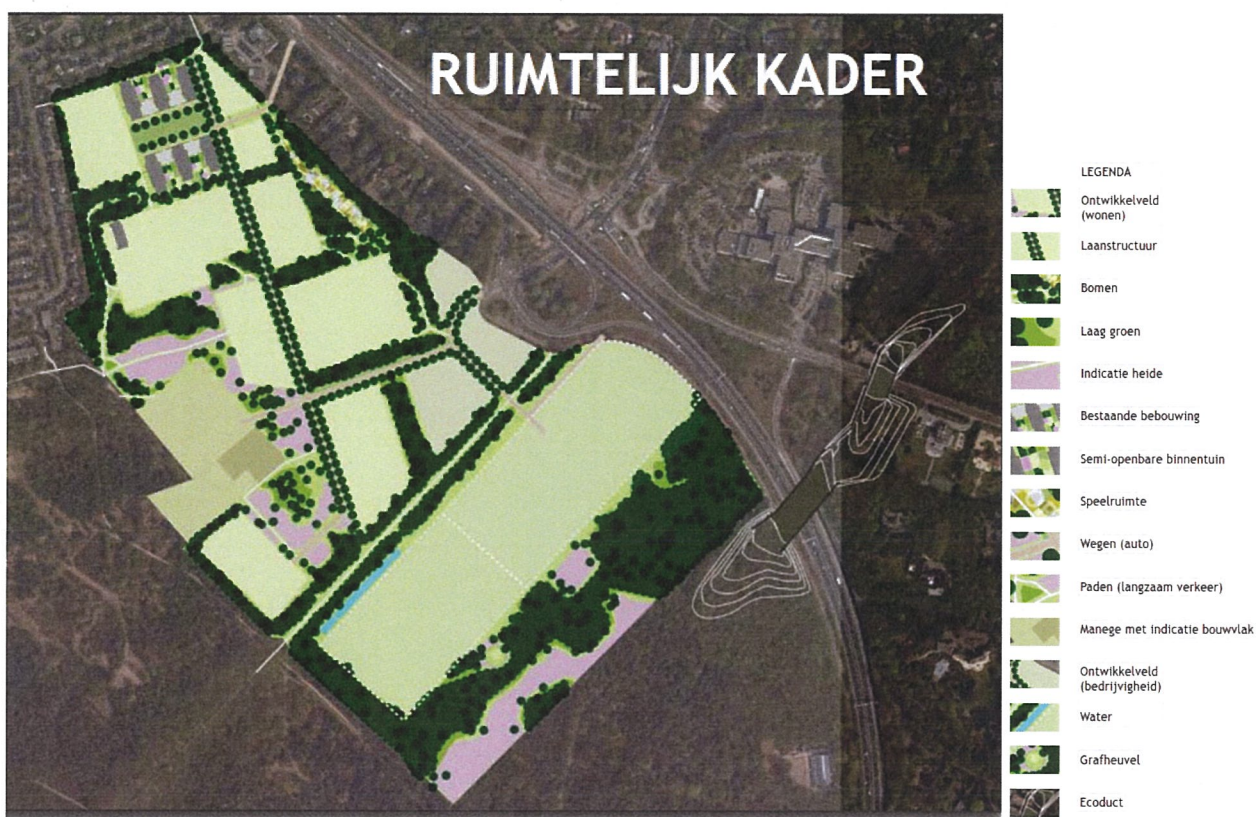
De ruimtelijke kwaliteit van Crailo wordt in belangrijke mate bepaald door het groene karakter en de geleidelijke overgang richting het heidegebied. Daarnaast drukt het (voormalige) militaire karakter een nadrukkelijke stempel op het gebied. In de nieuwe ontwikkeling worden deze kwaliteiten optimaal benut. De bestaande kwaliteiten zijn dan ook de belangrijkste bouwstenen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, aangevuld met de nieuw aan te leggen centrale 'militaire laan' (hoofdontsluiting en structuurdrager) en - haaks daarop - de aansluiting richting de Rijksweg A1. Tezamen vormen deze bouwstenen het raamwerk van Crailo. Binnen dit raamwerk liggen ruimtes die ontwikkeld kunnen worden voor woningbouw of bedrijvigheid: de ontwikkelvelden.

Het maximum aantal woningen binnen het plangebied bedraagt maximaal 550. Dit aantal is bepaald aan de hand van een maximale woningdichtheid per deelgebied. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- De Kolonel Palmkazerne
- De Entreezone
- De Crailoosche Heide

In het Ruimtelijk Kader en het beeldkwaliteitsplan komt naar voren dat er verschillende deelgebieden kunnen worden onderscheiden, elk met zijn eigen kenmerken. Voor de ontwikkeling is dit vertaald in verschillende maximale bebouwingsdichtheden. Binnen het ensemble 'Palmkazerne' en het entreegebied langs de ontsluiting op de A1 geldt een dichtheid van maximaal 35

woningen per hectare. Op de overige gronden binnen de gemeente Gooise Meren en twee ontwikkelvelden rechts van de militaire laan geldt een bebouwingsdichtheid van maximaal 25 woningen per hectare. Binnen het plandeel 'Hilversumse Heide' geldt een bebouwingsdichtheid van maximaal 15 woningen per hectare. Het percentage sociale/betaalbare woningbouw bedraagt 33% voor het gehele plangebied, waarbij invulling wordt gegeven aan de afspraken in het Regionaal Actieprogramma Wonen. Gelet op het gewenste groene karakter van Crailo en de hoogte van de bestaande begroeiing en bebouwing op het terrein en in de omgeving, wordt uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 12 m boven maaiveld. Er is daarnaast ruimte voor kleinschalige voorzieningen met een totaal maximum bruto footprint van 500 m² en 100 m² per voorziening. Met een binnenplanse afwijking kunnen burgemeester in totaal 1.000 m² bvo en 250 m² bvo per voorziening toestaan. Nabij de aansluiting op de A1 wordt de mogelijkheid geboden om via een wijzigingsbevoegdheid lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2) toe te staan.



Figuur 2.1: Ruimtelijk Kader

2.4 Verkeersontsluiting

Uit verkeerskundig onderzoek¹ komt naar voren dat het de voorkeur heeft om twee ontsluitingen voor autoverkeer te realiseren. De hoofdentree bevindt zich bij de aansluiting op de A1. De tweede entree loopt via de huidige toegang naar de Kolonel Palmkazerne vanaf de Amersfoortsestraatweg. De entrees voor autoverkeer kunnen ook worden gebruikt voor langzaam verkeer. In dit bestemmingsplan is daarnaast een langzaamverkeerontsluiting voorzien richting de Anne Franklaan en via de Palmvogellaan naar de Koekoeklaan. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande recreatieve netwerk.

In het rapport 'Verkeersonderzoek aansluitingen Crailo'² is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van de ontwikkeling op de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet. De Amersfoortsestraatweg kan de verkeersstromen nu en in de toekomst verwerken. Aandachtspunt vormt de inrichting het kruispunt Crailoseweg – Amersfoortsestraatweg – toe-/afrit A1. Uit een

¹ Verkeerskundige uitgangspunten Crailo, Goudappel Coffeng, 12 december 2013

² Verkeersonderzoek aansluitingen Crailo, Goudappel Coffeng, 6 september 2016

nadere analyse moet blijken of het wenselijk is om dit kruispunt in te richten met een verkeersregelininstallatie.

2.5 Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven aan welke kwaliteiten de ontwikkeling moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan welke ruimtelijke kwaliteiten op het terrein aanwezig zijn en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen daarop kunnen of moeten aansluiten. Het geeft richtlijnen op hoofdlijnen, maar ook ten aanzien van het uiterlijk van gebouwen, en inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan dient enerzijds als inspiratiekader om ontwikkelende partijen te laten zien welke kwaliteiten op het terrein aanwezig zijn in op welke wijze nieuwe ontwikkelingen hier op kunnen aanhaken. Het beeldkwaliteitsplan moet daarbij voldoende houvast bieden om de kwaliteit te kunnen borgen, maar ook voldoende ruimte bieden om de plannen flexibel aan de vragen uit de markt aan te kunnen passen en onvoorziene omstandigheden het hoofd te kunnen bieden. Een tweede doel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van een eerste toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. Het beeldkwaliteitsplan bevat daarom, rekening houdend met de gewenste flexibiliteit, zo concreet mogelijke en toetsbare criteria. Hierdoor kan het plan als onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid van de afzonderlijke gemeenten worden vastgesteld.

De ruimtelijke kwaliteit van Crailo wordt in hoge mate bepaald door het huidige groene karakter en de groene setting van het gebied. Ook het (voormalige) militaire karakter, met name het ensemble van gebouwen op de Kolonel Palmkazerne, draagt bij aan het karakter van het gebied.

In het beeldkwaliteitsplan wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de toekomstige woonbuurten, waarbij niet alleen aandacht is voor de uitwerking van de toekomstige bebouwing, maar ook voor de gewenste inrichting van de openbare ruimte. Per deelgebied zijn concrete criteria benoemd die richting geven aan de gewenste beeldkwaliteit van Crailo en die tevens als toetsingscriteria dienen voor bouwaanvragen. Voor dit laatste zal het beeldkwaliteitsplan als onderdeel aan de welstandsnota's van zowel de gemeente Gooise Meren als Hilversum worden toegevoegd.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte³ (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie hoofddoelen benoemt het Rijk onderwerpen van nationaal belang en welke instrumenten voor deze belangen worden ingezet.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt de ruimtelijk-economische structuur op lokaal niveau versterkt. Hierbij wordt een leefbare en veilige omgeving gewaarborgd met behoud van natuurlijke en cultuurhistorische waarden. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeente-

³ Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

lijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

De ontwikkeling Crailo-Noord is door de Stec Groep getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking⁴. In de uitgevoerde laddertoets is geconcludeerd dat het plan wordt gekwalificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarbij de ladderplicht van toepassing is. De regio waarbinnen voor de Ladder gekeken moet worden naar vraag, aanbod en mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied bestaat uit de gemeenten Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren en Blaricum. Daarnaast blijkt ook met de gemeente Amsterdam een sterke verhuisrelatie aanwezig te zijn. Voor de laddertoets is gebruik gemaakt van de door de provincie opgestelde Prognose 2015 - 2040.

Plan Crailo-Noord voorziet in een actuele regionale behoefte, ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is passend ontsloten. Daarmee past het plan binnen de Ladder, worden de bevindingen per trede kort toegelicht.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

In de marktregio is sprake van een kwantitatieve behoefte van circa 2.475 woningen voor de periode 2017-2027. Verder is in geen enkele gemeente (in het gehele RAP regio Gooi en Vechtstreek), volgens de beschikbare cijfers, sprake van overschotten aan harde plannen. Crailo-Noord maakt planologisch 550 woningen mogelijk en voorziet daarmee in een kwantitatieve actuele regionale behoefte.

Wat betreft de kwalitatieve behoefte is in de marktregio vooral behoefte aan grondgebonden woningen. Ook naar appartementen is vraag, maar door het relatief grote aandeel appartementen in het harde planaanbod is de behoefte beperkt. Het bestemmingsplan voor Crailo-Noord maakt planologisch een divers programma mogelijk. Daarbij biedt het plan vooral potentie om te voorzien in een behoefte naar grondgebonden woningen in de marktregio.

Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

⁴ Laddertoets voor woningbouwplan Crailo-Noord, Stec Groep, 23 december 2016

Trede 2 schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). De gronden binnen het plangebied zijn voor het overgrote deel bestemd als 'Maatschappelijk - Militair' met de aanduiding 'militair oefenterrein'. De locatie is voor een groot deel bebouwd en verhard. Er is daarmee reeds sprake van aanwezigheid van stedelijke voorzieningen op deze bestemming. Bovendien sluit het plangebied qua ligging aan op de bestaande bebouwing van de kern Bussum. Geconcludeerd wordt dat het plangebied daarmee binnen BSG ligt. Daarmee voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3: Multimodale ontsluiting.

Bij trede 2 is geconcludeerd dat Crailo-Noord binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Daarmee is de Laddermotivering klaar en is een motivering van de ontsluiting van de planlocatie in principe niet noodzakelijk. Voor de volledigheid kan echter worden geconcludeerd dat de autobereikbaarheid van de locatie goed is en de locatie ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is. Ook dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt en andere voorzieningen als een huisarts en sportfaciliteiten liggen op loop- of fietsafstand. Crailo-Noord is passend ontsloten.

Crailo-Noord voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

3.2.3 *Europese Kaderrichtlijn Water*

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Toetsing

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid zoals neergelegd in de SVIR. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 *Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"*⁵

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

⁵ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Toetsing

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets wordt afgestemd met de betreffende waterbeheerder.

3.2.5 *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Toetsing

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets wordt afgestemd met de betreffende waterbeheerder.

3.2.6 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Toetsing

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.2.7 *Deltabeslissing Ruimtelijke adaptie 2015*

In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:



- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Provinciale Structuurvisie 2040 Noord-Holland*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen als in transformatiegebieden. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

3.3.2 *Provinciale ruimtelijke verordening*

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In deze verordening is een onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is verstedelijking mogelijk, daarbuiten alleen onder voorwaarden. Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV treedt per 1 maart 2017 in werking. Omdat het besluit voor de terinzagelegging van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan na 1 maart 2017 zal plaatsvinden, is getoetst aan de regels van de PRV zoals deze vanaf 1 maart 2017 gaan gelden.

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 3.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In het RAP 2016-2020 worden alle woningbouwprojecten, waaronder Crailo-Noord, regionaal afgestemd inclusief de regionale verdeling. De verwachting is dat het nieuwe RAP medio 2017 wordt vastgesteld. Indien dit niet voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan het geval is, zal hier binnen de regio een aparte schriftelijke afspraak voor worden gemaakt.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

Als aan artikel 5a is voldaan, dan is bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in ieder geval artikel 15 'Ruimtelijke kwaliteit' van toepassing. In artikel 15 PRV is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In paragraaf 3.2.2 is geconcludeerd dat het plangebied is aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Desondanks is het plan getoetst aan de Leidraad (zie paragraaf 3.3.3).

3.3.3 *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*



De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een uitwerking van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze leidraad is gericht op ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied, met behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten die het landschap heeft. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen rekening te houden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving. Bestaande historische kenmerken en objecten in het landschap moeten herkenbaar blijven. De visuele impact van nieuwe ontwikkelingen moet daarom voor de uitvoering duidelijk en beoordeeld zijn.

Toetsing

In het kader van het beeldkwaliteitsplan Crailo is gekeken op welke wijze de beeldkwaliteitsrichtlijnen passen binnen en aansluiten op de kernkwaliteiten die zijn beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

3.3.4 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

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

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de Regionale ActieProgramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Toetsing

De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de woningbouwopgave en speerpunten die in de woonvisie zijn opgenomen.

3.3.5 *Woningbouwmonitor 2015*

De provincie Noord-Holland publiceert elk jaar een Woningbouwmonitor met de meest relevante cijfers voor de woningbouwopgave in de provincie. De Monitor geeft inzicht in de stand van zaken op de woningmarkt, ontwikkelingen, trends en in welke mate de productie in de regio's nog aansluit op de afspraken die met de provincie gemaakt zijn in de Regionale Actieprogramma's Wonen.

Voor de Gooi en Vechtstreek is aangegeven dat de nieuwbouwproductie sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar ligt. De productie blijft licht achter bij de RAP-afpraak en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt neemt hierdoor enigszins toe. Het aantal verleende bouwvergunningen in 2013 vertoont een sterke daling. Hierdoor zal de achterstand op de afspraak het komende jaar oplopen. In 2014 is het aantal verleende bouwvergunningen bijna verviervoudigd en terug op het niveau van 2012, maar de druk op de woningmarkt zal toenemen. De voorraad harde plannen op de korte termijn (3-5 jaar) is beperkt.

Toetsing

De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de woningbehoefte die aanwezig is binnen de Gooi en Vechtstreek.

3.3.6 *Provinciaal Waterplan 2010 – 2015*

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen waterschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor

voldoende wateraan- en afvoer. Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

Toetsing

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets wordt afgestemd met de betreffende waterbeheerder.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2007 - 2020

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

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

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

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

Binnen de regio is afgesproken dat het regionale woningbouwprogramma 2007-2020 bestaat uit een derde deel betaalbaar, een derde middelduur, een derde duur en topduur. Betaalbaar is op basis van het prijspeil 2016 gedefinieerd als:

- Huur: tot de liberalisatiegrens, nu € 710,-;
- Koop: tot € 200.000,-.

De nieuwe regionale woonvisie is geactualiseerd en wordt naar verwachting op korte termijn vastgesteld.

Toetsing

De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de woningbehoefte die aanwezig is binnen de regio Gooi en Vechtstreek. Zowel kwantitatief als kwalitatief door middel van een gedifferentieerd woningaanbod.

3.4.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015

De 9 regiogemeenten binnen de Gooi- en Vechtstreek hebben op 22 maart 2012 het Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Volgens de bestaande verstedelijkingsafspraken draagt de uitbreiding van de voorraad (nieuwbouw minus sloop) in de regio Gooi en Vechtstreek tot 3.100 woningen en in de periode 2015-2020 1.800 woningen. De regio zet in op het realiseren 33% van de nieuwbouwoopgave tot 2015 in het betaalbare segment en 55% nultreden woningen.

De in het RAP opgenomen aantallen zijn echter inmiddels achterhaald. In 2015 is de regio gestart met een traject om de regionale woonvisie ter herijken. De nieuwe regionale woonvisie biedt hiervoor de basis. De verwachting is dat het nieuwe RAP medio 2017 wordt vastgesteld.

Toetsing

De onderhavige ontwikkeling geeft invulling aan de woningbehoefte die aanwezig is binnen de regio Gooi en Vechtstreek.

3.4.3 *Waterplan*

De gemeenten Bussum (thans Gooise Meren), Naarden en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht hebben een Waterplan Naarden-Bussum 2008-2014 opgesteld dat invulling geeft aan de gemeenschappelijke visie van het waterbeheer. Het plan levert de gemeente en het hoogheemraadschap handvatten om te komen tot een robuust en meer natuurlijk functionerend watersysteem. Bovendien richt het zich op het vergroten van de (recreatieve) beleving van water. Enerzijds worden er in het Waterplan maatregelen benoemd die voortkomen uit wettelijke verplichtingen en anderzijds door maatregelen te benoemen waarmee Gooise Meren, Naarden en Waternet de eigen ambities gestalte kunnen geven.

Toetsing

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets wordt afgestemd met Waternet/AGV

3.4.4 *Keur AGV 2011*

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

Toetsing

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets wordt afgestemd met Waternet/AGV

3.4.5 *Beleidsvisie externe veiligheid*

De regio Gooi en Vechtstreek heeft te maken met risico's ten gevolge van het gebruiken, produceren of transporteren van gevaarlijke stoffen. De risico's die deze gevaarlijke stoffen met zich brengen zijn niet altijd te verenigen met het belang van de bescherming van de woon- en werk omgeving van de mensen in de regio Gooi en Vechtstreek. Om ervoor te zorgen dat de ambities van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek op het gebied van de ruimtelijke ontwikkelingen en het belang van het gebruik van gevaarlijke stoffen niet met elkaar in botsing komen, is de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. Deze beleidsvisie geeft een kader voor de gemeenten en de brandweer van de regio Gooi en Vechtstreek voor het omgaan met de bestaande en de eventuele toekomstige risico's in deze regio. De beleidsvisie is niet vastgesteld door de gemeente Hilversum maar wel door de toenmalige gemeente Bussum.

Toetsing

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op externe veiligheid in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Gemeentelijk beleid Gooise Meren / Bussum

3.5.1 *Structuurvisie Naarden-Bussum*

Op 5 maart 2014 is de structuurvisie voor de gemeenten Naarden en Bussum vastgesteld. In deze visie zijn vier kernwaarden van de gemeenten benoemd:

1. Afwisseling van landschappen
2. Diversiteit aan mensen, sterke sociale cohesie

3. Alles dichtbij, kleinschalig en overzichtelijk
4. Verleden als inspiratie voor de toekomst

Op basis van deze kernwaarden zijn speerpunten benoemd. De belangrijkste voor dit bestemmingsplan is het speerpunt 'een thuis voor iedereen'. In het verlengde van de als tweede genoemde kernwaarde, is het van belang om ook in de toekomst voldoende huisvesting te bieden voor verschillende doelgroepen. Omdat dit niet ten koste mag gaan van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, wordt gekozen voor kleinschalige inbreiding, transformatie en intensivering. Met betrekking tot het onderhavige plan is in de structuurvisie benoemd dat een gevarieerd aanbod aan woningbouw is voorzien op deze locatie.

Toetsing

Het onderhavige plan sluit aan bij de ambities en doelstellingen die in de gemeentelijke visie zijn verwoord.

3.5.2 Beleidsnota cultuurhistorie Bussum

In de Beleidsnota cultuurhistorie (vastgesteld in 2015) van de voormalige gemeente Bussum wordt beschreven op welke wijze cultuurhistorie kan worden ingebed in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Een belangrijke doelstelling hierbij is: handhaving en zo nodig verbetering van de bestaande kwaliteit van de gemeente als woon- en werkomgeving. De gemeente wil haar cultuurhistorische kwaliteiten koesteren en wil zorg dragen voor haar waardevolle karakteristieke eigenschappen van wonen en werken in het groen. In de nota worden daarom aanbevelingen gedaan voor het ontwikkelen van een actief cultuurhistorisch beleid. In de beleidsnota worden de verschillende archeologische gebieden beschreven, alsook monumenten en andere cultuurhistorische elementen. In bestemmingsplannen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan bekende of potentiële cultuurhistorische waarden, waaronder ook de archeologische waarden.

Toetsing

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Paragraaf 4.4 gaat in op de archeologische waarden.

3.5.3 Groennota 2005

De Groennota behandelt de structuur, de inrichting en het beheer van het openbare groen. Het plan bestaat uit twee delen: een beleidsdeel en een beheersdeel. Het beleidsdeel richt zich, naast de groeninrichting, op wijzigingen en aanvullingen in de groenstructuur. De belangrijkste elementen daarin zijn de Groene As, de natuurlijke inrichting van plantsoenen aan de randen van Bussum, de bomenstructuur uit de Bomennota 2013 (herzien), (hak)hout- wallen uit de landschapsvisie en de groene particuliere gebieden. In de groennota wordt het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne aangemerkt als beeldbepalend particulier groen. Over dit type groen wordt in de Groennota gezegd dat het essentieel is voor de leefkwaliteit en uitstraling van het dorp. De Groennota geeft aan dat de groene particuliere gronden beschermd moeten worden.

Toetsing

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de huidige groenstructuur leidend is voor de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast zullen beeldbepalende bomen worden ontzien en ingepast bij de ontwikkeling van het gebied. Paragraaf 4.6 gaat hier nader op in.

3.5.4 Parkeerbeleid 2013 – 2020

Een van de doelen in de parkeernota 2013-2010 is het parkeerbeleid zodanig in te zetten, dat een zo goed mogelijk evenwicht tussen verschillende functies ontstaat. De gemeente wil met de parkeernota bijdragen aan een economisch sterk, leefbaar, bereikbaar en veilig dorp. Concreet doel is het optimaal benutten van de beschikbare parkeerplaatsen, het aanbieden van voldoende en kwalitatief goede parkeervoorzieningen en het onderhouden van een gezonde parkeerexploitatie. Het parkeerbeleid houdt rekening met de verschillende karakteristieken van gebieden binnen de voormalige gemeente Bussum en de verschillende doelgroepen (zoals bewoners, bezoekers, werknemers). Ook wordt ingezet op het beter benutten van parkeerplaatsen onder het motto 'eerst benutten, dan bouwen'. Daarnaast heeft de gemeente parkeernormen

vastgesteld voor het centrum en het overige gebied van de bebouwde kom. De parkeerbehoefte voor nieuwe ontwikkelingen dient aan deze parkeernormen getoetst te worden.

Toetsing

Voor de te realiseren woningen en eventuele bedrijven zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen die per gemeente gelden.

3.5.5 Beleid hogere waarden Wet geluidhinder

Op 25 mei 2011 is door de toenmalige gemeente Bussum het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder' vastgesteld. In dit beleid is aangegeven onder welke voorwaarden hogere waarden aanvaardbaar zijn.

Toetsing

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.8) is rekening gehouden met het gemeentelijk beleid voor hogere waarden.

3.5.6 Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Naarden en Bussum 2013-2016

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Naarden en Bussum 2013-2016 hebben de gemeente Naarden en voormalige gemeente Bussum de visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Binnen dit plan is er sprake van drie verschillende zorgplichten: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Het beleid in het gemeentelijk rioleringsplan is meegenomen bij het opstellen van de watertoets (paragraaf 4.2). Bij de nieuwbouw zal een (verbeterd) gescheiden stelsel worden aangelegd en zal een rioleringsplan moeten worden opgesteld.

3.5.7 Verordening hemel – ondergrondwater gemeente Bussum

In het belang van de bescherming van het milieu heeft de voormalige gemeente Bussum bij verordening regels gesteld aan het lozen van hemelwater en grondwater op de riolering en op of in de bodem. Bij de uitvoeringswerkzaamheden zal aan deze regels moeten worden voldaan.

3.5.8 Welstandsbeleid

Voor de voormalige gemeente Bussum is een welstandsnota vastgesteld. Door middel van de welstandsnota kan eenieder zien welke welstandscriteria bij de welstandstoets een rol zullen spelen.

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Bussum Zuid-West. Dit betreft een bijzonder welstandsgebied waarin vooral aandacht zal worden gegeven aan de versterking van landschappelijke waarden. De nadruk ligt daarbij op landschappelijke en organische inpassing in de omgeving. Voor nieuwbouw wordt een eigentijdse architectuur met een verfijnde detaillering voorgestaan.

De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van een bestemmingsplan en wordt derhalve door het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota geregeld.

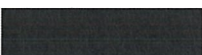
3.6 Gemeentelijk beleid Hilversum

3.6.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Door de raad is op 15 mei 2013 een nieuwe structuurvisie vastgesteld, waarin het toekomstbeeld van de gemeente tot 2030 wordt geschetst. In deze structuurvisie zijn de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid tot 2030 vastgelegd.

De structuurvisie bevat de volgende ambities en doelstellingen voor 2030:

- een goede woongemeente om in te leven met voldoende werkgelegenheid en (basis)voorzieningen;
- behoud van omringende natuurgebieden;
- Mediastad en vestigingsplaats voor creatieve bedrijvigheid;



- centrumgemeente met accent op zorg;
- hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

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

Het centrum en de werklocaties zijn de dynamische gebieden (binnen bestaand bebouwd gebied) waar sprake is van aanmerkelijke ruimtelijke ontwikkelingen en functiewijzigingen. De structuurvisie biedt de ruimte voor, en geeft richting aan, het realiseren van de ambities op het gebied van hoogwaardig wonen, natuur, media, zorg en architectuur. Vanuit de integrale benadering zijn voorts dwarsverbanden in beeld gebracht, bijvoorbeeld vanuit de invalshoeken duurzaamheid, bereikbaarheid en regio.

Voor het plangebied en de directe omgeving (transformatiegebied Crailo) heeft de gemeente de visie dat in 2030 een hoogwaardig duurzaam woon-, werk- en natuurgebied gerealiseerd is van circa 40 hectare. Op het Hilversumse deel van het plangebied is in de structuurvisie een bedrijventerrein voorzien van circa 10 hectare, dat voorziet in een regionale behoefte. Gebouwen dienen zorgvuldig te worden ingepast in het groen en het landschap. Waar mogelijk worden in het kader van duurzaamheid en cultuurhistorie bestaande gebouwen hergebruikt.

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan geeft invulling aan de visie die in de Structuurvisie is gegeven voor de ontwikkeling van dit deel van het plangebied Crailo. In de Structuurvisie is het plangebied ruimer opgenomen dan het plangebied in het onderhavige bestemmingsplan. Gelet op de gedaalde behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, wordt op dit onderdeel echter van de visie afgeweken. Wel is op de gronden nabij het knooppunt met de A1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om lichte bedrijvigheid toe te staan.

3.6.2 Groenbeleidsplan Hilversum 2030

Het groenbeleidsplan beschrijft op hoofdlijnen het groenbeleid voor het gehele grondgebied van Hilversum. In het plan is onder andere aandacht voor versterking van de Ecologische Hoofd Structuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), het veiligstellen van de groenstructuur die het groene imago van Hilversum bepaalt, groen in bouwplannen, de aanpak van de stadranden, versterking van groen in het centrum, kleine groenplannen op buurniveau en spelen in het groen.

Het groenbeleidsplan beschrijft een integraal, samenhangend en geactualiseerd beleid rond het thema groen voor de gehele gemeente. In dit plan wordt de visie op het groen van Hilversum beschreven aan de hand van vijf deelvisies en één totaalvisie:

- Landschap en cultuurhistorie
- Ecologie en water
- Gebruik
- Beheer en eigendom
- Bomen
- Integrale visie op groen.

Het groen in en rondom Hilversum staat onder druk en de verwachting is dat deze druk de komende jaren verder zal toenemen. Bijvoorbeeld door de toenemende verstedelijkingsdruk, decentralisatie van groenbeleid en bezuinigingen. Dit maakt het noodzakelijk om actief groenbeleid te voeren. Hiertoe zijn vijf speerpunten geformuleerd:

1. Vastleggen groenbeleid en streefbeelden
2. Behoud en versterking natuurgebieden in het buitengebied
3. Verbeteren samenhang tussen stadsrand en buitengebied
4. Inzetten op kwaliteit en beleving van groen in de stad

5. Mensen betrekken bij groen en profileren Hilversum als groene stad

Toetsing

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is de groene structuur in het plangebied leidend voor de ontwikkeling waarbij de ecologische verbindingzone optimaal kan functioneren. De openstelling van het gebied komt de beleving van het groen ten goede. Het Gebed zonder End vormt een belangrijke cultuurhistorische route. De beplanting aan weerszijden maakt deel uit van de hoofdbomenstructuur. Beeldbepalende bomen zullen worden ontzien en ingepast bij de ontwikkeling van het gebied. Het plan sluit daarmee aan bij de ambities uit het groenbeleidsplan.

3.6.3 *Velbeleid Hilversum 2013-2030*

Het Velbeleid Hilversum 2013-2030 is een uitwerking van het Groenbeleidsplan Hilversum 2030. Het velbeleid is opgesteld vanuit bescherming van bomen in het algemeen en in de uitzonderingsgebieden en de hoofdgroenstructuur in het bijzonder. Naast instandhouding van bomen zijn herplant en handhaving prominente onderdelen van het nieuwe beleid. Herplant en handhaving zorgen ervoor dat de kwaliteit van het groen blijft gehandhaafd en waar mogelijk versterkt worden. Het beleid heeft als tweede doel om inwoners, bedrijven en instanties meer bewust te maken van de grote bijdrage van bomen aan de beleving en betekenis van Hilversum als Mediastad in het groen.

Uitgangspunt bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het vellen van bomen is het behoud van bomen. Alleen wanneer het verwijderingsbelang zwaarder weegt dan het boombelang wordt een omgevingsvergunning voor het vellen verleend.

Toetsing

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling worden bestaande waardevolle bomen behouden en gebruikt als basis voor de ontwikkeling. Waar dit niet mogelijk is worden bomen herplant danwel elders gecompenseerd.

3.6.4 *Visie op klimaatneutraal Hilversum 2050 & Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2012-2015*

De visie op klimaatneutraal Hilversum 2050 en het uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2012-2015 is door de gemeenteraad vastgesteld op 6 juni 2012. De visie geeft aan dat het streven van de gemeente is dat Hilversum in het jaar 2050 klimaatneutraal is. De concrete mijlpalen in de Visie op een klimaatneutraal Hilversum 2050 zijn:

- **Klimaat & Energie:** In 2020 heeft de gemeente Hilversum een CO₂-reductie behaald van 30% ten opzichte van 1990;
- **Duurzame bedrijfsvoering:** In 2020 is de gemeentelijke organisatie en bedrijfsvoering klimaatneutraal;
- **Duurzaam bedrijfsleven:** In 2020 is alle nieuwbouw in Hilversum energieneutraal; In 2020 is het energieverbruik van bestaande woningen en gebouwen met meer dan 50% verlaagd; In 2020 hebben alle bedrijven in de gemeente een vergunning obv de verruimde reikwijdte Wet milieubeheer.

Om concrete verbeteringen op het gebied van duurzaamheid te implementeren, worden voor periodes van vier jaar uitvoeringsprogramma's opgesteld. Voor het uitvoeringsprogramma 2012-2015 zijn de volgende zeven uitvoeringsmaatregelen opgenomen:

- De gemeentelijke gebouwen zijn energiezuinig en voorzien van duurzame energie. Waar mogelijk komt de energie uit een eigen duurzame bron;
- Bijdragen aan een uitstekende leeromgeving door de energiehuishouding in de scholen te verduurzamen. Een aangenaam binnenklimaat is daarbij uitgangspunt. De scholen betrekken de leerlingen zowel bij het bedenken als het tot stand komen van de maatregelen;
- Duurzame openbare verlichting realiseren via de uitbreiding van het aantal LED lichtpunten.
- Bewoners ondersteunen om energiemaatregelen te treffen aan hun eigen woning;
- Bedrijven stimuleren om op het niveau van een bedrijventerrein samen te werken aan duurzaamheidsmaatregelen, zoals energiewinning en verduurzaming van terrein- en afvalbeheer.

Toetsing

Het onderhavige bestemmingsplan ziet op de herontwikkeling van een voormalig defensie-terrein. De ontwikkeling vindt plaats op een terrein dat momenteel voor een groot deel verhard en bebouwd is. De aanwezige groenstructuur is leidend voor de toekomstige ontwikkeling.

3.6.5 *Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad'*

De gemeente Hilversum heeft het archeologisch erfgoed en mogelijke verstoringen daarvan in kaart gebracht. Op 11 mei 2011 heeft de gemeenteraad met de Structuurvisie Archeologie 'De ondergrondse stad' ingestemd. Een belangrijk uitgangspunt wordt daarbij dat de verstoorder betaalt. De Structuurvisie Archeologie is een logisch gevolg van internationale afspraken over behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed die al in 1992 in het Europese Verdrag van Malta werden gemaakt en in 2006 zijn verankerd in nationale wetgeving. Als gevolg van deze afspraken gaat de gemeente de kennis over de ontwikkeling van het landschap en de bewoningsgeschiedenis gebruiken om vindplaatsen van archeologisch erfgoed in kaart te brengen. Inmiddels is een archeologische beleidskaart ontwikkeld die het mogelijk maakt archeologisch onderzoek in te plannen.

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

Toetsing

In paragraaf 4.4 van deze toelichting is opgenomen op welke wijze is omgegaan met archeologie in het plangebied.

3.6.6 *Nota Parkeerbeleid*

De Nota Parkeerbeleid is in 2009 vastgesteld. Het behoud van karakteristieke waarden van de stad stelt grenzen aan de opnamecapaciteit van het autoverkeer. Tegelijkertijd is voor een duurzame maatschappelijke en economische ontwikkeling van de stad een goede bereikbaarheid met de auto, het openbaar vervoer en langzaam verkeer een voorwaarde. De grenzen van de opnamecapaciteit voor de auto komen langzamerhand in zicht. Dat vraagt om ruimtelijk maatwerk en stevig flankerend verkeersbeleid.

De doelen van het geïntegreerde parkeerbeleid zijn:

- Effectief gebruik van de beschikbare parkeerruimte (te meten in bezettingsgraden van parkeergarages en maaiveldparkeerplaatsen).
- Minder overlast in woonwijken door geparkeerde auto's van woon-werkverkeer en bezoekers van het centrum (te meten met de Omnibusenquête).
- Mobiliteitsgroei wordt niet meer voornamelijk opgevangen met de auto. Er is flankerend verkeersbeleid voor fiets, OV en mobiliteitsmanagement vastgesteld en in uitvoering gebracht. In de programmabegroting staat de ambitieuze doelstelling 'vasthouden van de aandelen van fiets en OV in de totale mobiliteit' (fiets en OV samen is 48%, te meten door de modal split uit het Mobiliteitsonderzoek Nederland). Dat betekent een verandering met voorbije jaren, waarin de groei van de totale mobiliteit in Hilversum vooral met de auto werd opgevangen.
- Een evenwichtige parkeerbalans (vraag en aanbod zijn ook op termijn, rekening houdend met autonome mobiliteitsgroei en toevoegen programma, in evenwicht) en meer kwaliteit in parkeren.

Het parkeervraagstuk spitst zich toe op het centrum en omliggende buurten. Deze nota biedt mogelijkheden tot maatwerk voor deze gebieden, maar is van toepassing op de totale stad. Voor dit bestemmingsplan betekent dit beleid, dat bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt ingezet op het (zoveel mogelijk) uit het zicht houden van geparkeerde auto's en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarmee kan ook eenvoudiger

worden voldaan aan de wens de overlast van parkeren van bezoekers voor het centrum van Hilversum te beperken.

Toetsing

Voor de te realiseren woningen en eventuele bedrijven zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen die per gemeente gelden.

3.6.7 Beleidsregels Parkeernormen Hilversum

De beleidsregels Parkeernormen Hilversum zijn vastgesteld door het college van burgemeester van wethouders op 30 september 2009 en aangepast aan de Wabo op 16 november 2010. Het doel van dit beleid is dat in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, op eigen terrein moet worden voorzien als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van bouwen, waarvoor een vergunning is vereist, en/of gebruik, waarvoor een afwijking nodig is op grond van de Wabo. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen primair bij de 'veroorzaker' van de parkeervraag gelegd.

De lijst parkeernormen differentieert globaal naar functies en stedelijkheidsgraad, waarvoor Hilversum is opgedeeld in drie gebieden: 'centrum', 'schil' en 'buitenschil/rest bebouwde kom/buiten bebouwde kom'. In dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen vertaald in de regels. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

Toetsing

Voor de te realiseren woningen en eventuele bedrijven zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen die per gemeente gelden.

3.6.8 Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2020

Op grond van de Wet Milieubeheer dient elke gemeente te beschikken over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Hierin moet staan hoe invulling wordt gegeven aan de drie zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater). De gemeente Hilversum geeft hier invulling aan door middel van het Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2020.

De riolering is een onmisbare voorziening om stedelijk afvalwater en overtollig hemelwater uit de woonomgeving te verwijderen. Het zorgt in de eerste plaats voor de bescherming van de volksgezondheid en daarnaast voor de bescherming van het milieu en het voorkomen van wateroverlast. Hierbij is een goede integrale beleidsafweging van belang vanwege de interacties tussen riolering, oppervlaktewater, wegen en groen. Ook onderbouwt het GRP de benodigde personele en financiële middelen die nodig zijn om invulling te geven aan de gemeentelijke rioleringszorg.

Toetsing

In paragraaf 4.2 is aandacht besteed aan de resultaten van de watertoets. Hierbij is ook ingegaan op de toekomstige situatie met betrekking tot riolering in het plangebied.

3.7 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling van Crailo-Noord passend is en invulling geeft aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp. Met de watertoets⁶ vindt vroegtijdige afstemming plaats tussen waterbeheerder Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV)/ Waternet en de initiatiefnemer (provincie).

Aanvullend op de watertoets wordt verwezen naar de standaardregels voor de waterparagraaf zoals Waternet en Hilversum zijn overeengekomen..

4.2.1 Watersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht en wordt beheert door Waternet. Het plangebied is gelegen binnen de 's-Gravenlandse Vaartboezem. In en nabij het plangebied is geen oppervlakte water, geen waterkering aanwezig en is vrijgesteld van peilbesluiten. De hoogteligging in het plangebied is circa NAP 18,0 meter in het oosten van het plangebied, afnemend naar NAP 14,0 meter in het noordwesten en naar NAP 15,3 meter in het zuidwesten van het plangebied. Ten opzichte van de waterstand, dieper dan 5,50meter onder maaiveld, is de drooglegging minimaal 5,50 meter. De bodem in het plangebied is een Gestuwde afzetting en is opgebouwd uit afwisselend fijn-, matig grof-, en grof zand, zie figuur 2.3. Aan de noordoostkant is tussen NAP 12,0-11,0 meter een laag veen aanwezig afkomstig uit de Formatie van Drente. Door het aanwezige zand in de grond is de grond zeer waterdoorlatend en kan hemelwater direct in de ondergrond geïnfiltreerd worden. Met de ontwikkeling zal een verlaging van het verhard oppervlak bereikt worden. Hierdoor zijn er geen water compenserende maatregelen benodigd.

4.2.2 Riolering

In de huidige situatie is het gebied aangesloten op een Verbeterd Gescheiden Roolstelsel van de gemeente Gooise Meren. In het toekomstige plan wordt ook in het plangebied een gescheiden riool aangelegd. Vuilwater zal aangesloten worden op de vuilwaterriolering van de gemeente Gooise Meren. In de watertoets is de toekomstige afvalwaterproductie berekend.

In het plan wordt rekening gehouden met het afvoeren van hemelwater via het gescheiden stelsel voor alleen de ontsluitingswegen. Voor al het andere oppervlak in het plan rekening gehouden met volledige infiltratie van hemelwater, aangezien de bodem (zand) geschikt is voor infiltratie.

⁶ Watertoets Crailo-Noord, Sweco Nederland BV, 29 november 2016

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van een vooronderzoek bodem⁷ (NEN 5725) zijn de resultaten van de onderzoeken in beeld gebracht. In het bodemonderzoek van Tauw⁸ zijn matig tot sterke bodemverontreinigingen aangetroffen op de deellocaties 1J (asbeststort in bos). De aangetoonde bodemkwaliteit ter plaatse van de sterk verontreinigde locaties voldoet niet aan de beoogde functies Wonen en Natuur. Om de bodem op de locatie geschikt te maken voor de voorgenomen ontwikkeling dient een bodemsanering te worden uitgevoerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het verwijderen van sterk verontreinigde grond en bijbehorende afvoerkosten.

Ter plaatse van de gronddepots en schietbaan zijn plaatselijk sterke verontreinigingen aangetroffen. Gesteld is dat de verontreinigingen na 1987 zijn ontstaan, en hierdoor onder de Zorgplicht vallen, en dus verwijderd dienen te worden.

Tijdens de asbestinventarisatie⁹ zijn op met maaiveld van de locaties losse fragmenten asbest aangetroffen. Aanbevolen is om asbestverwijderingswerkzaamheden uit te laten voeren, en dit door een gespecialiseerd asbestverwijderingsbedrijf met een SC-530 procescertificaat te laten verrichten.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied is recent verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁰. In het onderzoek is geconcludeerd dat vanwege de aanwezigheid van lichte (en plaatselijk sterke) verontreiniging en met name de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal (puin, verbrandingsresten, kooldeeltjes, plaatselijk asbest) niet wordt voldaan aan de kwaliteitseisen zoals die wenselijk zijn voor grondgebonden woningbouw (en afhankelijk van de situatie ook verplicht worden gesteld). Daadwerkelijke risico's voor de toekomstige gebruikers zijn bij een dergelijk gebruik (grondgebonden woningbouw) niet te verwachten. Voor een ontwikkeling naar grondgebonden woningbouw is een (sanerings)aanpak noodzakelijk. Het is om onnodige kosten te besparen raadzaam een dergelijke maatregel zoveel als mogelijk af te stemmen op het toekomstig gebruik en de gewenste inrichting van het terrein. De mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende grond binnen het gebied zullen hierbij moeten worden onderzocht.

De kosten voor de benodigde sanering zijn opgenomen in het projectbudget en staan de uitvoering van dit project niet in de weg.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Voor het plangebied is in 2006 bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat op het terrein van de kazerne een voormalige schans uit de 19^e eeuw (en mogelijk met oudere voorgangers) aanwezig is. De inschatting is dat schans is aangelegd als sluitstuk

⁷ Quick-Scan Bodem Crailo-Noord, Grontmij Nederland BV, 17 maart 2016

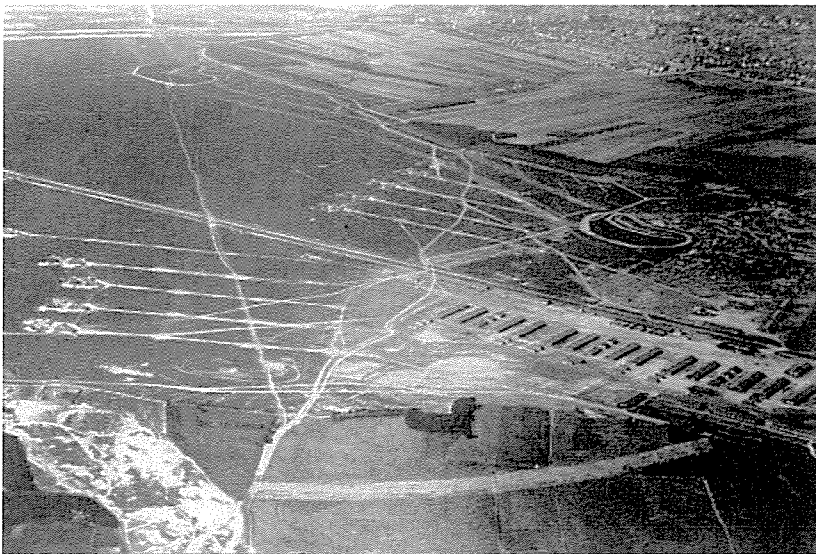
⁸ Verkennend bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo, deelgebied 1 en 2, Tauw, 26-05-2014

⁹ Asbestonderzoek maaiveld Amersfoortsestraatweg 85a Bussum Volledige asbestinventarisatie type A, Tauw, projectnummer 1222500, 4 augustus 2014

¹⁰ Verkennend bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo, deelgebied 2, Tauw, 5 september 2016

¹¹ Archeologisch onderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo, Grontmij Archeologische Rapporten 262, 15 mei 2006

van de voorste fortelinie om Naarden en feitelijk deel uit maakt van de Hollandse Waterlinie. De schans is niet meer als zodanig in het landschap herkenbaar.



Figuur 4.1: Luchtfoto uit 1925 met de ligging van de schans en omgeving (bron: www.hollandsewaterlinie.nl)

In 2014 is een actueel aanvullend bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek¹² uitgevoerd. In dit onderzoek wordt aanbevolen om de exacte locatie van de schans middels een proefsleuvenonderzoek te bepalen. Nadat in de proefsleuven de positie van de gracht bepaald is, kan op basis van de aanname dat het een min of meer rond verdedigingswerk betreft de omtrek en locatie van de schans bepaald worden. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de bevoegde overheid. In het PvE zal de nadere onderzoeksstrategie worden bepaald. Er is geen noodzaak om dit onderzoek reeds in het kader van het bestemmingsplan uit te voeren. Door middel van het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is in dit bestemmingsplan het uitvoeren van nader onderzoek voorafgaand aan de uitvoering geborgd.

In het overige deel van het plangebied wordt vanwege de aanwezigheid van vergraven of onthoofde bodemprofielen, geen nader onderzoek noodzakelijk geacht. De mogelijk plaatselijk aanwezige intacte bodemprofielen zullen echter vermoedelijk in omvang beperkt waardoor geen sprake meer zal zijn van een behoudenswaardige vindplaats.

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Op grond van de Monumentenwet blijft een meldingsplicht bestaan, in het geval er onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen.

4.5 Flora en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Er is een Quickscan¹³ uitgevoerd waarin de ontwikkeling getoetst is aan de Flora- en faunawet. De afstand van het plangebied tot het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied (Naardermeer) bedraagt circa 3.500 meter. Het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard en het lokale karakter van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten. De toetsing is daarom enkel uitgevoerd ten aanzien van het beschermingsregime zoals opgenomen in de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

¹² Kolonel Palmkazerne Crailo, Rapport 3621, ADC ArcheoProjecten, 20 november 2014

¹³ Quickscan Flora- en faunawet herontwikkeling Kolonel Palmkazerne te Crailo, Taw, 28 januari 2016

In de Quicksan wordt geconcludeerd dat mogelijk negatieve effecten kunnen worden verwacht ten aanzien verschillende diersoorten. Nader veldonderzoek naar deze beschermde soorten is daarom nodig en mogelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet. Voor de steenmarter en vleermuizen is dit nader onderzoek reeds uitgevoerd¹⁴. In eerder onderzoek is reeds geconcludeerd dat geen verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn en geen geschikt leefgebied voor amfibieën en reptielen aanwezig is¹⁵.

Vogels

Er is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op (broed)vogels verwacht worden, gezien de aard van de ontwikkelingen. De aanvang van de sloop / renovatie dient buiten het vogelbroedseizoen (medio maart tot medio juli) plaats te vinden. Bij een start in het broedseizoen dient men er zeker van te zijn dat in en nabij de te verwijderen vegetatie (voor vogels relevante landschapselementen als bomen) en bebouwing geen in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn. Wat betreft jaarrond beschermde nesten van roofvogels is nader onderzoek uitgevoerd¹⁶. Hieruit komt naar voren dat vervolgonderzoek naar jaarrond beschermde nesten en een Flora- en faunawet ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk is.

Er kan wel tijdelijk sprake zijn van geluid en lichtverstoring door sloop en nieuwbouw tijdens het broedseizoen. Desbetreffende lichtverstoring kan voorkomen worden, door jaarrond geen bouwlampen of terreinverlichting op het bos te schijnen. Geluidsverstoring op broedende roofvogels kan voorkomen worden door werkzaamheden binnen een straal van 50 meter tot het nest buiten de kwetsbare broedperiode (dus buiten maart t/m juni) uit te voeren of de werkmethode aan te passen. Deze maatregelen en andere mitigerende maatregelen zullen in een ecologisch werkprotocol opgesteld moeten worden en er zal gemonitord moeten worden door een ecooloog of de maatregelen uit het werkprotocol voldoende zijn en waar nodig aangevuld moeten worden

Steenmarter

In de Quicksan is geconcludeerd dat in de gebouwen de steenmarter kan voorkomen. De sloop of renovatie van de gebouwen heeft een verstoring effect op de soort. In het aanvullend onderzoek is echter vastgesteld dat de aanwezigheid van de steenmarter kan worden uitgesloten.

Vleermuizen

In de Quicksan komt naar voren dat binnen het plangebied verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, baardvleermuis en franjestaart worden verwacht. Het slopen van gebouwen, renoveren van zolders en aantasten van de spouwmuren kan effecten veroorzaken op vleermuizen. Door middel van nader onderzoek is vastgesteld dat het plangebied een belangrijke functie vervult voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. Overige waargenomen soorten, zonder binding met het plangebied, zijn laatvlieger, rosse vleermuis en een ongedetermineerde Myotis soort. Een tiental gebouwen in het plangebied is onderdeel van het leefgebied van vleermuizen, in de vorm van vaste verblijfplaatsen (zomerverblijven, paarverblijven en/of kraamplaatsen). Daarnaast is het openbaar groen een onderdeel van een vliegroute en/of een onderdeel van een foerageergebied. Negatieve effecten op essentiële gebruiksfuncties van het leefgebied van de vleermuizen door de beoogde renovatie en/of sloop kunnen niet worden uitgesloten. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Hier is een projectplan voor opgesteld¹⁷.

¹⁴ Soortgericht onderzoek flora en fauna voor de kolonel Palmkazerne te Crailo – Onderzoek naar de aanwezigheid van en effecten op vleermuizen en steenmarter door de beoogde plannen, Tauw, 29 januari 2016

¹⁵ Quicksan voormalig defensie terrein Crailo, Bureau Waardenburg BV, 29 augustus 2013

¹⁶ Verkennend onderzoek naar jaarrond beschermde nesten in bomen, Sweco, 24 mei 2016

¹⁷ Projectplan ontheffingsaanvraag Crailo-Noord (concept), Tauw, 7 september 2016

In een mitigatie- en compensatieplan worden maatregelen beschreven hoe de sloop/renovatie het beste kan worden uitgevoerd, hoe en waar alternatieve verblijfplaatsen worden gerealiseerd en hoe de gunstige staat van instandhouding geborgd wordt.

Tot slot dient te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

PM ACTUALISATIE MBT WET NATUURBESCHERMING + STIKSTOFBEREKENING

4.6 Bomen

In 2016 is ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied een boominventarisatie uitgevoerd waarbij de meest waardevolle boomgroepen en/of bomen binnen het plangebied geïnterviewd zijn. Het gehele plangebied bevat een zeer gevarieerd bomenbestand. Binnen de waardevolle houtopstanden die binnen het plangebied geïnterviewd zijn, komen een aantal markante bomen voor. Deze bomen staan solitair, in groepen of in laanverband geplant. Het betreft de volgende boomsoorten: beuk, eik, linde, tamme, kastanje en trompetboom. Binnen het plangebied zijn op diverse plaatsen jeneverbessen aangetroffen. Voor diverse bomen geldt dat deze verplantbaar zijn. Als gekozen wordt voor verplanten dient rekening te worden met de benodigde voorbereidingstijd om de boom verplantklaar te maken.

In het onderhavige bestemmingsplan is een regeling opgenomen om de instandhouding van de bomen te waarborgen. Onder voorwaarden is het toegestaan de bomen te verplaatsen, vellen en of rooien. Naar aanleiding van de uitgevoerde bomeninventarisaties worden de gemeentelijke lijsten met kapvergunningplichtige bomen geactualiseerd.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

In onderzoek van Goudappel Coffeng zijn de verkeerskundige uitgangspunten voor het plan bepaald¹⁸. Met betrekking tot de ontsluiting van het gebied is geconcludeerd dat wat betreft verkeersafwikkeling één ontsluiting voldoende is. Echter, er zijn verschillende argumenten om een tweede ontsluiting te realiseren. Deze argumenten liggen in het accentueren van de identiteit van het gebied, regulier onderhoud en de oriëntatie van verkeer. Op basis hiervan is in het Ruimtelijk Kader gekozen voor twee ontsluitingen van het gebied, te weten een ontsluiting ter plaatse van de aansluiting op de A1 en een tweede ontsluiting op de Amersfoortsestraatweg. Daarbij worden geen negatieve effecten verwacht (zoals bijvoorbeeld sluipverkeer).

Een extra ontsluiting op de Koekoeklaan (via de Palmvogellaan) is niet strikt noodzakelijk. Bovendien wordt met een dergelijke ontsluiting aangesloten op een hoofd fietsroute, die geen deel uitmaakt van het hoofdnet auto. Vanuit de scheiding van verkeer, maar ook vanuit de identiteit van het plangebied, is gekozen voor een tweede ontsluiting aan de noordzijde van het plangebied te realiseren op de Amersfoortsestraatweg. Ook in verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten is dit positief.

Met betrekking tot de interne ontsluiting is de situering van de bebouwing ten opzichte van de ontsluiting een aandachtspunt. Er moet worden voorkomen dat er achterkanten en zijkanten van gebouwen naar de centrale laan gericht zijn. Een mogelijk alternatief is het creëren van een fijnmazigere verkeersstructuur. Auto en fiets kunnen, zeker in het geval van een fijnmazige verkeersstructuur, in het gebied prima gecombineerd worden op hetzelfde netwerk. Verder moet de aansluiting gezocht worden met het bestaande netwerk in Bussum. Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de reeds aanwezige fietsvoorziening langs de Amersfoortsestraatweg. In dit bestemmingsplan zijn drie specifieke langzaamverkeersontsluitingen voorzien: direct richting de Anne Franklaan, via de Palmvogellaan naar de Koekoeklaan en nabij de Anne Franklaan richting het heidegebied. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande recreatieve netwerk.

¹⁸ Verkeerskundige uitgangspunten Crailo, Goudappel Coffeng, 12 december 2013

4.7.2 Parkeren

Voor de te realiseren woningen en eventuele bedrijven zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen die per gemeente gelden. In de regels van dit bestemmingsplan wordt dit geborgd. Parkeren zal plaats moeten vinden binnen de woonvelden. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met recreanten die per auto naar de heide komen.

4.8 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de A1, Amersfoortsestraatweg, Rijksweg en Crailoseweg. Binnen het plangebied zijn verder uitsluitend 30 km wegen aanwezig.

In het akoestisch onderzoek¹⁹ is de geluidbelasting op de grens van het plangebied voor de woningbouw inzichtelijk gemaakt evenals de geluidcontouren. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van verkeer op de A1, Crailoseweg en Amersfoortsestraatweg binnen het plangebied wordt overschreden. Voor de A1 wordt voor een klein deel van het plangebied eveneens de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB overschreden. Voor deze wegen stuiten bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen op bezwaren van of financiële, of stedenbouwkundige of landschappelijke aard. Wel biedt het bouwen van een gesloten 1e lijnsbebouwing met dove gevels voor een geluidluwte achter deze 1e lijnsbebouwing. Naar alle waarschijnlijkheid kan achter deze 1e lijnsbebouwing zonder hogere waarden worden gebouwd. Om de gewenste flexibiliteit binnen het bestemmingsplan te behouden wordt geadviseerd om voor het maximum aantal van 150 woningen hogere waarden aan te vragen. Reden hiervoor is dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, omdat de woningen voorzien zijn van tenminste één geluidsluwe gevel.

In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning dient dit nader onderzocht te worden en dient een onderzoek naar de te treffen gevelvoorzieningen plaats te vinden waarmee een maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB wordt gewaarborgd.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

¹⁹ Akoestisch onderzoek Crailo-Noord, Grontmij Nederland BV, 14 september 2016

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat naast woningen mogelijk ook andere functies worden gerealiseerd is onderzoek²⁰ uitgevoerd naar de effecten op luchtkwaliteit. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in alle onderzochte situaties wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het plan aan grondslag a. uit de Wet milieubeheer en wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een risico-inventarisatie²¹ uitgevoerd waarbij binnen 1 km afstand van het plangebied gekeken is naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg;

4.10.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het inventarisatiegebied volgens de Risicokaart van Nederland geen risicovolle inrichtingen (stationaire risicobronnen) aanwezig zijn waar nader onderzoek naar noodzakelijk is.

4.10.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Over de A1 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor het bepalen van de veiligheidsafstanden ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A1 is een kwantitatieve risico analyse (QRA) uitgevoerd. Deze QRA maakt onderdeel uit van de risico-inventarisatie. Hierbij is gebruik gemaakt van het RBM II rekenmodel. Het RBM II model is een berekeningsmodel dat ontwikkeld is in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat dat voor de betreffende modaliteit de risico's berekent, veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het RBM II rekenmodel berekent zowel een plaatsgebonden risico als een groepsrisico.

Er is volgens de Regeling basisnet geen PR plafond. Er zijn dus geen beperkingen wat betreft het plaatsgebonden risico.

Het berekende groepsrisico bedraagt 0,120 maal de oriëntatiewaarde en neemt niet toe in de toekomstige situatie. Het groepsrisico hoeft daarom niet uitgebreid verantwoord te worden. De verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4 van het onderzoek.

²⁰ Onderzoek luchtkwaliteit Crailo-Noord, Grontmij Nederland BV, 3 maart 2016

²¹ Crailo Noord, Risico-inventarisatie externe veiligheid, Grontmij Nederland BV, 22 januari 2015

4.10.3 Hogedruk gasleiding

In het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding (HTL). Voor deze buisleiding zijn de risico's in beeld gebracht met CAROLA. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van de risico-inventarisatie. De resultaten zijn getoetst aan de wettelijke normen. Conform de Regeling externe veiligheid buisleidingen is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in beeld gebracht.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen PR 10^{-6} -contour is. Er zijn dus geen beperkingen wat betreft het plaatsgebonden risico.

Uit de berekening wordt geconcludeerd dat het groepsrisico in de toekomstige situatie iets toeneemt maar erg laag is. Het groepsrisico ligt meer dan een factor 100 onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico hoeft daarom niet uitgebreid verantwoord te worden. De verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 4 van het onderzoek.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

In ruimtelijke plannen moet een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd worden. Dit uit zich onder andere in functiescheiding tussen hindergevoelige en hinderveroorzakende functies. In de omgeving van het plangebied zijn functies aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden tussen verschillende functies en gevoelige objecten wordt de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke (indicatieve) richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden.

4.11.1 Maneges

Direct grenzend aan het plangebied is aan de zuidwestzijde een manege aanwezig. De mogelijkheid bestaat dat ter plaatse een tweede manege zal worden opgericht. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor een manege (SBI-code 931) op basis van het aspect geur een richtafstand van 50 meter aangehouden van de inrichtingsgrens tot de gevel van woningen binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De richtafstand voor de aspecten geluid en stof is 30 meter.

Voor maneges is ook de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) relevant. Een manege is een inrichting waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Gelet hierop zijn de afstandsnormen van artikel 4, eerste lid, van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Op basis hiervan geldt een afstand van 100 meter indien het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom is gelegen en een afstand van 50 m indien het object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Ingevolge artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij wordt deze afstand gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf, dan wel - indien het dierenverblijf niet overdekt is - tot het punt van de begrenzing van het onoverdekte dierenverblijf dat het dichtst bij het desbetreffende geurgevoelig object is

gelegen. Een dierenverblijf is ingevolge artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij een al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden. Een nadere bepaling van de emissiepunten bij deze functies kan dan ook leiden tot een reductie van de hindercontour.

Omdat het voornemen is om binnen deze afstand woningen mogelijk te maken, is een geuronderzoek uitgevoerd²². Op basis van kentallen en eerder uitgevoerde metingen zijn de emissies van de maneges vastgesteld. Vervolgens is met een verspreidingsberekening de te verwachten cumulatieve geurbelasting als gevolg van de maneges berekend. De berekende geurbelasting is vergeleken met het aanvaardbaar geurhinderniveau van het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland.

De totale emissie van de twee maneges (stallen, mestopslag en mesttransport) wordt ingeschat op 37.994 MouE(H)/jaar. De geurcontouren van het aanvaardbaar hinderniveau van 1,0 ouE(H)/m³ als 98-percentiel en 4,0 ouE(H)/m³ als 99,99-percentiel liggen voornamelijk op het manegeterrein. Alleen aan de zuidoostzijde van het terrein ligt de contourlijn tot 25 meter buiten het terrein. Buiten dit gebied wordt op het plangebied Crailo voldaan aan het aanvaardbaar hinderniveau van het geurbeleid van de provincie Noord-Holland.

4.11.2 *Givaudan*

In de omgeving van het plangebied ligt het smaakstoffenbedrijf Givaudan Nederland BV te Naarden. Door middel van geuronderzoek²³ is de geurbelasting in het plangebied ten gevolge van deze inrichting onderzocht. De inrichting is gelegen in de provincie Noord-Holland. In het onderzoek is getoetst of de geurbelasting ter plaatse van de woningen in het plangebied voldoet aan de richt- en grenswaarden voor geurhinder van de provincie Noord-Holland.

De geurbelasting voor de 98 percentiel bedraagt 0,82 ouE(H)/m³. De geurbelasting voor de 99,9 percentiel (piekbelasting) bedraagt 3,32 ouE(H)/m³. Deze waarden zijn getoetst aan de richt- en grenswaarden voor geurgevoelige objecten bij bestaande activiteiten. Op basis van de gegevens in de omgevingsvergunning uit 2005 blijkt uit de berekening dat op de rand van het plangebied de grenswaarden voor geurgevoelige objecten bij bestaande activiteiten niet worden overschreden. Ter hoogte van het plangebied worden wel de richtwaarden voor de geurbelasting overschreden.

Opgemerkt dient te worden dat op basis van de beschikbare gegevens een vereenvoudigde worst-case berekening is uitgevoerd waarmee een indicatie wordt gegeven van de effecten van de geuremissie van de inrichting op de geurbelasting in het plangebied. Verder is de feitelijke situatie van de inrichting gewijzigd ten opzichte van de vergunde situatie. De omgevingsvergunning uit 2005 is namelijk verleend voor de productie van geur- en smaakstoffen. Nadien is de productie van geurstoffen beëindigd en zijn biofilters verbeterd naar de huidige stand der techniek. Door deze wijzigingen zijn de feitelijke emissies vanuit de inrichting veel lager dan de huidige vergunde emissie. Hierdoor valt de geurbelasting op basis van de feitelijke emissies ook veel lager uit. Omdat de grenswaarden niet worden overschreden en in de berekening is uitgegaan van een worst-case situatie, kan worden geconcludeerd dat er geen onacceptabele geurhinder wordt verwacht.

4.11.3 *Transformatorgebouw*

Het transformatorgebouw ten zuiden van het plangebied verzorgt de distributie van elektriciteit in het gebied. Het gebouw heeft een transformator vermogen van maximaal 200 megavoltampère (MVA). Bij een dergelijke inrichting hoort op grond van de VNG-brochure ten aanzien van geluid een richtafstand van 100 meter, uitgaande van een rustig woongebied. Het transformatorstation zal voorafgaand aan de woningbouw worden verplaatst naar een andere locatie waar deze op voldoende afstand van de woningen wordt gesitueerd. Voor de zekerheid wordt momenteel onderzoek uitgevoerd naar de hinder van het bestaande transformatorstation.

²² Geuronderzoek bestemmingsplan woningbouw Crailo, provincie Noord-Holland, Buro Blauw, 14 april 2016

²³ Bestemmingsplan Crailo Noord – Onderzoek geur, Sweco Nederland BV, 19 mei 2016

4.12 Niet gesprongen explosieven

Ten behoeve van de toekomstige bestemming en werkzaamheden is het plangebied Crailo onderzocht op de aanwezigheid explosieven²⁴. Uit het vooronderzoek en de projectgebonden risico analyse is naar voren gekomen dat het een verdacht gebied betreft. Het gebied is gedeeltelijk verdacht op afwerpmunitie en kleinkalibermunitie, handgranaten en geschutsmunitie.

Het als verdacht aangemerkte gebied is gedetecteerd en in bestaande bosgebieden opgeschoond. Resterende verstoringen, welke dieper gelegen zijn dan 40 cm onder maaiveld, of verstoringen die niet konden worden verwijderd zijn ingemeten. Voor de gronden waar met dit bestemmingsplan een woonbestemming aan is gegeven, is een 'munitievrij-verklaring' afgegeven.

4.13 Duurzaamheid

4.13.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Eén van deze wijzigingen betreft de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Toetsing

Hieronder wordt ingegaan op de drie treden in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling van Crailo-Noord.

Trede 1: Actuele regionale behoefte

In de provinciale woningbehoefteprognose 2015-2040 is aangegeven dat de regio de laatste jaren een positief migratiesaldo heeft door toegenomen vestiging. In de prognose gaat dit door. Door de aantrekkelijke groene woonomgeving is de vraag naar woningen van binnen en buiten de regio groot. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt het aantal inwoners toe met 13.900 en stijgt het aantal huishoudens met 13.800. De vergrijzing in de regio zit rond het Noord-Hollandse gemiddelde.

Wanneer de woningbehoefte in de regio Gooi en Vechtstreek wordt vergeleken met de aanwezige plancapaciteit binnen de regio, is de conclusie dat er een omvangrijke regionale woningbehoefte in de periode 2015-2025 aanwezig is. Binnen de bandbreedte van de woningbehoefteramingen zijn er in de regio tot 2025 nog extra plannen nodig. Er wordt uitgegaan van circa 3.900 woningen extra (exclusief inhaalvraag van de afgelopen jaren opgelopen achterstand).

²⁴ Proces verbaal van oplevering WSCS-OCE Plangebied Crailo, Van den Herik Sliedrecht, 28 januari 2015

Voor Crailo-Noord met een plancapaciteit van maximaal 550 woningen is er in de periode 2015 tot 2025 ruim voldoende behoefte te verwachten. Daarbij moet ook worden vermeld dat het plangebied geen uitleglocatie betreft maar een transformatie van een voormalig defensie terrein.

De regio Gooi en Vechtstreek streeft naar een zo gedifferentieerd en gevarieerd woonmilieu. Veel plannen bestaan uit inbreiding en transformatie. In het provinciale onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen' komt naar voren dat in de Gooi en Vechtstreek op kortere termijn (tot 2020) en langere termijn (2040) vooral behoefte is aan extra locaties met groen (klein)stedelijke woonmilieu, dat wil zeggen nieuwe uitleggebieden met overwegend eengezinswoningen in een groene omgeving. Tevens is er extra behoefte aan locaties met landelijk bereikbare woonmilieu. De voorgenomen ontwikkeling Crailo-Noord geeft hier invulling aan.

Geconcludeerd wordt dat het plan zowel invulling geeft aan de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte in de regio.

Trede 2: Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

In de Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland is het plangebied aangewezen als transformatiegebied. Dat transformatiegebieden in het provinciaal beleid naast het Bestaand Bebouwd Gebied in eerste aanleg geschikt worden bevonden voor het faciliteren van de verstedelijkingsopgave volgt onder andere uit het feit dat 'voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieu de Provincie Noord-Holland verwacht dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied en de transformatiegebieden voldoende capaciteit beschikbaar is'. De provincie geeft daarbij aan dat bij transformatiegebieden wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken.

Trede 3: Multimodale ontsluiting

Het plangebied is voor autoverkeer uitstekend ontsloten vanwege de ligging van de hoofdontsluitingen ter hoogte van het knooppunt met de A1 en de Amersfoortsestraatweg. Het plangebied wordt daarnaast op verschillende locaties ontsloten voor langzaam verkeer en via busverbindingen bereikbaar met steden in de regio.

4.13.2 *Duurzaamheid en de gebouwde omgeving*

Wat betreft duurzaamheid wordt aangesloten bij het in het Ambitiedocument vastgelegde uitgangspunt niveau "zilver", met dien verstande dat duurzaamheidsambities steeds zullen moeten worden afgewogen ten opzichte van andere elementen in de ontwikkeling zoals ruimtelijke- en financiële aspecten. De provincie ziet het als taak om op het niveau van het gehele gebied een duurzame ontwikkeling te stimuleren, op grond van een nog op te stellen energievisie waarin kansen en belemmeringen in de omgeving in kaart worden gebracht. Het is aan de marktpartijen om hier verder invulling aan te geven.

4.14 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (activiteit D11.2). Onder deze activiteit valt ook de bouw van woningen (al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten) en kleinschalige voorzieningen. Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante drempel is voor een m.e.r.- (beoordelings)plicht. Het plan Crailo-Noord omvat maximaal 550 woningen en voorzieningen met een maximum oppervlak van in totaal 1.000 m². Het oppervlak van het plangebied is circa 25 hectare. Daarmee ligt het plan ruim onder de plandrempels zoals genoemd bij activiteit D11.2 (oppervlak van 100 hectare, 2.000 woningen en/of 200.000 m² bedrijfsploeroppervlak). De (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden, zodat op basis daarvan geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de

Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

In onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten behandeld. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er verzachtende (mitigerende) en compenserende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen).

Kenmerken van de projecten	Bestemmingsplan Crailo-Noord
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	<p>Het betreft een bestemmingsplan met directe bouwtitel. Daardoor is het een project (kolom 4) in de zin van het besluit m.e.r..</p> <p>- Activiteit D11.2 uit Besluit m.e.r.. Drempelwaarden zijn: 1°. Een oppervlakte van 100 hectare of meer; 2°. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of; 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.</p> <p>- Initiatief omvat: 1°. Circa 25 hectare; 2°. Maximaal 550 woningen; 3°. Voorzieningen met een totaal van max. 1.000 m² oppervlak.</p>
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen projecten in de omgeving die in combinatie met het project Crailo-Noord kunnen leiden tot extra effecten.
<p>Gebruik natuurlijke hulpbronnen</p> <p><i>Toelichting: De nieuwe ontwikkeling kan gevolgen hebben voor op, of in de nabijheid van, de locatie aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Denk bijvoorbeeld aan de onttrekking van grondwater of het delven van grondstoffen zoals zand of klei. Ook het kappen van bos als leefomgeving voor dieren of recreatiegebied voor mensen valt hieronder.</i></p>	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond). Het gebied is bosrijk. De woningen en voorzieningen worden zoveel mogelijk op locaties gebouwd waar reeds bebouwing aanwezig is. Desondanks worden een aantal bomen gekapt. Deze zullen worden gecompenseerd. Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Er zijn activiteiten die voor veel afvalstoffen zorgen. Voor woningen en voorzieningen geldt dit in beperkt mate (huisafval, afvalwater). De afvalstoffen zullen volgens de normen van de gemeenten Gooise Meren en Hilversum worden ingezameld en verwerkt.
Verontreiniging en hinder	<p>In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een toename van vrachtverkeer (geluidhinder, luchtverontreiniging) en bouwactiviteiten (licht, trillingen).</p> <p>De woningen en voorzieningen leiden tot verkeersbeweging. Dit levert een beperkte mate van luchtverontreiniging op (uitstoot stikstof). Daarnaast ontstaat door het verkeer een toename van geluidhinder.</p>
Risico voor ongevallen	Er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht.

Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	De grond is momenteel in gebruik voor defensiedoeleinden. Op het terrein staan diverse gebouwen en verharde terreinen. De rest van het terrein is bosrijk.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	De locatie heeft naast de aanwezige bomen geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. Een deel van de groenstructuur bestaat uit waardevolle bomen (solitair, in groepen of in rijen). Een deel van de solitaire bomen omvatten een grote ecologische, esthetische en economische waarde. De waarde hiervan is niet (op korte termijn) vervangbaar door aanplant van nieuwe bomen. Deze waardevolle bomen worden zoveel mogelijk in het plan ingepast. Waar de bomen niet behouden kunnen blijven, worden deze gecompenseerd.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<p>Op circa 3,5 kilometer ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Naardermeer). Het plangebied wordt omgrensd door beschermd natuurmonument Bussemer-/Westerheide. Dit gebied maakt tevens onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN).</p> <p>In het plangebied ligt een voormalige schans (onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Deze is in het landschap niet meer als dusdanig herkenbaar. Voorafgaand aan werkzaamheden vindt een proefsleuvenonderzoek plaats om de exacte locatie van de schans te bepalen.</p> <p>Het terrein waar de gebiedsontwikkeling Crailo plaatsvindt ligt in gebied dat is aangeduid als 'Grondwaterbeschermingsgebied II'. Het plangebied van Crailo-Noord ligt hier niet in.</p> <p>Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan de bebouwing van Bussum. Verder grenst het plangebied niet aan dichtbebouwde gebieden.</p> <p>Andere gevoelige gebieden liggen niet in of op korte afstand van het plangebied.</p>
Natura 2000 <i>Toelichting: Op grond van art. 7.2a lid 1 Wrm zijn plannen die op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht zijn en waarvoor een passende beoordeling moet worden gemaakt planm.e.r.-plichtig</i>	Het gebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Er liggen geen Natura 2000-gebieden binnen de verstoringafstand. Effecten in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn niet aan de orde.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	<p>De effecten van de voorgenomen activiteit zijn lokaal. De voorgenomen activiteit heeft beperkte invloed op het gebied en de omgeving. Ten aanzien van gevoelige gebieden kan er een effect ontstaan op aanwezige archeologische waarden. Hiervoor wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.</p> <p>Effecten op waardevolle natuurgebieden (allen buiten het plangebied liggend) worden niet verwacht. Wel zijn er mogelijk effecten op diersoorten (vleermuis en vogels) in het plangebied. Effecten op het grondwaterbeschermingsgebied worden niet verwacht.</p> <p>Andere lokale effecten zijn de verkeersaantrekkende werking met effect op het wegverkeer op omliggende wegen A1, N527 en Amersfoortseweg en omliggende woningen (geluid, lucht en verkeerveiligheid).</p>

Grensoverschrijdend karakter	Er zijn geen landsgrensoverschrijdende effecten.
Orde van grootte en complexiteit effect	<p>De verwachte effecten zijn beperkt en lokaal van aard. De toename van het verkeer leidt er niet toe dat bestaande ontsluitingswegen opgewaardeerd moeten worden. Wel geldt reeds in de huidige situatie dat enkele woningen vanwege het verkeer op de A1, Crailoseweg en Amersfoortseweg te maken hebben met een hoge geluidbelasting. Dit zal beperkt toenemen. Er zullen maatregelen nodig zijn om de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB te waarborgen.</p> <p>De stedelijke bebouwing wordt ingepast in het landschap. Effecten op vleermuizen en vogels zijn voldoende te beperken door het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen.</p> <p>Effecten op archeologische waarden worden ondervangen door het opnemen van beperkende regels op betreffende locaties ('Waarde – Archeologie').</p>
Waarschijnlijkheid effect	De effecten ten aanzien van hinder (aanlegwerkzaamheden en geluid), verontreiniging (uitstoot stikstof) en het kappen van bomen treden op. Effecten op aanwezige archeologische waarden bij werkzaamheden in het betreffende waardevolle gebied treden mogelijk op. Dit wordt nader onderzocht d.m.v. proefsleuvenonderzoek.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	<p>De aanlegfase levert tijdelijke effecten op (verkeer, geluid, licht en trillingen). Na de bouwfase verdwijnen deze effecten.</p> <p>Eventuele effecten op archeologische waarden zijn eenmalig en onomkeerbaar. Beperkende regels moeten de effecten zoveel beperken door waarden in situ te bewaren of anders op te graven.</p> <p>In de gebruiksfase treedt een permanent effect op t.a.v. verkeer (m.n. geluid) en het kappen van bomen. De effecten n.a.v. verkeer zijn ten opzichte van de referentiesituatie beperkt en eventueel verder te beperken door het nemen van gevelvoorzieningen. De kap van bomen kan worden gecompenseerd door aanplant van nieuwe bomen. Effecten op vleermuizen en vogels zijn voldoende te beperken door het treffen van compenserende en mitigerende maatregelen.</p>
CONCLUSIE	Gezien de omvang in relatie tot de drempelwaarde en de verwachte effecten, zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.15 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Verkrijgen ontheffing van de Flora- en faunawet voor gewone en ruige dwergvleermuis en uitvoeren van de in de ontheffing opgenomen compenserende en mitigerende maatregelen;
- Opstellen ecologisch werkprotocol opgesteld voor roofvogels en uitvoeren van de mitigerende maatregelen uit dit werkprotocol;
- Verlening van hogere waarden voor 150 woningen;

- Uitvoeren onderzoek geluid transformatorstation en afhankelijk van de uitkomst de maatregelen borgen in dit bestemmingsplan.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de planvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

5.2 Systematiek

Dit intergemeentelijke bestemmingsplan betreft een combinatie van een globale eindbestemmingen en gedetailleerde bestemmingen. De randen van het plangebied zijn gedetailleerd bestemd waarmee zoveel mogelijk rechtszekerheid wordt gegeven voor bewoners van omliggende woningen. De gronden van het cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle Gebed zonder End liggen buiten het plangebied maar de aangrenzende gronden die wel binnen het plangebied zijn gelegen zijn aangewezen met de bestemming Groen – 1. De hoofdstructuur wordt bepaald door ligging van de groenbestemmingen en de militaire laan die als aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Voor de woonvelden is een globale eindbestemming Wonen opgenomen. Deze bestemming geeft een direct bouwtitel en biedt de mogelijkheid zo goed mogelijk in te spelen op de woonbehoefte. Flexibiliteit wordt tevens geboden bij de aansluiting met de A1 waar door middel van een wijzigingsbevoegdheid Wonen omgevormd kan worden tot de bestemming Bedrijf ten behoeve van lichte bedrijvigheid. De bescherming van de cultuurhistorische waarde van het ensemble van de Palmkazerne en de waardevolle bomen is geborgd in de algemene aanduidingsregels.

5.3 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen – 1
- Groen – 2
- Verkeer
- Wonen
- Leiding – Gas (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie – Westerheide, Bussumerheide, Zuiderheid eo (dubbelbestemming)

Binnen de regels zijn eindbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen geven een directe bouwtitel op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 staan de inleidende bepalingen van de regels beschreven.

- Artikel 1: Begrippen

Artikel 1 geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;

- Artikel 2: Wijze van meten

De wijze van meten geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen – 1

De groenbuffer tussen de bestaande woningen en het binnengebied met de bestemming 'Wonen' is bestemd als 'Groen – 1'. Binnen deze bestemming zijn in tegenstelling tot de bestemming 'Groen – 2' geen (erftoegangs-)wegen en paden mogelijk met uitzondering van ontsluitingen twee ontsluitingen ten behoeve van langzaam verkeer en één ontsluiting voor regulier verkeer waar dat specifiek op de verbeelding is aangegeven.

- Artikel 4: Groen – 2

De hoofdstructuur binnen het plangebied wordt bepaald door de bestemming 'Groen – 2'. Binnen deze bestemming is, naast de groene invulling, ruimte voor paden en erftoegangswegen. De bestemming borgt dat het plan een groene invulling krijgt in de vorm van een hoofdstructuur met daarbinnen de ontwikkelvelden. De hoofdstructuur borgt het principe van het illusielandschap: een belangrijk deel van het plangebied kan worden ingericht voor bebouwing maar vanuit de natuurgebieden wordt dit nauwelijks zo ervaren.

Hoewel de hoofdstructuur op hoofdlijnen vast ligt bevat de regeling een wijzigingsbevoegdheid waarmee het bevoegd gezag de contouren van de structuur kan veranderen. De belangrijkste voorwaarde daarbij is dat het oppervlakte van de bestemming 'Groen- 2' daarbij ten minste gelijk blijft.

- Artikel 5: Verkeer

De ontsluiting van het plangebied op de Amersfoortsestraatweg is als Verkeer bestemd.

- Artikel 6: Wonen

De bestemming Wonen staat de bouw van maximaal 550 woningen toe, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit. Daarnaast zijn kleinschalige voorzieningen, met een oppervlakte van in totaal maximaal 500 m² en een maximum van 100 m² bvo per voorziening mogelijk. Met een binnenplanse afwijking kunnen burgemeester in totaal 1.000 m² bvo en 250 m² bvo per voorziening toestaan.

Verder is binnen de bestemming Wonen een aantal aan het wonen gerelateerde gebruiksfuncties toegestaan zoals wegen en paden, parkeren, tuinen en erven, groenvoorzieningen etc.

De toegestane hoeveelheid woningen per hectare is per deelgebied verschillend. De regeling met betrekking tot de verschillende dichtheden is opgenomen in artikel 12: Algemene aanduidingsregels. Binnen het ensemble 'Palmkazerne' en het entreegebied langs de ontsluiting op de A1 geldt een dichtheid van 35 woningen per hectare. Op de overige gronden binnen de gemeente Gooise Meren en twee ontwikkelvelden rechts van de militaire laan geldt een bebouwingsdichtheid van 25 woningen per hectare. Binnen het plandeel 'Hilversumse Heide' geldt een bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk geldende regels voor vergunningvrij bouwen.

Ter plaatse van de aansluiting met de A1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan Burgemeester en wethouders de bestemming Wonen wijzigen in de bestemming Bedrijf. In de wijzigingsregels is aangegeven onder welke voorwaarden toepassing kan worden gegeven aan deze wijziging.

- Artikel 7: Leiding - Gas

De aanwezige gasleidingen zijn vervat in deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen.

- Artikel 8: Waarde – Archeologie - Westerheide, Bussumerheide, Zuiderheid eo - Hoog (dubbelbestemming)

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Dat geldt niet voor relatief kleine bouwwerken die weinig of geen schade kunnen aanbrengen aan eventuele archeologische waarden. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig. Voor het verlenen van een dergelijke vergunning dient advies te worden gewonnen bij ter zake deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 9: Anti-dubbelregel

Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn de regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen en de voorwaarden waaronder gebouwen of onderdelen van gebouwen kunnen worden vervangen.

- Artikel 11: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn de regels opgenomen voor strijdig gebruik en parkeren.

- Artikel 12: Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding van het bestemmingsplan komen een aantal aanduidingen voor waaraan artikel 12 regels zijn gekoppeld:

Bebouwingsdichtheid

Binnen de 'Palmkazerne' en het entreegebied langs ontsluiting op de A1 geldt een dichtheid van 35 woningen per hectare. Op de overige gronden binnen de gemeente Gooise Meren en twee ontwikkelvelden rechts van de militaire laan geldt een bebouwingsdichtheid van 25 woningen per hectare. Binnen het plandeel 'Hilversumse Heide' geldt een bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare.

Palmkazerne

Het ensemble van de Palmkazerne bestaande uit 6 gebouwen en de tussenliggende ruimte heeft cultuurhistorische waarde en dient als ensemble behouden te blijven. De bescherming betreft niet de gebouwen zelf (deze zijn niet monumentaal) maar de onderlinge samenhang en de openbare ruimte.

Waardevolle bomen

Binnen het plangebied staan veel bomen. Na diverse inventarisaties door bomendeskundigen is een lijst samengesteld van waardevolle bomen. Deze waardevolle bomen hebben allen een aanduiding op de verbeelding. De regeling is ingericht om de instandhouding van de bomen te



waarborgen. Onder voorwaarden is het toegestaan de bomen te verplaatsen, vellen en of rooien.

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

Het betreft regels om relatief kleine afwijkingen toe te staan, zoals de bouw van gebouwen ten behoeve van openbaar nut en overschrijding van de hoogtematen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 14: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 15: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Met handhaving wil de gemeente bereiken dat:

- het bestemmingsplan wordt nageleefd;
- overtredingen snel worden gesignaleerd;
- tegen overtredingen van bestemmingsplanregels met succes kan worden opgetreden.

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Naast de eisen die handhaving stelt aan de juridische opzet van het bestemmingsplan, zullen maatregelen van financiële, organisatorische en communicatieve aard ertoe bijdragen dat handhaving van regelgeving een wezenlijke uitvoeringstaak van de gemeente is.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De kosten voor de grondexploitatie zijn voor rekening van de provincie waarbij getracht wordt deze kosten te dekken via verkoop van de grond. Voor kosten die door de gemeenten gemaakt moeten worden wordt voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst tussen gemeenten en provincie gesloten.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. De resultaten van het overleg worden in een later stadium in het bestemmingsplan verwerkt.

Burgers en maatschappelijke organisaties zullen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden betrokken door het concept ontwerp te presenteren tijdens een informatieavond. Op deze avond wordt de mogelijkheid geboden inspraakreacties naar voren te brengen. Bewoners van omliggende straten zijn in een vroegtijdig stadium betrokken bij de planvorming. Het concept voorontwerp bestemmingsplan is op 31 maart 2016 gepresenteerd aan de direct omwonenden van het plan.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

Crailo Noord

bestemmingsplan

Gemeenten Hilversum en Gooise Meren

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen - 1	10
Artikel 4	Groen - 2	12
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Wonen	15
Artikel 7	Leiding - Gas	18
Artikel 8	Waarde - Archeologie	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 14	Overgangsrecht	28
Artikel 15	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Crailo Noord met identificatienummer imro_idn van de gemeente Gooise Meren en identificatienummer NL.IMRO.0402.01bp08crailo-on01 van de gemeente Hilversum.

Let op Gooise Meren

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en in voorkomende gevallen in daarbij functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie op het gehele perceel in overwegende mate behouden blijft.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.8 bed & breakfast

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

1.9 bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca.

1.10 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.11 beroeps- cq. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.23 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.24 erftoegangsweg

een weg die dient voor de ontsluiting van percelen en die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als het meest lokale wegtype, waarbij langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer gemengd is, zonder rijrichtingscheiding en meestal zonder gescheiden fietspaden.

1.25 gebiedsontsluitingsweg

een weg die de hoofdverkeerstructuur binnen een gebied bepaald en de verbindende schakel vormt tussen erftoegangswegen en het (hoofd)weggenet buiten het te ontsluiten gebied.

1.26 gebouw:

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

1.27 geluidsgevoelige functies:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.28 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.29 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 huishouden

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

1.32 inwoning

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

1.33 kleinschalige voorzieningen

wijkgebonden voorzieningen op het vlak van cultuur, educatie, gezondheidszorg, (openbare)dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, verenigingsleven, recreatie, wellness en en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten, met uitzondering van horeca, detailhandel en seksgerelateerde bedrijfsactiviteiten.

1.34 koekoek

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

1.35 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden.

1.36 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.37 landschapsdeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen, instelling of persoon met een aantoonbare specifieke deskundigheid op het gebied van natuur en landschap.

1.38 maaiveld

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

1.39 meervoudige bewoning

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

1.40 natuurwaarden:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.41 normaal onderhoud en gebruik

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.42 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie.

1.43 ondergeschikte functie

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

1.44 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk dat is gelegen beneden peil.

1.45 onzelfstandige woonruimte

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

1.46 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.47 overig bouwwerk:

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

1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.49 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen

boven- en ondergrondse voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.

1.51 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.52 zelfstandige woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 peil

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

2.6 verticale diepte van een gebouw

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

2.7 toepassing van maten

- a. de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, koekoeken, balkons, glazenwasinstallatie en overstekende daken, en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen;
- b. een koekoek mag maximaal 1,00 meter uit de gevel gebouwd worden. Gesitueerd aan de voorgevel mag de koekoek een maximale lengte van 60% van de voorgevel hebben.
- c. de diepte van een erker of entreepartij mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- d. de breedte van een erker of entreepartij mag maximaal 2/3 bedragen van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een erker of entreepartij mag niet meer bedragen dan 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
- b. ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersontsluiting';
- c. een ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- d. waterlopen, waterberging, waterpartijen en natuurlijke oevers;
- e. nutsvoorzieningen.

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

3.2.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:
 1. het rooien van bomen en opgaand houtgewas;
 2. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 3. veranderen, verleggen en/of aanleggen van wegen en paden en het verharderen daarvan;
 4. het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 5. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanleggen, dempen, verleggen of vergraven van waterpartijen en waterlopen;
- b. Het bepaalde onder a. is slechts toelaatbaar, indien:
 1. deze werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met een onherroepelijke vergunning op naastgelegen gronden en de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de ontsluiting en het goed kunnen functioneren van de bebouwing waarvoor de onherroepelijke vergunning is verleend;
 2. deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor verwerkelijking van de voor het gebied voorgestane natuurontwikkeling;
 3. de beplanting door ziekte of anderszins ernstig is aangetast;
 4. en mits (dit geldt voor 1 tot en met 3):
 - de natuurwaarden alsmede het groene karakter van bebouwing in het groen niet in onevenredige mate worden aangetast;
 - een rapport van een (op dit gebied gecertificeerde) deskundige is overlegd waarin is vastgesteld dat de natuurwaarden van de gronden naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate kunnen worden behouden.

3.2.2 Uitzondering

- a. Het bepaalde in 3.2.1 onder a. is niet van toepassing op:
 1. het aanleggen en inrichten van nieuwe groengebieden;
 2. normale onderhoudswerkzaamheden;
 3. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de waterhoudkundige functie van de gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.2.1 onder a is niet vereist voor bomen en ander opgaand houtgewas waarvan de stamdoorsnede 30,00 cm of minder bedraagt.

3.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning indien uit het in 3.2.1 onder b. sub 4 bedoelde rapport blijkt dat de natuurwaarden van de gronden door het verlenen van de vergunning niet kunnen worden gewaarborgd c.q. zullen worden verstoord, zoals:

1. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor natuurwaarden kunnen worden behouden dan wel hersteld;
2. de verplichting tot het compenseren van eventueel verlies aan natuurwaarden.

3.2.4 Beoordelingscriteria

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder a. als voldaan is aan het bepaalde in 3.2.1 onder b.

Artikel 4 Groen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
- b. erftoegangswegen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. onverharde parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen, waterberging, waterpartijen en natuurlijke oevers;
- f. kunstwerken;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

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

4.2.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

- a. Het is verboden op de in 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:
 1. het rooien van bomen en opgaand houtgewas;
 2. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, waaronder ontsluitingswegen ten behoeve van de in het groen toegestane gebouwen, met een oppervlakte van meer dan 25 m²;
 4. het aanleggen van verharde en halfverharde paden en wegen;
 5. het aanbrengen van drainagevoorzieningen;
 6. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het aanleggen, dempen, verleggen of vergraven van waterpartijen en waterlopen.
- b. Het bepaalde onder a. is slechts toelaatbaar, indien:
 1. deze werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met een onherroepelijke vergunning op naastgelegen gronden en de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de ontsluiting en het goed kunnen functioneren van de bebouwing waarvoor de onherroepelijke vergunning is verleend;
 2. deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor verwerkelijking van de voor het gebied voorgestane natuurontwikkeling;
 3. de beplanting door ziekte of anderszins ernstig is aangetast;
 4. en mits (dit geldt voor 1 tot en met 3):
 - de natuurwaarden alsmede het groene karakter van bebouwing in het groen niet in onevenredige mate worden aangetast;
 - een rapport van een (op dit gebied gecertificeerde) deskundige is overlegd waarin is vastgesteld dat de natuurwaarden van de gronden naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate kunnen worden behouden.

4.2.2 Uitzondering

- a. Het bepaalde in 4.2.1 onder a. is niet van toepassing op:
 1. het aanleggen en inrichten van nieuwe groengebieden;
 2. normale onderhoudswerkzaamheden;
 3. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de waterhoudkundige functie van de gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.2.1 onder a is niet vereist voor bomen en ander opgaand houtgewas waarvan de stamdoorsnede 30,00 cm of minder bedraagt.

4.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voorwaarden te verbinden aan de omgevingsvergunning indien uit het in 4.2.1 onder b. sub 4 bedoelde rapport blijkt dat de natuurwaarden van de gronden door het verlenen van de vergunning niet kunnen worden gewaarborgd c.q. zullen worden verstoord, zoals:

1. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor natuurwaarden kunnen worden behouden dan wel hersteld;
2. de verplichting tot het compenseren van eventueel verlies aan natuurwaarden.

4.2.4 Beoordelingscriteria

Burgemeester en wethouders verlenen uitsluitend de omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 4.2.1 onder a. als voldaan is aan het bepaalde in 4.2.1 onder b.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Groen - 2 wijzigen in de bestemming 'Wonen' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de totale oppervlakte van de bestemming Groen - 2 van 48.450 m² neemt niet af;
- b. de wijziging gaat niet ten koste van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;;
- c. een aaneengesloten groenstructuur dient te blijven bestaan, waarmee versnippering wordt voorkomen;
- d. onderzoek heeft aangetoond dat er geen niet gesprongen explosieven in het wijzigingsgebied aanwezig zijn;
- e. de wijziging heeft geen onevenredige aantasting tot gevolg van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de nabij gelegen gronden.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (weg)verkeer;
 - b. groenvoorzieningen en bermen;
 - c. kunstwerken;
 - d. waterlopen, waterberging en waterpartijen;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- b. kleinschalige voorzieningen, met een oppervlakte van in totaal maximaal 500 m² bvo en een maximum van 100 m² bvo per voorziening;

met daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. kunstwerken, waaronder geluidwallen;
- j. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken te dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.2 ten aan zien van hoofdgebouwen:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd in de vorm van woningen en kleinschalige voorzieningen;
- b. het totale aantal woningen niet meer bedraagt dan 550;
- c. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 40%;
- d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven, danwel de bestaande hoogte van een gebouw;
- e. ondergrondse ruimten alleen zijn toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing met dien verstande dat de diepte ten hoogste 3 m mag bedragen gemeten vanaf peil.

6.2.3 ten aanzien van zwembaden

- a. de oppervlakte van een zwembad mag ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de perceelsgrenzen ten minste 10 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte (vanaf peil) ten hoogste 0,5 m bedraagt.

6.2.4 ten aanzien van dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

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

- a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het (hoofd)gebouw met een maximum van 50m²;

- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoners van het desbetreffende pand;
- c. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. geen bedrijfsmatige activiteit buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
- e. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- f. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
- g. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt.

6.3.2 Bed & Breakfast

Een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in het hoofdgebouw.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.3.1 sublid a en f, voor het toestaan van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
 - 1. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.
- b. artikel 6.3.1 sublid b, voor het toestaan van niet meer dan één extra medewerker (1 fte; dienstverband), voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
 - 1. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 2. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving.

6.4.2 Kleinschalige voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 onder b. voor kleinschalige voorzieningen met een oppervlakte groter dan 500 m² bvo in totaal en een groter oppervlakte dan 100 m² bvo per voorziening, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. de kleinschalige voorziening geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de kleinschalige voorziening zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan het karakter van de woonomgeving;
- c. de oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen gezamenlijk niet meer bedraagt dan 1.000 m² bvo;
- d. de oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen per voorziening niet meer bedraagt dan 250 m² bvo.

6.4.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.2 voor het toestaan van een bed & breakfast in functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- a. er niet tevens sprake is van een bed & breakfast in het hoofdgebouw;
- b. de activiteit geen nadelige invloed mag hebben op de normale verkeersafwikkeling en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. de activiteit zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mag doen aan de belangen van de gebruikers van aangrenzende gronden en het woon-, werk- en leefmilieu.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging ten behoeve van bedrijven

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming Wonen wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met in achtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. na wijziging zijn de gronden aangewezen voor:
 1. bedrijven tot en met categorie 2 van de bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met daarbij behorende bedrijfskantine en kantoorruimte;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1. zijn bedrijfsactiviteiten, die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegestaan indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1;
- b. de oppervlakte aan bedrijvigheid mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m;
- d. het doelmatig gebruik van de omliggende gronden wordt niet onevenredig geschaad;
- e. de wijziging geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de nabij gelegen gronden
- f. de behoefte aan de bedrijvigheid onomstotelijk blijkt uit afspraken in het kader van het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka).

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen en belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van het hartlijn van de leiding.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming toegestaan, met dien verstande dat:

- g. in geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;
- h. voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, krijgt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de bestemming, in verband waarmee de beheerder wordt gehoord.

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

7.4.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanleggen van wegen, paden en parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en/of bomen;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vervangen, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het verrichten van grondroeractiviteiten, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- h. het plaatsen van objecten, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

7.4.2 Uitzondering

Het in artikel 7.4.1 bedoelde verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het normale onderhoud, gebruik en beheer van de hoofdtransportleiding;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de (hoofd)transportleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Dat verbod geldt niet als de omvang van die bouwwerken kleiner is dan 50 m² en deze ook niet dieper in de grond reiken dan 20 cm.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor de bouw en/of uitvoering van overige bouwwerken die op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.
- b. Bij de onder a. bedoelde belangenafweging wordt advies gevraagd aan een deskundige inzake archeologie.
- c. Voor zover de bouw en/of uitvoering van de overige bouwwerken die op de gronden mogen worden gebouwd overeenkomstig de (bepalingen van de) andere aangewezen bestemming kunnen leiden tot onevenredige schade aan archeologische waarden (hetgeen is gebleken uit het onder b. bedoelde advies) is het bevoegd gezag bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor de bouw en/of uitvoering van die bouwwerken mits aan de ontheffing de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige inzake archeologie.

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

8.4.1 Vergunningplichtige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Het is verboden op de in artikel 8.1 bedoelde gronden grondbewerkingen uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, die dieper reiken dan 20 cm en een planomvang hebben van meer dan 50 m² zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

8.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 8.4.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

8.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 8.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4.4 Rapportage-/onderzoeksplicht

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

8.4.5 Beoordelingscriteria

- a. Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8.4.1 uitsluitend na schriftelijk advies van een deskundige inzake archeologie.
- b. Grondbewerkingen, zoals bedoeld in artikel 34.4 onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat deze niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de dubbelbestemming Waarde - Archeologie wordt verwijderd, indien:

- a. gebleken is dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht.
- b. het bevoegd gezag geeft uitsluitend toepassing aan het bepaalde in artikel 8.5 onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

10.2 Vervangende maat

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen gebruik

11.1.1 Strijdig gebruik

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

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie, tenzij in de regels anders bepaald is;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, voor oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grond- en brandstoffen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- c. als uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij in de regels anders bepaald is;
- d. als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen, tenzij in de regels anders bepaald is;
- e. als motorcrossterrein of paardenbak, tenzij in de regels anders bepaald is;
- f. als opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- g. voor de exploitatie van een seksinrichting.

11.1.2 Uitzonderingen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het tijdelijk opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;

11.2 Parkeren

11.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen uit de CROW;
- b. de in lid a. bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

11.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

11.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 11.2.1 bedoelde parkeernormen en bedragen wijzigen.

11.3 Meervoudige bewoning

- a. onverminderd de overige bepalingen van dit bestemmingsplan is het verboden gebouwen te gebruiken enóf te verbouwen ten behoeve van meervoudige bewoning;
- b. van het bepaalde onder a. kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het bepaalde in 11.2.1 (parkeren).

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 overige zone - bebouingsdichtheid - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouingsdichtheid - 1' mag de bebouingsdichtheid niet meer bedragen dan 35 woningen per hectare.

12.2 overige zone - bebouingsdichtheid - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouingsdichtheid - 2' mag de bebouingsdichtheid niet meer bedragen dan 25 woningen per hectare.

12.3 overige zone - bebouingsdichtheid - 3

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouingsdichtheid - 3' mag de bebouingsdichtheid niet meer bedragen dan 15 woningen per hectare.

12.4 Overige zone - Palmkazerne

Binnen de op de verbeelding aangegeven Overige zone - Palmkazerne geldt als uitgangspunt dat de verhouding van de gebouwen tot elkaar en de tussenliggende openbare ruimte als één samenhangend geheel (ensemble), blijft behouden.

12.5 overige zone - zoekgebied militaire laan

Ter plaatse van de aanduiding overige zone - zoekgebied militaire laan geldt dat:

- a. binnen het zoekgebied een centrale ontsluitingsas wordt gerealiseerd;
- b. de gronden binnen het zoekgebied over een breedte van ten minste 14 meter worden gevrijwaard van bebouwing ten behoeve van een weg en begeleidende (gras)bermen;
- c. het wegprofiel een minimale breedte heeft van 6 meter.

12.6 Waardevolle boom

12.6.1 Omschrijving aanduiding

Naast de overige krachtens dit bestemmingsplan aan de gronden gegeven doeleinden zijn de als Waardevolle boom aangewezen gronden primair bedoeld voor het behoud en de bescherming van de daar voorkomende waardevolle boom en het gebied begrensd door de projectie van de kruin.

12.6.2 Bouwregels

Bouwen krachtens de andere bestemmingen op de gronden met de aanduiding Waardevolle boom is alleen toegestaan indien de instandhouding van de waardevolle boom wordt gewaarborgd.

12.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.6.2 indien en voor zover:

- a. de levensverwachting van de betreffende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt, of;
- b. bescherming van de boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst, of;
- c. zwaarwegende maatschappelijke, cultuurhistorische, dan wel landschappelijke belangen dit vergen.

12.6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a Verboden uitvoering van andere werken

Ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolle boom' is het verboden om zonder of in afwijking van een door bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het vellen of rooien van de waardevolle boom;
- b. de aanleg van verhardingen / halfverhardingen;
- c. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
- d. de aanleg of verwijdering van kabels en leidingen, tenzij gebruik wordt gemaakt van mantelbuizen.

b Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in a geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een (omgevings)vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

c Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in a zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beeldwaarde van de waardevolle boom;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de waardevolle boom;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de wortels en ondergrondse delen van de waardevolle boom.

12.6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen, waarbij de aanduiding Waardevolle boom wordt verwijderd, indien:

- a. de levensverwachting van de betreffende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt, of;
- b. bescherming van de boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt verplaatst, of;
- c. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

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

13.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de groenstructuur niet onevenredig wordt aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

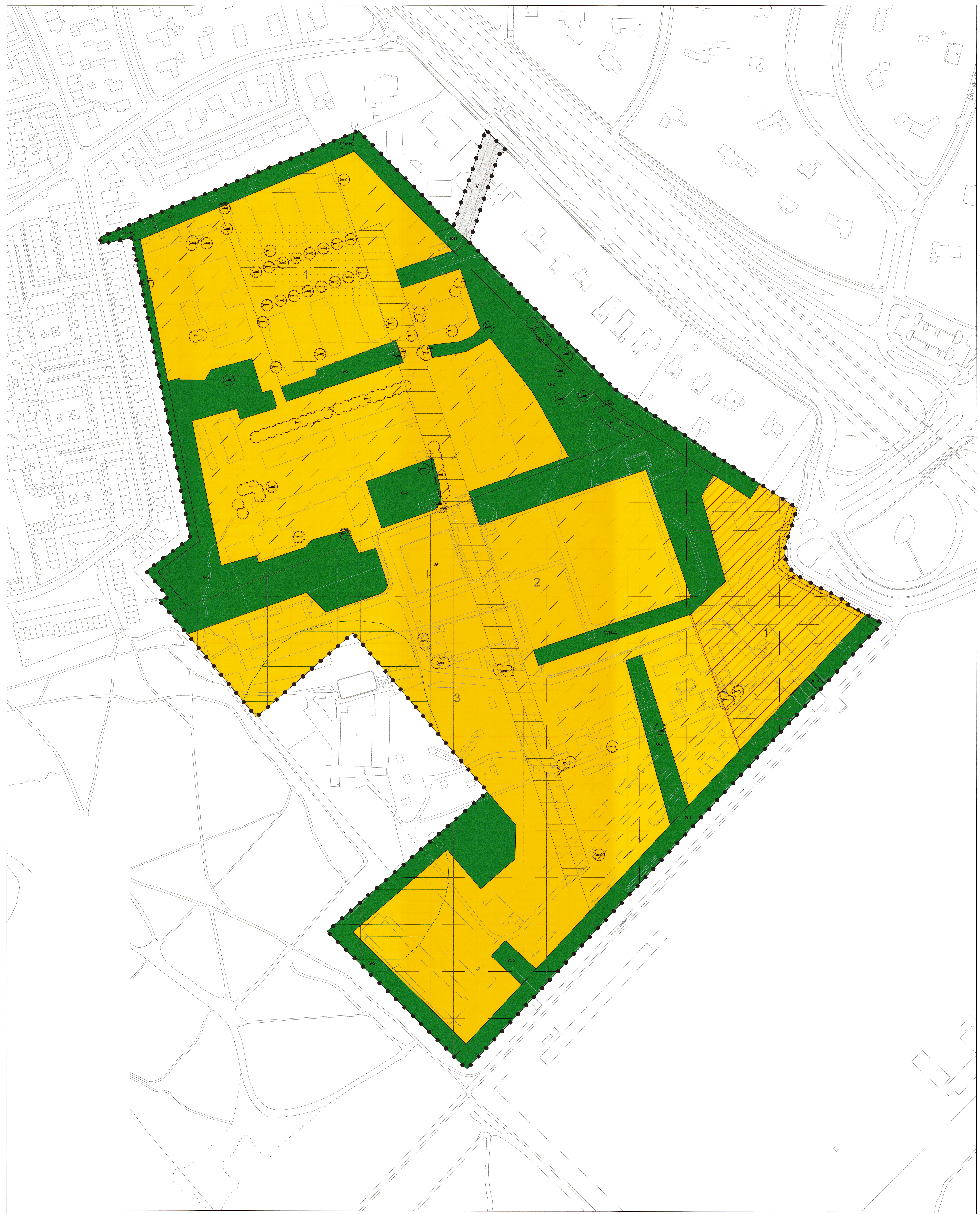
14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Crailo Noord'.



LEGENDA
Plangebied
 Crailo-Noord

Bestemmingen
 enkelbestemmingen
 Groen - 1
 Groen - 2
 V Verkeer
 W Wonen

dubbelbestemmingen
 L-G Leiding - Gas
 W-A Waarde - Archeologie

Aanduidingen
 gebiedsaanduidingen
 milieuzone - geurzone
 1 overige zone - bebouingsdichtheid 1
 2 overige zone - bebouingsdichtheid 2
 3 overige zone - bebouingsdichtheid 3
 overige zone - Kolonel van der Palmkazeme
 overige zone - zoekgebied militaire laan
 wetgevingzone - wijzigingsgebied

functieaanduidingen
 (G) ontstalling
 (WV) specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeersontstalling
 (W) waardevolle boom

maatvoeringen
 bouwhoogte (m)

figuren
 hartlijn leiding - gas
 verklaring
 ondergrond

Bestemmingsplan "Crailo - Noord"		
NL.IMRO.1942(plannaam)-(versienr.)		
Bevoegd gezag: Gemeente Goosse Meren		
Ter inzage:	Ter visie:	Vastgesteld:
Projectnummer	Gecontroleerd door	
Tekeningnummer 01	Geleend door	
Schaal 1:1000	Blaad	
Rijsweg 40	Bladzijde: 01/01	