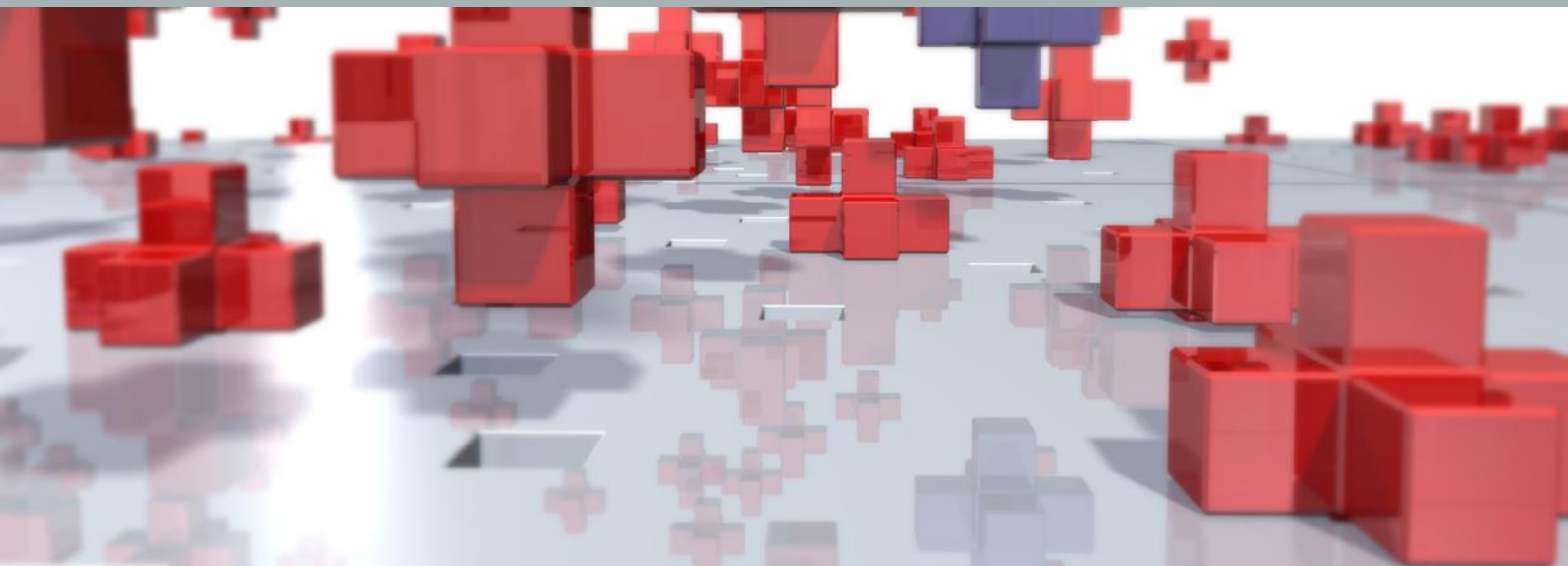


Bestemmingsplan Centrum,
herziening The Grand

Gemeente Gooise Meren

Concept



**Bestemmingsplan Centrum,
herziening The Grand
Gemeente Gooise Meren
Concept**

Rapportnummer:	P02593_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1942.BP80896-0001
Datum:	20 april 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	OV
Projectteam BRO:	WB, TA
Concept:	februari 2020, april 2020
Voorontwerp:	
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Toelichting behorende bij het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van circa 24 woningen aan de Sint Vitusstraat 17 en Kapelstraat 42-44 te Bussum.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	11
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening	12
3.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'	13
3.2.4 Regionale Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040	15
3.3.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1 Verkeer en parkeren	17
4.1.1 Toetsingskader	17
4.1.2 Onderzoek	17
4.1.3 Conclusie	18
4.2 Geluid	18
4.2.1 Toetsingskader	18
4.2.2 Onderzoek	18
4.2.3 Conclusie	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.3.1 Toetsingskader	19
4.3.2 Onderzoek	19
4.3.3 Conclusie	20

4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4.1 Toetsingskader	20
4.4.2 Onderzoek	21
4.4.3 Conclusie	21
4.5 Externe veiligheid	21
4.5.1 Toetsingskader	21
4.5.2 Onderzoek	22
4.5.3 Conclusie	23
4.6 Ecologie	23
4.6.1 Toetsingskader	23
4.6.2 Onderzoek	25
4.6.3 Conclusie	25
4.7 Bodem	25
4.7.1 Toetsingskader	25
4.7.2 Onderzoek	26
4.7.3 Conclusie	26
4.8 Water	27
4.8.1 Toetsingskader	27
4.8.2 Onderzoek	27
4.8.3 Conclusie	28
4.9 Archeologie	28
4.9.1 Toetsingskader	28
4.9.2 Onderzoek	28
4.9.3 Conclusie	29
4.10 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
4.11 Trillingshinder	29
4.11.1 Toetsingskader	29
4.11.2 Onderzoek	30
4.11.3 Conclusie	30
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 31
5.1 Planvorm	31
5.2 Systematiek van de planregels	31
5.2.1 Algemeen	31
5.2.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	31
5.2.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	32
5.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
5.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel	33

6. UITVOERBAARHEID	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1 Vooroverleg	35
6.2.2 Inspraak	35
6.2.3 Vaststellingsprocedure	35

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 7: Stikstofdepositie-onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel op het adres Sint Vitusstraat 17 en Kapelstraat 42-44 te Bussum te herontwikkelen tot circa 24 woningen. In de huidige situatie is op het perceel een sportwinkel gevestigd met aan de voorzijde van het pand een parkeerterrein. In de nieuwe situatie zal het gebouw meer naar voren geplaatst worden. Hiermee kan voor de nieuwe woningen een grotere achtertuin worden gerealiseerd en wordt ruimte gecreëerd aan de achterzijde van het pand ten behoeve van de lichtinval van de achterburen. Daarnaast sluit het pand zo ook beter aan bij de bestaande gekartelde voorgevel rooilijnen. De ontwikkeling kan daardoor ook beter aansluiting vinden op de rooilijnen van de omliggende bebouwing en is daarmee meer passend binnen het bestaande stedenbouwkundige structuur.

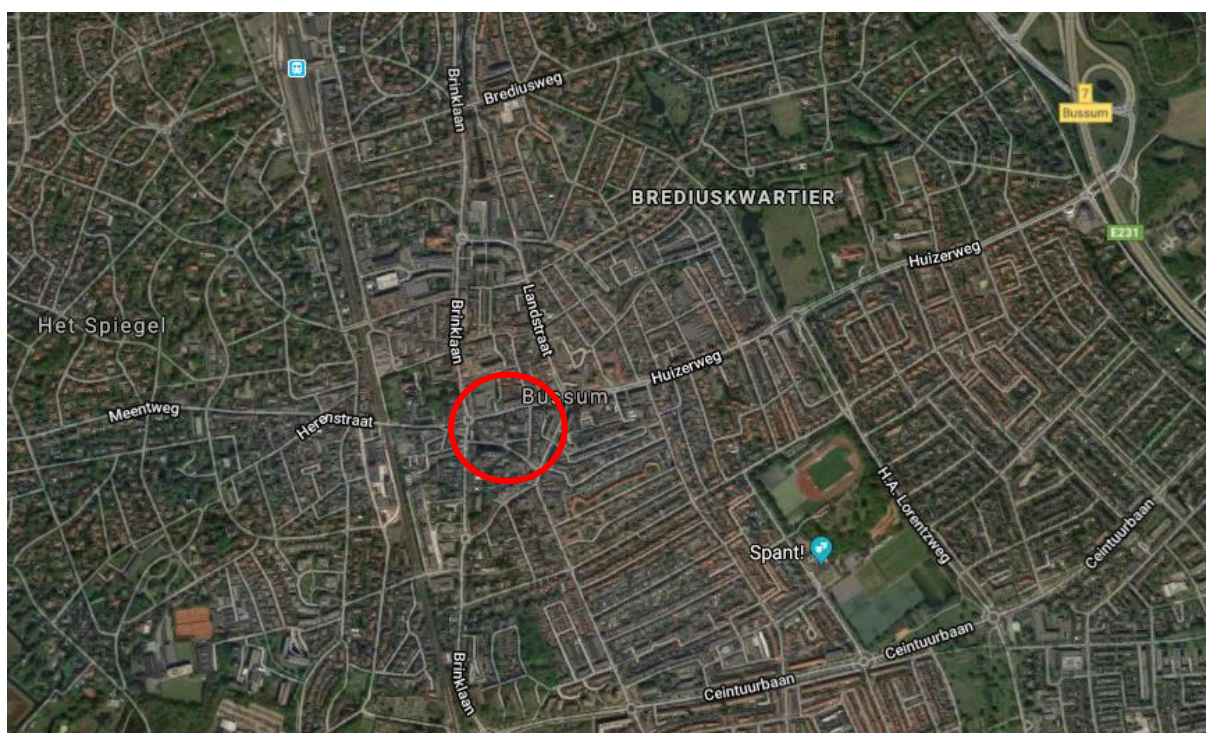
Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum', welke op 26 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Bussum (thans gemeente Gooise Meren). Op basis van dit bestemmingsplan gelden in het plangebied de bestemming Gemengd en de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied. De gewenste functie wonen is op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk, ook is het volume passend ten behoeve van woningbouw. Indien wordt gekozen om binnen de huidige planologische mogelijkheden de woningen te realiseren wordt er te veel afbreuk gedaan aan de omgeving vanwege de positie van de bebouwing en bouwhoogtes. Door het bouwvlak te verschuiven en daarnaast ook met variërende bouwhoogtes te werken kan een betere aansluiting worden gemaakt in het huidige stedenbouwkundige weefsel, waardoor een beter passend geheel ontstaat.

De gewenste ontwikkeling is conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat de bestemming Gemengd en het daarbij behorende bouwvlak verder terug gelegen zijn ten opzichte van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied en omdat de gewenste bouwhoogten niet mogelijk zijn. Er moet daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het hart van Bussum, op korte afstand van de winkelkern. Het plangebied wordt aan de zuidzijde omsloten door de Sint Vitusstraat en aan de oostzijde door de Kapelstraat. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Bussum, sectie G, perceelnummer 2884 en het heeft een grootte van circa 2.000 m².

Op figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

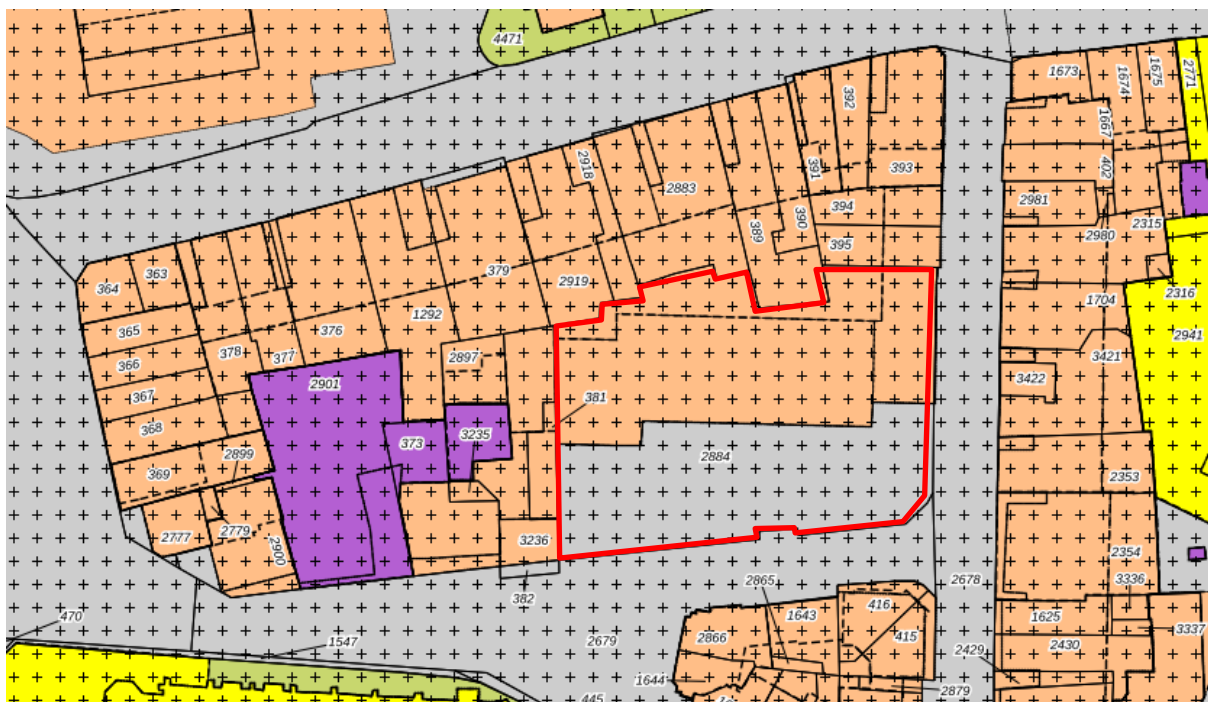


Figuur 1.1: Globale ligging plangebied en begrenzing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Centrum” van de voormalige gemeente Bussum (thans gemeente Gooise Meren) het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente van Bussum op 26 september 2013.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Verkeer – Verbliffsgebied’. De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel (uitsluitend op de begane grond), dienstverlening, kantoren en wonen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De ontwikkeling past vanwege de verschuiving van de bebouwingscontouren en de maximaal toegestane bouwhoogten niet binnen de bestaande bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Met onderhavig bestemmingsplan zullen de bestemmingen van het plangebied ‘Gemengd’ en ‘Verkeer - Verbliffsgebied’ blijven, echter zullen deze anders gesitueerd zijn.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het centrum van Bussum in het deelgebied Zuid-Laarderwegkwartier. Het centrum van Bussum heeft dorpsachtige kenmerken met een grote diversiteit in stijl, maat en schaal van bebouwing en verkavelingstructuur. De Kapelstraat vormt samen met andere wegen de zuidelijke uitlopers van het centrum van Bussum. Het gebied wordt gekenmerkt door een aanwezigheid van verschillende functies.

De locatie was voorheen onderdeel van de historische dorpskern, maar door de verschuiving van het winkelgebied van Bussum ligt het nu aan de rand van het dorpscentrum. In de afgelopen anderhalve eeuw is de bebouwing op het perceel verschillende keren vervangen. Vanaf 1912 was het verenigingsgebouw voor de Rooms-Katholieke kerk er gevestigd. In de vijftiger jaren is het pand in gebruik genomen door de Nederlandse Televisie Stichting, die tussen 1957–1959 een extra verdieping aan het gebouw toevoegde. In die periode werden verschillende omliggende panden aan het gebouw toegevoegd. In 1971 heeft een brand het complex verwoest. Na de brand werd de hele hoek gekocht door Klück, die er een nieuwe winkel bouwde met een groot parkeerterrein ervoor.

In de huidige situatie is het perceel grotendeels in gebruik als detailhandel voor de verkoop van hockeyaccessoires. Naast het winkelpand is nog een bedrijfspand van Klück aanwezig. Aan de voorzijde van het gebouw, aan de Sint Vitusstraat is het parkeerterrein. Vanwege de ligging is er in de nabijheid van het plangebied veel detailhandel en horeca gevestigd. Ten westen van het plangebied liggen de treinstations Naarden/Bussum en Bussum Zuid op circa 1 kilometer afstand.



Figuur 2.1: Huidige situatie plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

Het project betreft de realisatie van circa 24 woningen op het perceel, waarbij ook de openbare ruimte rondom het plangebied opnieuw wordt ingericht. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en de nieuw te bouwen bebouwing aan te laten sluiten op de kenmerken van de omgeving. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie binnen het plangebied is gekeken naar de bestaande structuren in de omgeving. Hieruit blijkt dat er veel variatie aanwezig is in de omvang van de gebouwen, bouwhoogten en rooilijnen. Het heeft de voorkeur om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de bestaande structuren en kenmerken. Om deze keuzes te benadrukken is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld:

- De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten aan de wisselende bebouwing met een relatief kleine korrel (grootte).
- Verspringende gevellijnen.
- Omwille van de verkeersveiligheid moet een herinrichting plaats vinden van de openbare ruimte.
- Vanwege het smalle wegprofiel aan de Kapelstraat is een aflopende bebouwingshoogte passend. Om aansluiting te zoeken bij de direct aangesloten percelen in de Kapelstraat en de Vitusstraat is een aflopende bouwhoogte wenselijk.
- Aan de voorzijde van het perceel staan een aantal forse bomen. Indien deze worden verwijderd dient er groen terug te worden gebracht in het plan elders.
- Er dient rekening gehouden te worden met de omliggende bebouwing, met name op het aspect privacy en bezonning.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is door initiatiefnemers een situatieschets opgesteld (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: Situatieschets toekomstige situatie.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de realisatie van circa 24 woningen en deels de herinrichting van de openbare ruimte. Derhalve is er ook geen sprake van een nationaal belang waarop het rijksbeleid uit de SVIR van toepassing is. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament,

Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro legt die kaderstellende uitspraken vast in juridische regels, voor zover noodzakelijk en gewenst.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. In de huidige situatie is in het plangebied een detailhandelsvoorziening gevestigd. Initiatiefnemers zijn voornemens het pand te slopen en te verbouwen tot woningbouw. De beoogde functie, wonen, is op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan, maar om te

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

kunnen voorzien in kwalitatieve woningen en optimalisatie van de openbare ruimte is gekozen voor afwijkende bouwmogelijkheden.

Voor wonen geldt op basis van jurisprudentie dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling van enige omvang, waarvoor dus de Ladder doorlopen dient te worden. Conform het vigerende bestemmingsplan is wonen reeds toegestaan. Aan de hand van de bestaande bouwregels is het (al) mogelijk om circa 26 woningen /appartementen te realiseren, indien we uitgaan van een gemiddeld appartement van 70 m² (excl. bijbehorende voorzieningen zoals gangen, trappen, boiler ruimten). De ontwikkeling voorziet in 24 woningen. Hierdoor zal er per saldo geen sprake zijn van een toevoeging van (meer dan) 12 woningen. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Behoefte

De ontwikkeling van het beoogde appartementencomplex voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied. In paragraaf 3.2 en 3.3 zijn de actuele woningbouwprognoses besproken en actuele demografische ontwikkelingen, waarbij de conclusie is dat nieuwbouw van woningen nog steeds noodzakelijk is om de groeiende inwonersaantal te kunnen faciliteren. Daarnaast is de ontwikkeling gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en voorziet het in . Op basis van de voorgaande uitkomsten kan worden gesteld dat de ontwikkeling passend is binnen de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 heeft de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De tot die tijd geldende provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn hiermee komen te vervallen en zijn opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van onze inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om onze provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

Deze visie laat in algemene zin zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetsen we vijf samenhangende bewegingen. Bewegingen die laten zien hoe we omgaan met opgaven

die op onze samenleving afkomen en die we willen faciliteren. Dat doen we door een aantal ontwikkelingsprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken.

Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het Gooi en Vechtstreek. De Omgevingsvisie geeft aan dat voor dit gebied verschillende bewegingen bij elkaar komen. Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. De omvang van de ontwikkeling dient wel bekeken te worden aan (actuele) demografische ontwikkelingen, woonwensen en woonbehoefte (zie hiervoor de doorwerking van de woonvisies). De vraag naar woningen houdt aan. De provincie geeft de voorkeur aan ontwikkelingen rondom voor knooppunten van openbaar vervoer. Belangrijke thema betreft klimaatadaptie waarbij nieuwbouw ook moet voldoen aan de nieuwe klimaat-eisen. Dit samen dient tot een verbetering te komen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling in het centrum van Bussum, op korte afstand van bushaltes en treinstations. Het betreft daarmee een ruimtelijke ontwikkeling welke passend is in de lijn met de Omgevingsvisie om de kernen te versterken en waar mogelijk de verschillende functies met wonen te combineren. Hiermee blijft het voorzieningenniveau optimaal voor de leefomgeving. De openbare ruimte rondom het plangebied zal daarnaast ook een impuls krijgen, wat beter aansluit op de praktijk en leidt tot een verbetering van de verkeersveiligheid.

Verder wordt in de Omgevingsvisie besproken dat er een goede balans dient te zijn tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat onderhavige ontwikkeling vanuit milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar is. Zo zijn er onderzoeken verricht naar onder andere de bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, akoestiek en de flora en fauna.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

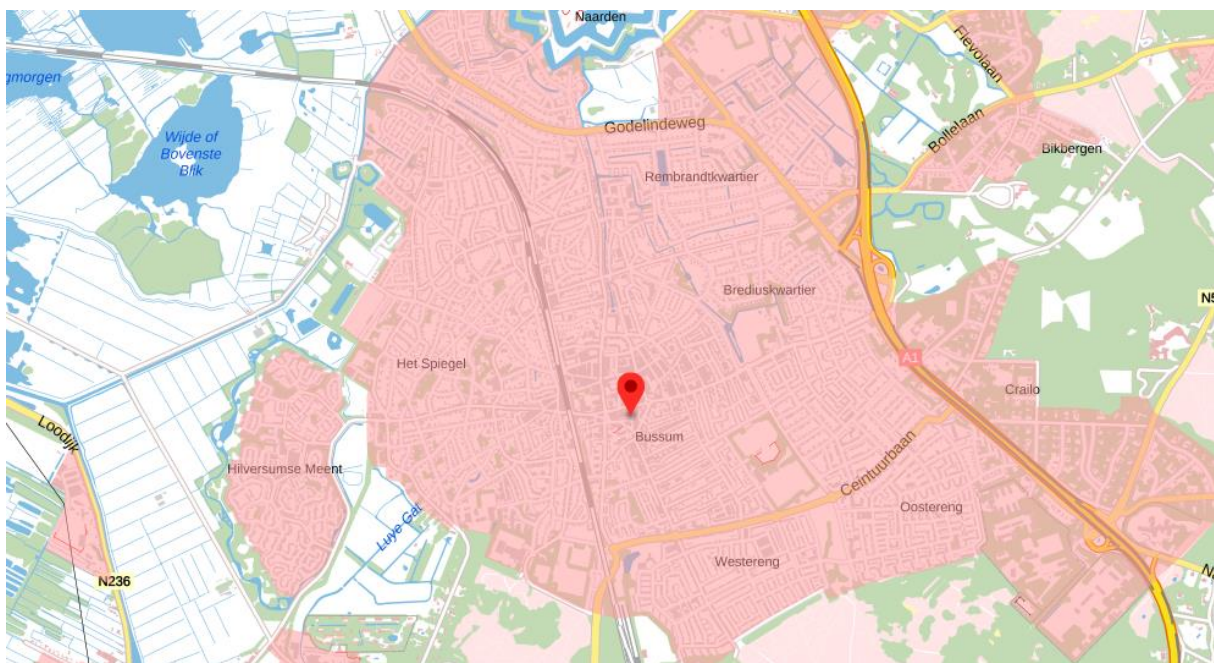
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vindt u de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten vol-

doen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Doorwerking plangebied

Het hele projectgebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt in het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG), zie figuur 3.1. De herontwikkeling van het perceel naar een woningbouwlocatie past daarmee binnen de kaders van de Verordening. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van een nieuwe functie binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie stimuleert stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied met name rond knooppunten van openbaar vervoer. Gelet op de ligging van de planlocatie, dicht langs het spoor en bushaltes is de ontwikkeling in lijn met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.



Figuur 3.1: Uitsnede provinciale ruimtelijke verordening

3.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland'

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie kiest de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. Uitgangspunt vormt de gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020. In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland 2010-2020 zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. De Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van deze woonvisie in Regionale actieprogramma's (RAP's).

Doorwerking plangebied

Blijkens de woonvisie is binnen het gebied Noord-Holland Zuid (waar Bussum onder valt) een opgave om in de periode 2010- 2020 100.000 woningen toe te voegen. Daarnaast is de opgave om circa 44.000 woningen te vervangen. De ontwikkeling is gelegen vlakbij de kern en winkelgebied van Bussum, waardoor verschillende voorzieningen bereikbaar zijn. De ontwikkeling biedt daarmee een belangrijke bijdrage aan de realisatie van deze opgave.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale woonvisie.

3.2.4 Regionale Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030

De regionale woonvisie is door de gemeenten uit de regio, professionals en belanghebbenden op interactieve wijze gezamenlijk gemaakt en op 15 februari 2017 vastgesteld. Woningcorporaties, marktpartijen, zorgorganisaties, burgers, belangenbehartigers en de betrokken gemeenten worden opgeroepen om ieder op zijn eigen wijze en eigen terrein invulling te geven aan deze regionale woonvisie. Einddoel is om de regio mooier, completer en duurzamer te maken. Dit einddoel wil de regio bereiken door drie sleutel ambities na te streven:

- **Beweging op de woningmarkt:** door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgt de Regio voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.
- **Identiteit en diversiteit:** Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit wil de Regio Gooi en Vechtstreek behouden en versterken. Dit wordt onder andere gepoogd door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.
- **Samenwerking:** Omdat men samen sterker staat, werken de gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om de missie te verwezenlijken. Via het voeren van een continue dialoog en via het monitoren en evalueren van de gezamenlijke inspanning.

Doorwerking plangebied

In de regionale woonvisie wordt beschreven dat de gemeente Gooise Meren bestaat uit vier woonkernen, elk met hun eigen karakter. Vanwege de verwachte groei aan inwoners, mede door diverse ontwikkellocaties, wil de gemeente ook ruimte scheppen voor woningbouw voor starters, jonge gezinnen en mensen met een lager inkomen.

Om de groeiende aantal inwoners op te kunnen dient er in de regio Gooi en Vechtstreek voldoende woningen te worden gebouwd. Zeker tot 2040 zal de groei aanwezig zijn en deze dient ook gefaciliteerd te worden. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is met de regionale woonvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040

Op 5 maart 2014 is de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 vastgesteld door de voormalige gemeenteraden van Naarden en Bussum. Dit beleid is niet ingetrokken na de fusie van Muiden, Naarden en Bussum en geldt dus nog. In de Structuurvisie Naarden-Bussum wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Naarden en Bussum in de periode tot 2040 beschreven. Het beschrijft de hoofdlijnen en visies in de ruimtelijke ontwikkeling en is bedoeld als leidraad op dit gebied. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk beeld geschetst waarin alle sectoren worden afgewogen. Tevens worden een aantal speerpunten genoemd, waarop beide gemeenten zich zullen richten. De speerpunt 'een thuis voor iedereen' is van toepassing op onderhavig plan.

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie wordt besproken dat in de woningbouwprogramma's van de (voormalige) gemeenten Naarden en Bussum een plancapaciteit van circa 1.000 woningen. Hiervoor zijn er binnen het grondgebied van de gemeente al diverse ontwikkellocaties. Maar de visie biedt ook de ruimte aan nieuwe kansen binnen bestaande kernen, waarbij nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen centraal staat. De locatie daarvoor is hiervoor geschikt vanwege de ligging, maar ook door de aanwezigheid aan diverse functies en voorzieningen.

Bij ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied dient de ruimtelijke kwaliteit te worden gewaarborgd. Om dit aspect te benadrukken is voor het plan stedenbouwkundige analyse uitgevoerd, waarbij enkele stedenbouwkundige uitgangspunten zijn benoemd. Deze vormen een leidraad voor het ontwerp van het nieuwe gebouw, maar ook voor de inrichting van de openbare ruimte. Waar mogelijk wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd en versterkt.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025

De gemeente Gooise Meren heeft op 12 juli 2017 de gemeentelijke woonvisie vastgesteld met als titel 'Wonen in Gooise Meren 2017-2025. Divers, Dynamisch en Duurzaam'. De woonvisie zet in op een vijftal prioriteiten:

- Voldoende en gedifferentieerd woningaanbod;
- Doorstroming stimuleren;
- Vergroten van kansen voor starters op de woningmarkt;
- Een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

De gemeente streeft naar een goede spreiding van de betaalbare woningvoorraad over wijken en buurten. Hierbij wordt tevens gestreefd naar het voorkomen (of compenseren) van grote verschuivingen in de verdeling in de segmenten goedkoopmiddel-duur per kern. Hierbij is een compensatieregeling ingevoerd voor de realisatie van sociale woningbouw, waarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 duur.

Doorwerking plangebied

De huidige plancapaciteit bestaat in totaal uit 36 plannen met in totaal een kleine 3.000 nieuwbouwwoningen. Dit betreft zowel de harde als de zachte plancapaciteit. Bussum heeft hierbinnen de komende jaren 1.576 geplande woningen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan was het al reeds mogelijk om woningbouw te realiseren, doch uitsluitend binnen de bestaande bouwmogelijkheden. Om te komen tot een beter stedenbouwkundige inpassing maatwerk is besloten om de rooilijn en bouwhoogten te verschuiven/ verplaatsen, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten benoemd waaraan het plan getoetst wordt.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een wijziging of toevoeging van functies zorgt vaak voor een verandering in de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt de meest recente CROW-publicatie als uitgangspunt genomen. In de CROW-publicatie zijn kengetallen voor het aantal verkeersbewegingen per etmaal gegeven voor verschillende type bedrijven en woningen.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de gemeente Gooise Meren het beleidsdocument 'Richtlijnen voor parkeernormen' (vastgesteld op 19 februari 2019) als uitgangspunt.

4.1.2 Onderzoek

Parkeren

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het al mogelijk om woningen te realiseren binnen het plangebied. Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een toevoeging van een niet-bestaande functies. Het bestemmingsplan 'Centrum' biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen, doch binnen de bestaande bouwmogelijkheden.

Uitgaande van een worst-case scenario is gekeken naar de parkeerbehoefte bij de realisatie van 24 woningen. Het gebied valt binnen gebiedstype 'centrum Bussum' en koopwoning (appartement, midden). Hiervoor geldt een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Er dient derhalve minimaal 24 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Blijkens de situatieschetsen zal een parkeerkelder worden aangelegd waarin 33 parkeerplaatsen worden aangelegd. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeernormering is tevens geborgd in artikel 9.2 van de bestemmingsplanregels.

Verkeer

Bij berekening van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de kengetallen van de CROW-publicatie. Hierbij worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als bij de berekening van de parkeernormen, namelijk gebiedstype 'centrum Bussum' en koopwoning (appartement, midden). Op basis van de CROW genereert de ontwikkeling op een gemiddelde week 99 mvt/etmaal.

Bij de herontwikkeling van het perceel zal ook de omliggende openbare ruimte opnieuw worden ingericht. Enerzijds om de verkeersveilige situatie van het plangebied te bevorderen, anderzijds de openbare ruimte in te passen aan de omgeving. De verkeersgeneratie van de woningen zal derhalve niet leiden tot belemmeringen in de verkeersafwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.2 Onderzoek

Er is door K+ een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Wegverkeerslawaaï

Uit de berekeningsresultaten bij de appartementen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op drie waarneempunten (11, 12 en 20) vanwege de Kerkstraat wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 49 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Gelet op de zeer geringe overschrijding van 1 dB worden wordt in de voorliggende situatie de voorkeur gegeven om door middel van maatregelen aan de gevel van de nieuwbouw ervoor te zorgen

dat de geluidbelasting binnen zal voldoen aan 33 dB. Er dient vanwege de overschrijding van de voorkeurgrenswaarde een hogere waarde te worden verleend. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de nieuwe woningen komen ter vervanging van bestaande bebouwing.

Railverkeerslawaaï

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 55 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege het railverkeer geen restricties opgelegd.

4.2.3 Conclusie

Vanwege de zeer geringe overschrijding (1 dB) van de voorkeurgrenswaarde door wegverkeer dient er een hogere waarde te worden verleend.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Op grond van de Regeling NIBM is een project in ieder geval NIBM (artikel 4, Besluit NIBM) als het gaat om woningbouwlocaties van niet meer dan 1.500 nieuwe woningen. Tevens is ook gebruik gemaakt van de NIBM-tool. De input van de verkeersgegevens is gebaseerd op paragraaf 4.1 van onderhavige toelichting. Hieruit blijkt dat bij een worst-case berekening de grens van NIBM niet wordt overschreden.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	99
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,09
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. 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).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en an-dere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Het projectgebied bevindt zich binnen het centrum van Bussum. Rondom het plangebied zijn verschil-lende functies aanwezig, namelijk kantoren, horeca, wonen, (zakelijke) dienstverlening en detailhan-del. In een dergelijke situatie en omgeving kan betoogd worden dat hier sprake is van een 'functie-menging'. Bij een gebied met functiemenging is sprake van milieubelastende en milieugevoelige func-ties die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. In dit geval gelden de genoemde richtafstanden van de publicatie niet, maar worden de functies ingedeeld in categorieën (A, B en C) op basis waar-van zij inpasbaar worden geacht. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucatego-rieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

In het onderhavige geval geldt binnen het plangebied de maximale toegestane categorie B. In dat ge-val geldt dat verschillende functies (bijvoorbeeld horeca en wonen) toelaatbaar zijn, mits de panden bouwkundig afgescheiden zijn van de woning. Het beoogde pand betreft een vrijstaand pand, die bouwkundig is afgescheiden van de omliggende (mogelijke) functies.

Op basis van bovenstaande conclusie is het redelijkerwijs aannemelijk dat voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet meer worden beperkt in de be-drijfsvoering. In de huidige planologische situatie zijn reeds woningen toegestaan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veilig-heid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden bloot-gesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;

- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

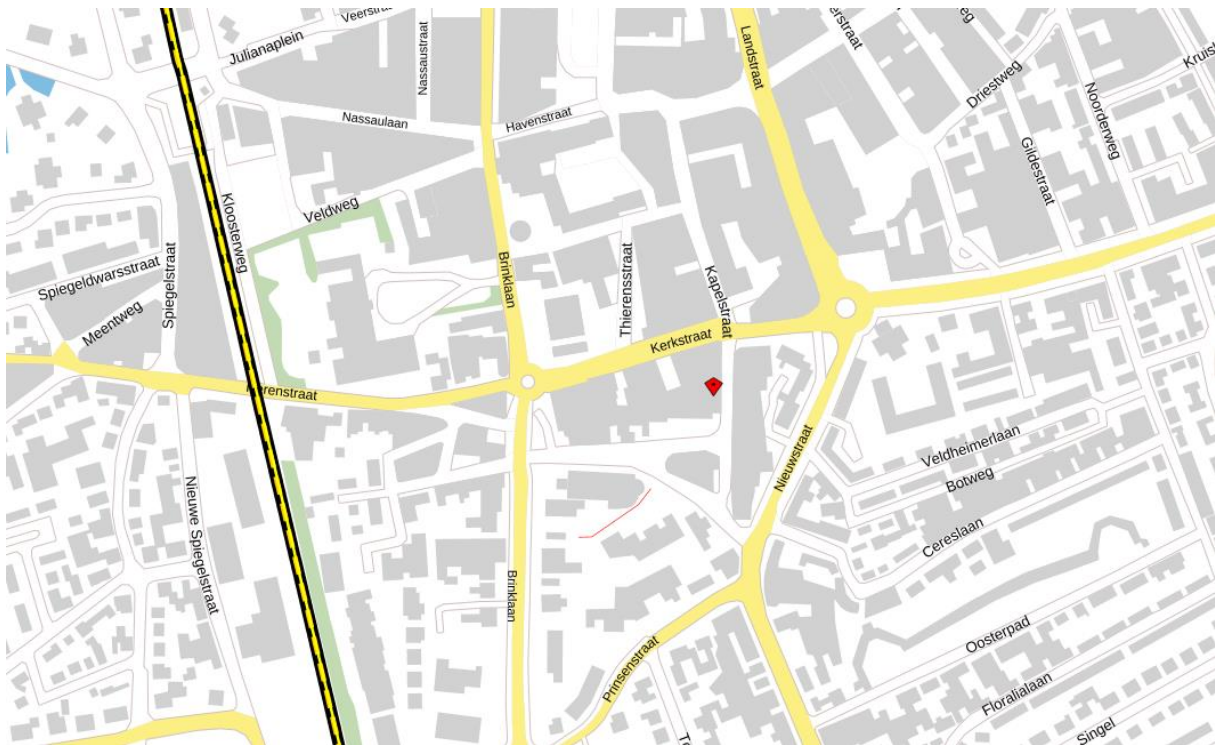
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Onderzoek

Op de Risicokaart is gekeken naar eventuele aanwezige risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Ten westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Naarden – Hilversum. Op deze spoorverbinding vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van de spoorverbinding en/of invloedsgebied van de spoorlijn (200 meter). Gemeten vanaf de buitenzijde van de spoorlijn tot aan de westzijde van het perceel bedraagt de afstand circa 270 meter. Verder zal door de ontwikkeling geen toename plaatsvinden van het aantal personen binnen het plangebied. De aanwezigheid van de transportroute vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.



4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6 Ecologie

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de gehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de resultaten van de quickscan ecologie van 10 december 2018 is gebleken dat binnen de planlocatie met zekerheid geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Binnen de planlocatie zijn evenmin broedmogelijkheden voor vogels met een jaarrond beschermd nest aanwezig. Voor kleine marters zijn geen geschikte rust- en verblijfplaatsen binnen de planlocatie aangetroffen. De omgeving van de planlocatie is ongeschikt als leefgebied voor marters. Kleine marters zijn met vrij grote zekerheid niet aanwezig binnen de planlocatie.

Binnen de grenzen van de planlocatie en in de directe omgeving, is geen oppervlaktewater aanwezig. Een effect op beschermde flora of fauna en vissen is uitgesloten. Binnen de planlocatie zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten.

Om inzicht te krijgen in een eventuele toename van stikstof als gevolg van het voorgenomen is een stikstofberekening uitgevoerd. De berekening is als bijlage toegevoegd bij onderhavige toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Van het initiatief zijn geen effecten op het Natuurnetwerk te verwachten.

4.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op

schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem conform de NEN 5725 richtlijnen noodzakelijk. Het milieuhygiënisch vooronderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707, door middel van een archiefonderzoek en een interview met de eigenaar/gebruiker.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu B.V. een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de bijmenging van verhardingsmateriaal/puinverharding/demping met bouwafval. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK, minerale olie, PFAS en asbest.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Op basis van het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" blijkt, dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk de bovengrond) als "verdacht" gebied wordt gekenmerkt met betrekking tot de parametergroep PFAS. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten van dit PFAS voorkomen. PFAS komt diffuus in Nederland voor. Dit betekent echter niet dat alle locaties per definitie verdacht zijn op PFAS bóven de toetsnorm. Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat de onderzoekslocatie een risico locatie voor PFAS is, op basis van de grote brand die in 1971 heeft gewoed. Van blusschuim/ bluswater is bekend dat dit tot verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden. Daarnaast blijkt de grond verdacht op PFAS tot 1 m -mv volgens de bodemkwaliteitskaart gemeente Gooise Meren 2019.

4.7.3 Conclusie

Econsultancy raadt aan een terreininspectie uit te voeren voor het veldwerk van het verkennend bodemonderzoek om vast te stellen of er puin onder de verharding aanwezig is. Indien dit het geval is dient de onderzoekslocatie onderzocht te worden op asbest.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterschap Amstel Gooi en Vecht

Het beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is vertaald in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de keur 2017. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit. De Keur is de waterschap verordening van AGV. De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen.

Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

Bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 1.000 m² dient de toename hiervan gecompenseerd te worden. Gerekend over het toenemend verhard dient ter compensatie circa 10% á 20 % extra (open) wateroppervlak gerealiseerd te worden. Meestal blijkt 10% voldoende te zijn, maar in stedelijke gebieden met een hoog percentage bebouwing kan dit oplopen tot 20%.

Naast het realiseren van wateroppervlak kan een initiatiefnemer ook compenseren door alternatieve 'regenwaterbergingsvoorzieningen', aan te leggen. De berekening voor alternatieve bergingssystemen is gebaseerd op een ontwerpbus van 70 mm/dag en verwaarlozing van de gemaalcapaciteit.

Gemeente Gooise Meren

De gemeente Gooise Meren heeft voor de planperiode het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2022 opgezet. De gemeente zet hierbij in op duurzaam waterbeheer. Dit houdt in dat schoon hemelwater niet meer wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. In plaats daarvan wordt het hemelwater lokaal geïnfiltreerd of gebruikt, of gescheiden van afvalwater afgevoerd naar het oppervlaktewater. Onder normale omstandigheden kunnen gemengde en regenwaterriolen het hemelwater inzamelen, bergen en afvoeren. Door middel van afkoppelen van het verhard oppervlak wil de gemeente in samenhang met bewoners hemelwater van particulier terrein op een klimaatbestendige en duurzame manier verwerken. Voor een nieuwe ontwikkeling dan wel een wijziging wordt door de gemeente gesteld dat 35,7 mm binnen de grenzen van een planlocatie moet worden verwerkt.

4.8.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu B.V. een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De planlocatie is gedeeltelijk in gebruik als parkeerplaats. De parkeerplaats is voorzien van een klinker- en tegelverharding (815 m²). Verder is de planlocatie bebouwd met een pand (950 m²). Het overige terreindeel is grotendeels onverhard (221 m²) en is in gebruik voor de opslag van hout.

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 39 m³ (1.100 m² x 0,0357m). In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt 39 m³.

In de toekomstige bergings- c.q. infiltratievoorziening dient in ieder geval 39 m³ geborgen te kunnen worden. Binnen de planlocatie (1.985 m²) is voldoende ruimte aanwezig om deze waterbergingsopgave op eigen terrein te kunnen bergen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd water-neutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.9 Archeologie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Archeologenbureau Argo een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het bodemprofiel binnen het plangebied is in ieder geval in de noordwesthoek tot ca. 2 m diep verstoord door de aanwezigheid van een souterrain (ca. 150 m²). Omdat de locatie en het oppervlak van de te realiseren kelder nog niet bekend zijn - en omdat de kelder tot 3 m diep reikt - bestaat er een kans dat geplande ontgravingen tot in de onverstoorde grond reiken. Omdat nu nog onduidelijk is in

hoeverre het bodemprofiel intact is, en om de bodemopbouw in kaart te brengen, wordt een verkennend booronderzoek geadviseerd. Het voornaamste doel zal zijn eventuele (sub)recente verstoringen in kaart te brengen en de geomorfologische gesteldheid van het plangebied vast te stellen. Indien mogelijk wordt de aanwezigheid van archeologische resten en eventuele cultuurlagen gecontroleerd.

4.9.3 Conclusie

Geadviseerd wordt om voor de vaststelling een verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren om de archeologische waarden binnen het plangebied in kaart te brengen.

4.10 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Doorwerking plangebied

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.11 Trillingshinder

4.11.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke planvorming moet trillingshinder of -schade aan gebouwen zoveel mogelijk worden voorkomen. Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:

- Verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram) machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)
- Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt.

De 'Beleidsregel trillingshinder spoor' heeft tot doel vast te stellen hoe omgegaan wordt met enkele aspecten van trillingshinder. De beleidsregel richt zich op de vaststelling van een tracébesluit tot aanleg, wijziging of hernieuwde ingebruikneming van een landelijke spoorweg, als bedoeld in de Tracéwet. Het uitgangspunt van deze beleidsregel is dat het beschermingsniveau van de leefomgeving vergelijkbaar is met die van de SBR Richtlijn B. De normen van de beleidsregel en de SBR-richtlijn sluiten op elkaar aan.

Indien trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan kan bij nieuwbouw van woningen (of andere gevoelige functies) maatregelen worden getroffen aan:

- de te realiseren nieuwbouw;
- de bron van de trillingen;
- de trillingsoverdracht door de bodem.

4.11.2 Onderzoek

Ten westen van het plangebied ligt het spoortraject tussen Naarden – Hilversum. Derhalve kan er sprake zijn van trillingshinder in het plangebied. Uit de 'Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen' van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is een tabel opgesteld om te beoordelen in welke mate trillingshinder door spoorwegen een aspect kan zijn bij bestemmingsplannen.

In eerste instantie dient te worden gekeken of in de nabijheid van het plangebied een spoorlijn aanwezig is. Uitgangspunt dient te zijn dat een quickscan trillingshinder dient te worden uitgevoerd wanneer nieuwbouw binnen 100 meter van de spoorlijn mogelijk wordt gemaakt. Tevens wordt aanbevolen een aandachtszone op te leggen op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan.

De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is circa 250 meter. De ontwikkeling wordt dus niet binnen een zone van 100 meter van de spoorlijn mogelijk gemaakt. Daarnaast is de afstand tussen het beoogde gebouw en het spoor dermate groot dat het niet aannemelijk is dat het trillingsniveau groter is dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B. Tevens bevindt zich tussen het spoor en het plangebied reeds bebouwing die eventuele trillingen absorberen. Het is dan ook aannemelijk te veronderstellen dat er geen sprake zal zijn van trillinghinder ten gevolge van het spoorverkeer.

4.11.3 Conclusie

Het aspect trillingshinder vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor haar gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit is een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om af te wijken of nadere eisen toe te passen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan.

5.2 Systematiek van de planregels

5.2.1 Algemeen

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2012. De planregels van het bestemmingsplan 'Centrum, herziening The Grand' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Het bestemmingsplan 'Centrum, herziening The Grand' bevat een pakket regels op maat voor deze locatie. Bij het opstellen van de regels zijn voor zover mogelijk de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' als uitgangspunt genomen.

5.2.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsbepalingen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn, zijn opgenomen.

Wijze van meten

De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, dieptes, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan zijn twee bestemmingen opgenomen: 'Gemengd' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast is er ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. Qua plansystematiek is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' betreft de nieuwe bebouwing waarin de woningen worden gerealiseerd. Verder zijn naast woningen ook de bestaande (planologische) functies behouden. De functies detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is de aanduiding 'erf' opgenomen. Het betreft hiermee de te realiseren achtertuin. Binnen deze aanduiding zijn gebouwen niet toegestaan. De maximale bouwhoogten zijn op de verbeelding aangeduid. Op basis van het stedenbouwkundige schets is gekozen voor een trapsgewijze hoogte, waarbij de westzijde van het pand hoger zal komen te liggen dan het oostelijke gedeelte.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming beslaat het overige gedeelte van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met zowel een verblijfs- als verplaatsingsfunctie, verblijfsgebied en bijbehorende voorzieningen (onder meer nuts-, groen-, speel- en geluidwerende voorzieningen).

Binnen het plangebied is geen bouwvlak gesitueerd voor deze bestemming, waardoor (hoofd)gebouwen niet zijn toegestaan.

Waarde – Archeologie 1

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden gezocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is gehanteerd voor de gebieden met archeologische verwachtingswaarden. Binnen dit gebied is voorafgaand aan (bouw)werkzaamheden en werken archeologisch onderzoek nodig indien de (bouw)werkzaamheden en werken een bepaalde omvang en een bepaalde diepte hebben.

5.2.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Antidubbelregel

In dit artikel is opgenomen dat grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing dient te blijven.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot overschrijding van bouwgrenzen. Verder is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is voorzien in de mogelijkheid tot afwijken van maten met ten hoogste 10% en kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Voorwaarde is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen over de werking van de bestaande wet- en regelgeving, alsmede bepalingen over parkeren en laden en lossen.

5.2.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

Hierin is het verplichte overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, dat in elk bestemmingsplan dient te worden opgenomen, opgenomen.

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer wordt een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan

moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg.
- Inspraak.
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg 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.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Waterparagraaf

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7: Stikstofdepositie-onderzoek

Centrum, herziening The Grand

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Gemengd	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7 Algemene bouwregels	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9 Overige regels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10 Overgangsrecht	21
Artikel 11 Slotregel	22
Bijlagen bij regels	23
Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Centrum, herziening The Grand van de gemeente Gooise Meren.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.1942.BP80896-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

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

1.4 aan-huis-gebonden beroepen

een dienstverlenend beroep, dat in een woning (niet in een bijgebouw bij de woning) door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.6 achterste perceelsgrens

- a. bij een bouwperceel dat alleen aan de voorzijde grenst aan de openbare weg: de van de weg afgekeerde grens van een bouwperceel;
- b. bij een bouwperceel dat aan zowel de voorzijde als de achterzijde grenst aan de openbare weg: de grens van een bouwperceel aan de zijde waar niet de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen.

1.7 afhaalzaak

een bedrijf waar in hoofdzaak kant-en-klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede dranken en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie elders.

1.8 ambachtelijke bedrijvigheid

een bedrijf, gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.13 bestaande aantallen, afstands-, hoogte-, diepte-, inhouds- en oppervlaktematen

aantallen, afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.20 bouwmarkt

een detailhandelsbedrijf dat een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad aanbiedt.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.24 bijgebouw

een vrijstaand, gebouw dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.25 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.26 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.27 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.28 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een snackbar of afhaalzaak.

1.30 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- b. tuincentra;
- c. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- d. bouwmarkten.

1.31 dienstverlenend beroep

verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen (geen vrijstaande bijgebouwen) wordt uitgeoefend.

1.32 dienstverlening

et bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.33 discotheek of dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, feesten en andere daarmee vergelijkbare evenementen.

1.34 gebouw

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

1.35 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 huishouden

een groep mensen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.37 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder begrepen snackbars en afhaalzaken.

1.38 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.39 kap

een constructie van dakvlakken waarbij sprake is van ten minste twee hellende dakvlakken met een helling van minimaal 35° en maximaal 65°.

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning (niet in een bijgebouw bij de woning), door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.41 maatschappelijk voorzieningen

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.42 nutsvoorzieningen

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

1.43 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal twee wanden.

1.44 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.45 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.46 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.47 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.48 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.49 voorgevelrooilijn

de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak, dan wel bij het ontbreken van een bouwvlak, de naar de weg gekeerde grens tussen de bestemming Wonen en Tuinen; indien er meerdere naar de weg gekeerde grenzen zijn, dan wel indien deze grenzen ontbreken, geldt de grens waarin de voorgevel van de ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige woning/hoofdgebouw is gebouwd.

1.50 woning

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden.

1.51 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. ambachtelijke bedrijvigheid voor zover dit onlosmakelijk samenhangt met de toegestane detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- f. wonen, uitsluitend in het hoofdgebouw; daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- g. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- h. bijbehorende kantoren op de verdiepingen;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan de zijde van de Sint Vitusstraat dient een kartering van de voorgevelrooilijn aanwezig te zijn welke op de volgende manier vormgegeven dient te worden:
 - 1. de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient na een lengte van minimaal 8 meter (gemeten vanaf de zijdelingse bouwgrens) minimaal 2 meter teruggelegen te zijn ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven voorste bouwgrens ter hoogte van Sint Vitusstraat 11;
 - 2. met dien verstande dat er ten opzichte van de teruggelegen voorgevelrooilijn als genoemd in sub 1 over een lengte van minimaal 8 meter een terugspringing ten opzichte van de teruggelegen voorgevelrooilijn aanwezig dient te zijn van minimaal 2 meter;
- c. hoofdgebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op gronden met en zonder de aanduiding 'erf';
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- d. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt 0 of ten minste 1 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;

- h. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- i. de bouwhoogte van overkappingen betreft ten hoogste 3 m.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen op het zijerf op een afstand van tenminste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel en tenminste 0,6 m van de weg of openbaar groen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen op het achtererf bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 1 m; ;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning;
- b. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. detailhandel in volumineuze goederen is niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten in een hogere categorie dan in lid 3.1 genoemd, voor zover in overeenstemming met het Horecabeleid Gooise Meren 2019-2023 d.d. 12 december 2019;
- c. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;
- d. om horecabedrijven toe te staan op andere locaties dan in lid 3.1 bepaald, voor zover in overeenstemming met het Horecabeleid Gooise Meren 2019-2023 d.d. 12 december 2019.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen, hellingsbanen, onder- en bovengrondse afvalvoorzieningen, terrassen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, speelplekken, reclame-uitingen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. er zijn geen gebouwen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m;

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.3.2 *Uitzondering op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afstanden en andere maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende aan- en uitbouwen, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt, de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt en voorts het bepaalde in artikel 10 lid 10.2 van overeenkomstige toepassing is;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 *Bouwregels*

Tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald, gelden voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen de volgende regels:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten dient ten dienste van de bovenliggende bestemming te zijn;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot ten hoogste 1 bouwlaag;

7.3.2 *Afwijken ten behoeve van meerdere bouwlagen*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 onder c teneinde meer dan één bouwlaag toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de bouwlagen ten dienste van de bovenliggende bestemming dienen te zijn;
- b. een ondergrondse parkeergarage uit ten hoogste twee bouwlagen mag bestaan;
- c. een ondergrondse parkeergarage niet hoger dan de hoogte van de direct aangrenzende weg mag worden gebouwd.

7.3.3 *Afwijken ten behoeve van andere locatie toegangen*

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 onder d teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Het bevoegd gezag wijkt niet af van de regels, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

9.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

9.3 Laden en lossen

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte en waarbij die laad- en losgelegenheid in stand wordt gehouden. Deze bepaling geldt niet:
 - 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid 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 dit lid onder a, na de 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Centrum, herziening The Grand'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1. Centrumwinkelgebied ondersteunende horeca, geen hinder veroorzakend

Aan de detailhandel verwante bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend en daardoor geen hinder voor omwonenden veroorzaken:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- lunchroom;
- ijssalon;
- koffiebar/tearoom;
- traiteur.

Categorie 2. Voor het centrumgebied neutrale horeca, nauwelijks hinder veroorzakend

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van maaltijden) en daardoor nauwelijks hinder voor omwonenden veroorzaken:

- bistro;
- restaurant.

Categorie 3. Voor het centrumgebied neutrale horeca, potentieel beperkte hinder veroorzakend

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van maaltijden), maar met een relatief grote verkeersaantrekkende werking en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken:

- bedrijven genoemd onder I en II met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- afhaalcentrum, (pizza)brengservice, McDrive, snackbar, en dergelijke;
- hotel.

Categorie 4. Niet direct aan het centrum gebonden horeca, potentieel hinder veroorzakend

Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;

- biljartcentrum;
- café;
- bodega;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 5. Niet direct aan het centrum gebonden horeca, potentieel ernstige hinder veroorzakend

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- danscentrum;
- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

