

Bestemmingsplan  
Centruingeluid - Dorp

(allemog van  
toepassing voo met  
mode omlyning aange-  
geven gedeelte op  
plan kaart)

gordgeleed bij  
KB van 16-1-1987,  
nr. 30

**A toelichting**

## 1. INLEIDING

De sterke groei van het aantal inwoners in Huizen heeft een bezinning noodzakelijk gemaakt op de omvang en structuur van het huidige en toekomstige winkelapparaat.

Hiertoe is in eerste instantie een distributie-planologisch onderzoek verricht. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vertaald, waardoor de ruimtelijke consequenties inzichtelijk gemaakt konden worden.

Op basis van bovengenoemde studies zijn vervolgens in het "nader rapport inzake de winkelvoorzieningen in Huizen" dd. 4-11-'80 een drietal hoofdmodellen van de mogelijke oplossingen voor de winkelproblematiek, benaderd vanuit de ruimtelijk/stedebouwkundige en distributie-planologische mogelijkheden, naast elkaar gezet en getoetst aan kwantitatieve, financiële, procedurele, verkeerstechnische en overige voorwaarden.

Deze drie modellen worden hieronder kort omschreven.

### Model 1.

In dit model is het hoofdwinkelcentrum in en/of bij het oude dorp gesitueerd, terwijl ter plaatse van het verhevigingspunt-oost op de Oostermeent een wijkcentrum gedacht is.

Dit model is in een drietal varianten ontwikkeld, t.w.:

- 1a. Integratie variant.

De stedebouwkundige integratie tussen oud- en nieuw Huizen wordt functioneel "gevuld" met winkels.

- 1b. Aangepaste integratie variant.

Hierbij wordt de stedebouwkundige integratie gedeeltelijk "gevuld" met winkels en gedeeltelijk met andere functies.

- 1c. Concentratie in het oude dorp.

De stedebouwkundige integratie wordt hierbij niet meer "gevuld" met winkels en andere voorzieningen.

### Model 2.

In dit model wordt een hoofdcentrum op de Oostermeent gesitueerd. De bestaande winkelkern rond het Oude Raadhuisplein wordt in dit model verkleind tot het niveau van een wijk- of buurtcentrum.

### Model 3.

In dit model wordt een kwalitatieve splitsing van het hoofdwinkelcentrum voorgesteld. Dat betekent de bewinkeling voor specialistische goederen situeren in en rond de bestaande winkelkern in het oude dorp en de bewinkeling voor de "gewone goederen" situeren ter plaatse van het verhevigingspunt-oost.

Dit model kent de volgende varianten:

- 3a. In deze variant is er geen stedebouwkundige integratie tussen het Oude Dorp en de Oostermeent.

- 3b. In deze variant wordt de stedebouwkundige integratie tussen Oud en Nieuw Huizen functioneel "gevuld" door het situeren van publieksfuncties tussen Oude Dorp en Oostermeent.

Over deze modellen is inspraak gevoerd waarbij geen duidelijke voorkeur bleek voor model 2 of model 3b en de overige modellen niet aanvaardbaar bleken.

In zijn vergadering dd.9-4-'81 heeft de gemeenteraad gekozen voor model 3b.

## 2. BESCHRIJVING VAN MODEL 3B

De hoofdvorm van dit model behelst een:

1. versterking van de bestaande winkelkern rond het Oude Raadhuisplein. Ter realisering van dit model zal een toename van het bruto winkelvloeroppervlak noodzakelijk zijn van 4500 m<sup>2</sup>.
2. wijziging van de branche-samenstelling van de bestaande winkelkern om en nabij het Oude Raadhuisplein, voorzover bestaande zaken niet passen in het beoogde karakter.
3. sterk wijkcentrum ter plaatse van het verhevigingspunt-oost, waarin branches in de dagelijkse goederen en branches met een niet specialistisch karakter een overwegende plaats zullen krijgen.

De relatie tussen het oude dorp en de Oostermeent wordt gelegd door andere functies dan winkels. Ten behoeve van een geslaagde integratie zullen met name in het gebied direkt ten oosten van het oude dorp, het gebied Gooilandweg, de functies zorgvuldig gekozen moeten worden.

Dit gebied zal als het ware de schakel gaan vormen tussen het oude dorp en de Oostermeent.

Vandaar dat vooral de gedachten uitgaan naar voorzieningen die de gehele burgerij ten dienste staan, zoals bijvoorbeeld een bioskoop, maar ook het gemeentehuis, een sociëteit, een dansschool e.d. behoren hier tot de mogelijkheden.

Het winkelcentrum in het oude dorp wordt begrensd door het Prins Bernhardplein in het westen, Langestraat in het oosten, Havenstraat in het noorden en Meentweg in het zuiden.

Hier is het uitgangspunt dat de vergroting van het winkelapparaat die verkregen kan worden door aan-, ver- en nieuwbouw in de schaal en sfeer van het oude dorp dient te passen. De vergroting van het aantal m<sup>2</sup> middels verandering van de woon- in winkelfunctie heeft weinig invloed op het ruimtelijk beeld.

De relatie met het gebied Gooilandweg stelt in hoofdzaak eisen aan de detaillering en inrichting van de Kerkstraat en de Meentweg.

In de toekomst kunnen in dit gebied kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden waarbij gedacht wordt aan vestigingsmogelijkheden van kleine kantoor-tjes, praktijkruimten etc. die in de bestaande bebouwing toegestaan kunnen worden.

In de inrichting wordt aansluiting gezocht bij de "Hoofdstraat", zodat ook op dit niveau sprake is van continuïteit.

De "Hoofdstraat" zal verder de verbinding vormen tussen het gebied Gooilandweg en het wijkwinkelcentrum direkt ten zuiden van de aanloophaven.

### 3. NADERE INVULLING VAN HET MODEL

Ter realisering van het gekozen model zijn de samenstelling en het functioneren van het huidige winkelapparaat en de verkeerstechnische aspecten nader onderzocht.

#### 3.1. Samenstelling en functioneren van het winkelapparaat.

Door het onderzoek naar de samenstelling en het functioneren van het winkelapparaat konden de tekortkomingen aan het licht komen en tevens de richting aangegeven worden waarlangs de ontwikkeling van het centrumgebied dient te geschieden.

Een van de voorwaarden voor het goed functioneren van het centrum is dat de winkelontwikkeling aanhaakt aan het zwaartepunt van de huidige bewinning.

Dit zwaartepunt wordt thans gevormd door de as Kerkstraat - Oude Raadhuisplein - Kerkstraat in oost-west richting en door de as Voorbaan - Lindelaan in noord-zuid richting. Dit kruis met als hart het Oude Raadhuisplein vormt de zogenaamde harde kern van het oude dorp.

Het activeringsgebied wordt gevormd door hier boven genoemde straten (zogenaamde A-straten) en tevens de straten die daarop aanhaken, t.w. de Achterbaan en Havenstraat (zgn. B-straten) (zie tek.1 en het rapport "Huizen: een kernwinkelapparaat in perspectief").

De prioriteit van de ontwikkeling wordt gegeven aan de zogenaamde A-straten, waarbij het accent in de as Kerkstraat - Oude Raadhuisplein - Kerkstraat zal dienen te liggen met het oog op de voorgestane integratie door middel van de "Hoofdstraat" met de Oostermeent. Dit is vormgegeven door een tweetal polen op deze as. De westelijke pool wordt hierbij gevormd door een nieuwe winkelbebouwing op de hoek Ceintuurbaan - Kerkstraat. De oostelijke pool zal gestalte kunnen krijgen door het projekt "PD-Projects" aan de Kerkstraat/Middenweg. De verbinding tussen deze twee zal plaatsvinden door versterking van de bestaande (kern) winkelfuncties, met name tussen Oude Raadhuisplein en Langestraat en de oostzijde van het Raadhuisplein.

#### 3.2. Verkeerstechnische aspecten.

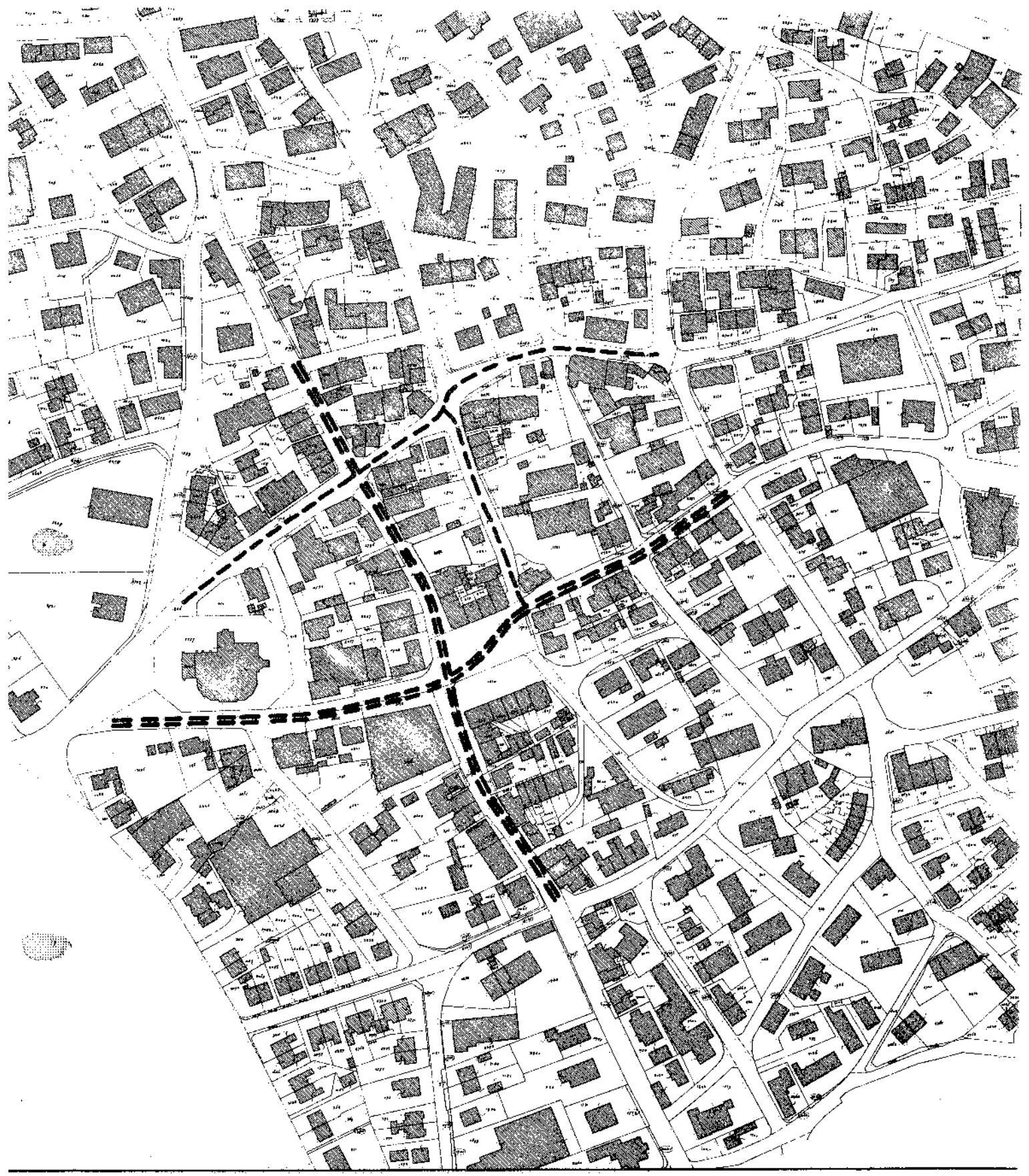
Het functioneren van het centrumgebied hangt enerzijds ten nauwste samen met een goede bereikbaarheid ervan, terwijl er anderzijds voor gezorgd moet worden dat er een aantrekkelijk woon-, verblijfs- en werkgebied ontstaat. Logische routevorming en adequate parkeervoorzieningen zijn hierin de centrale elementen.

Als onderdeel van het verkeerscirculatieplan voor heel Huizen is het verkeersplan dorpscentrum opgesteld.

Dit plan gaat uit van een min of meer alzijdige bereikbaarheid van het centrum met gebruikmaking van het bestaande patroon van openbare wegen zonder dat daaraan wezenlijke elementen toegevoegd of onttrokken worden.

Het plan is zodanig opgezet dat de verkeersafwikkeling binnen de centrumzone plaatsvindt, begrensd door Melkweg en Havenstraat in het noorden en de Tuinstraat/Meentweg in het zuiden (zie tek.2).

Het centrum kan in- en uitgereden worden via de Havenstraat, Melkweg, E. Ludenstraat aan de oostzijde en aan de westzijde via de Tuinstraat en Prins Bernhardplein.



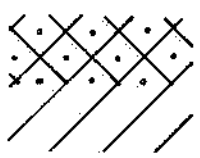
A - STRATEN



B - STRATEN



# GEBIEDSINDELING



CENTRUMGEBIED

OVERGANGSGEBIED

Het verkeerscirculatieschema voor het dorpscentrum dient ervoor om het autoverkeer te geleiden door die straten en naar die plaatsen (m.n. parkeergelegenheden) waar dat verkeer gewenst is. Tevens dient het ervoor die straten en gebieden verkeersluw te houden waar autoverkeer minder gewenst is.

### 3.3. Stedebouwkundige uitgangspunten.

De randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het centrumgebied is het behoud van het dorpskarakter. De visserswoningen, boerderijen en daglonerswoningen in de bebouwde kom verwijzen direct naar een dorpsverleden.

Daarnaast zijn er met name in het centrumgebied zuiver ruimtelijke factoren te onderkennen die in belangrijke mate de specifieke herkenbaarheid van dit gedeelte van het oude dorp bepalen.

Deze factoren zijn de verkaveling en de ruimtevorming, de bebouwing en het groen.

#### Verkaveling en ruimtevorming.

Typisch dorps is de dominantie van het vrijstaande huis, geheel omringd door een eigen erf. Hoe dicht de huizen ook bij elkaar staan (Voorbaan, gedeelte Lindenlaan) het blijft duidelijk dat ieder pand op zichzelf staat. Door deze bebouwingsstructuur is er sprake van een diffuus ruimtelijk patroon.

Tussen de bestaande bebouwing slingert zich het weggemet dat fijnmazig en kleinschalig is. Binnen dit kleinschalig weggemet is een subtiële hiërarchie te onderkennen. Deze hiërarchie is in eerste plaats een ruimtelijke. Dat wil zeggen dat deze niet overeen hoeft te komen met een hiërarchie in het gebruik. Deze vindt eerder zijn grondslag in karakter en sfeer van de betreffende elementen dan duidelijke verschillen in weggemeten.

In volgorde van structurele belangrijkheid kunnen onderscheiden worden:

- doorlopende wegen.

Lange in noord-zuid richting lopende wegen die bij elke kruising, splitsing of knooppunt doorlopen.

Voorbeelden hiervan zijn: Lindenlaan, Voorbaan, Achterbaan en Lange straat.

- straten.

Deze onderscheiden zich van doorlopende wegen doordat zij bij kruisingen meestal van richting veranderen. Zij hebben meestal een duidelijk begin en eindpunt. Vaak is er sprake van een gebogen structuur.

Voorbeelden hiervan zijn: Kerkstraat, Meentweg, Middenweg.

- tussenstraten.

Over het algemeen in oost-west richting lopende korte straten die veelal loodrecht staan op de doorgaande wegen en straten.

Een voorbeeld hiervan is: de Burgemeester Munnikhuizenstraat.

- paden.

Dit zijn smalle tussenstraten of doodlopende wegen.

Voorbeeld hiervan is de Elleboogstraat.



Bebouwing.

Vrijwel alle panden hebben een langgerekte vorm (lengte variërend van 10 tot 35, breedte van 8 tot 13 m.) en lage goothoogte (+ 3,5 m.) en zijn voorzien van een kap. Voor de dakbedekking wordt veelal de dakpan toegepast.

Opmerkelijk is de oost-west ligging van de nokrichtingen. De zorgvuldigheid van detaillering van de vrijwel overal toegepaste roodbruine baksteen is opvallend.

De raamverdeling is in het algemeen verticaal.

De kenmerken van de bebouwing dienen meer als leidraad dan als strenge regels te worden toegepast. Zij zijn ondersteunend voor het algemeen karakter.

Maat, verhouding en schaal zijn doorslaggevend als het gaat om inpassing van nieuwe bebouwing.

Het groen.

In het oude dorp zou het groen een doorslaggevende factor in het dorpsbeeld moeten zijn. Openbaar en privé-groen vormen veelal een geheel.

In de openbare groenvoorziening zijn de volgende belangrijke elementen te onderscheiden:

- in een streng verband staande opgesnoeide linden die in hun geheel een hoge bomengroep vormen.  
Een dergelijk element is te vinden bij de kerk.
- regelmatige straatbeplanting.  
Dit vormt een belangrijk openbaar groenelement omdat het sterk structurerend kan werken en daarmee de oriëntatie binnen een gebied kan vergemakkelijken. De hoofdgroenstructuur dient dan ook geënt te worden op de hoofdwegenstructuur, in concreto de doorlopende wegen (bijv. Lindenlaan).
- informele, onregelmatige of incidentele straatbeplanting kan voorkomen langs de straten, tussenstraten en paden.  
(bijv. Kerkstraat, Middenweg en Burg. Munnikhuizenstraat).
- beplanting in de vorm van een incidentele boom.  
Daar waar de wegenstructuur een complex patroon vormt, zal veelal sprake zijn van een beplanting in de vorm van een incidentele boom of enkele bomen. Veelal vormen zij visueel een belangrijke verrijking in het ruimtelijk beeld (bijv. hoek Elleboogstraat en Burg. Munnikhuizenstraat).

## 4. HET PLAN

4.1. Waarom een nieuw plan?

Het hiervoor omschreven model voor de winkelontwikkeling zou misschien qua oppervlakte via een kleine herziening van het thans vigerende plan gerealiseerd kunnen worden.

Aan dat plan, het plan "Dorpscentrum" kleeft echter een groot aantal bezwaren, nog afgezien van het feit dat niet goed ingespeeld kan worden op de nieuwe ontwikkelingen.





• • • • GRENS VAN HET PLAN

De belangrijkste tekortkomingen zijn:

- de bebouwingsvoorschriften zijn in het algemeen te ruim. Er is b.v. geen dakhelling verplicht, terwijl overal de goothoogte tot 6 m. opgetrokken kan worden ;
- de gebruiksregeling is aan de krappe kant. Hierdoor is uitwisseling van functies slechts beperkt mogelijk ;
- Er ontbreekt een zgn. staat van inrichtingen, om hinderlijke bedrijven te weren;
- de regeling voor de achtertuinen voldoet niet; Voor alle bedrijfsserven geldt een bebouwingspercentage van 60%, terwijl erven bij woningen slechts bebouwd mogen worden via vrijstelling ;
- de overgangsbepaling is te ruim.

Een en ander is daarom aanleiding geweest om voor het gebied, direkt rondom het zwaartepunt van de nieuwe bewinkeling een nieuw plan te vervaardigen. In het westen wordt dit plan begrensd door de Ceintuurbaan - Havenstraat - Oranje Weeshuisstraat; in het noorden door de Waterstraat en Havenstraat; in het oosten door de Langestraat; in het zuiden door de Tuinstraat - Meentweg - Burgemeester Munnikhuizenstraat en Meentweg.

(zie tek. 3)

Voor het gebied ten oosten van de Langestraat zal t.z.t. een nieuw plan vervaardigd moeten worden.

#### 4.2. Beschrijving van het plan.

Binnen de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten is vormgegeven aan de vergroting en verbetering van het hoofdwinkelapparaat waarbij de bereikbaarheid, de verblijfsfunctie en het noodzakelijke parkeren in het plan zijn opgenomen.

##### 4.2.1. Ruimtelijke en functionele invullingen van het nieuwe winkelapparaat.

De vergroting van het winkelapparaat vindt hoofdzakelijk plaats op een zestal plekken aan het assekruis van de huidige bewinkeling.

##### 1. Hoek Prins Bernhardplein/Kerkstraat (zie tek. 4)

Voor dit gebied is een plan ontwikkeld waarin een parkeerkelder, een PTT-vestiging en een aantal winkelvestigingen gerealiseerd kunnen worden.

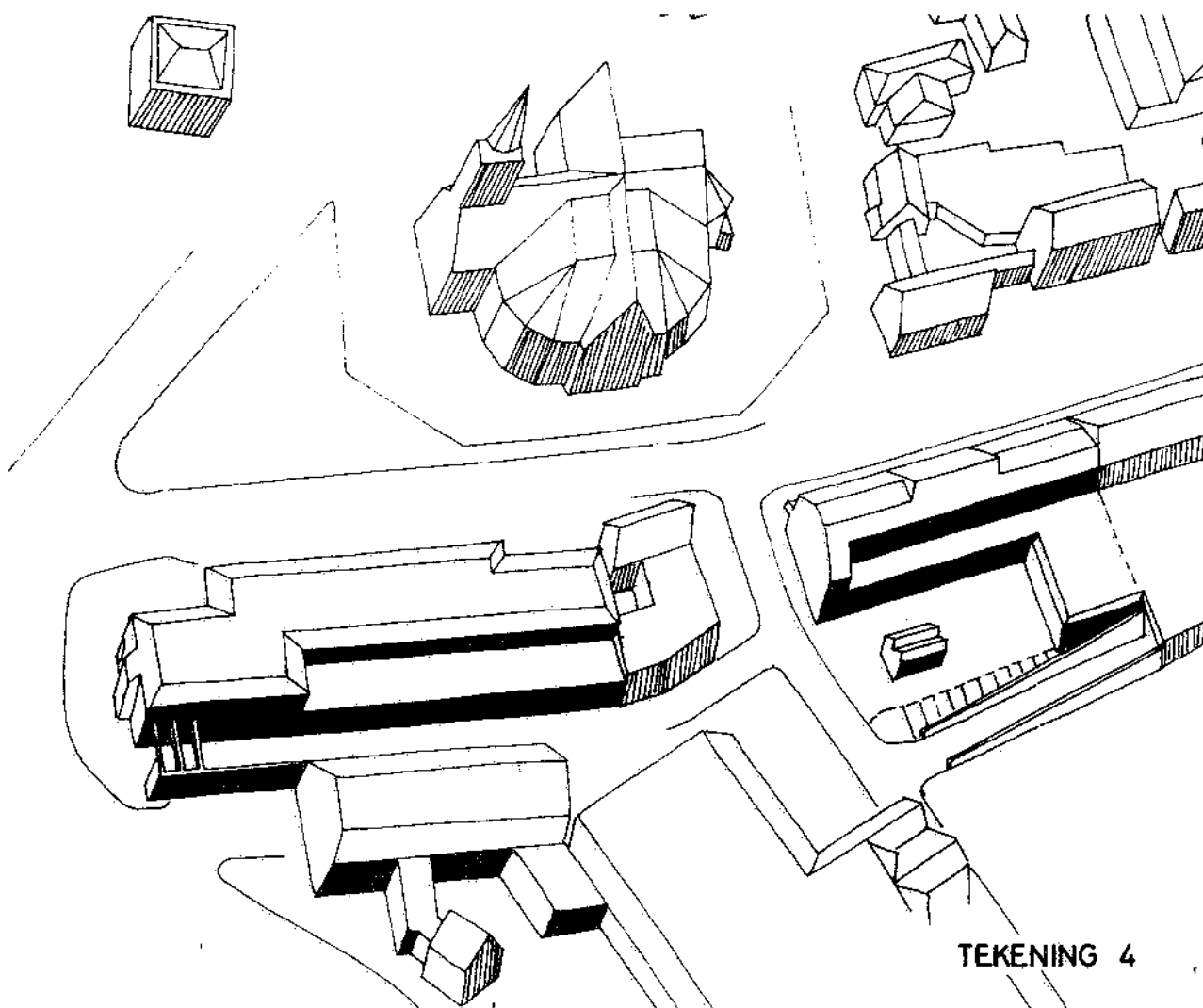
Voor de uitvoering van dit plan zullen een viertal woningen en het carrosseriebedrijf geamoveerd dienen te worden. De bebouwing op de hoek Kerkstraat/Keucheniusstraat blijft gehandhaafd. In de planvorming is daarom ook aansluiting gezocht bij deze bebouwing.

Het winkelfront is op de Kerkstraat gericht en zal in één en gedeeltelijk in twee lagen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kan ingespeeld worden op de naastliggende bebouwing en de kerk.

Om nog enige flexibiliteit te hebben in de definitieve planfase is in het bestemmingsplan gekozen voor de bestemming DIII.

De PTT-vestiging is op de hoek Kerkstraat/Prins Bernhardplein gesitueerd en zal gedeeltelijk in twee lagen uitgevoerd worden. In het nieuwe plan is er vanuit gegaan dat het carrosseriebedrijf op dezelfde plaats kan terugkeren.

De bebouwing hiervan is zodanig van opzet dat een maximale afsluiting van het bevoorradingsgebied van de winkels verkregen wordt.



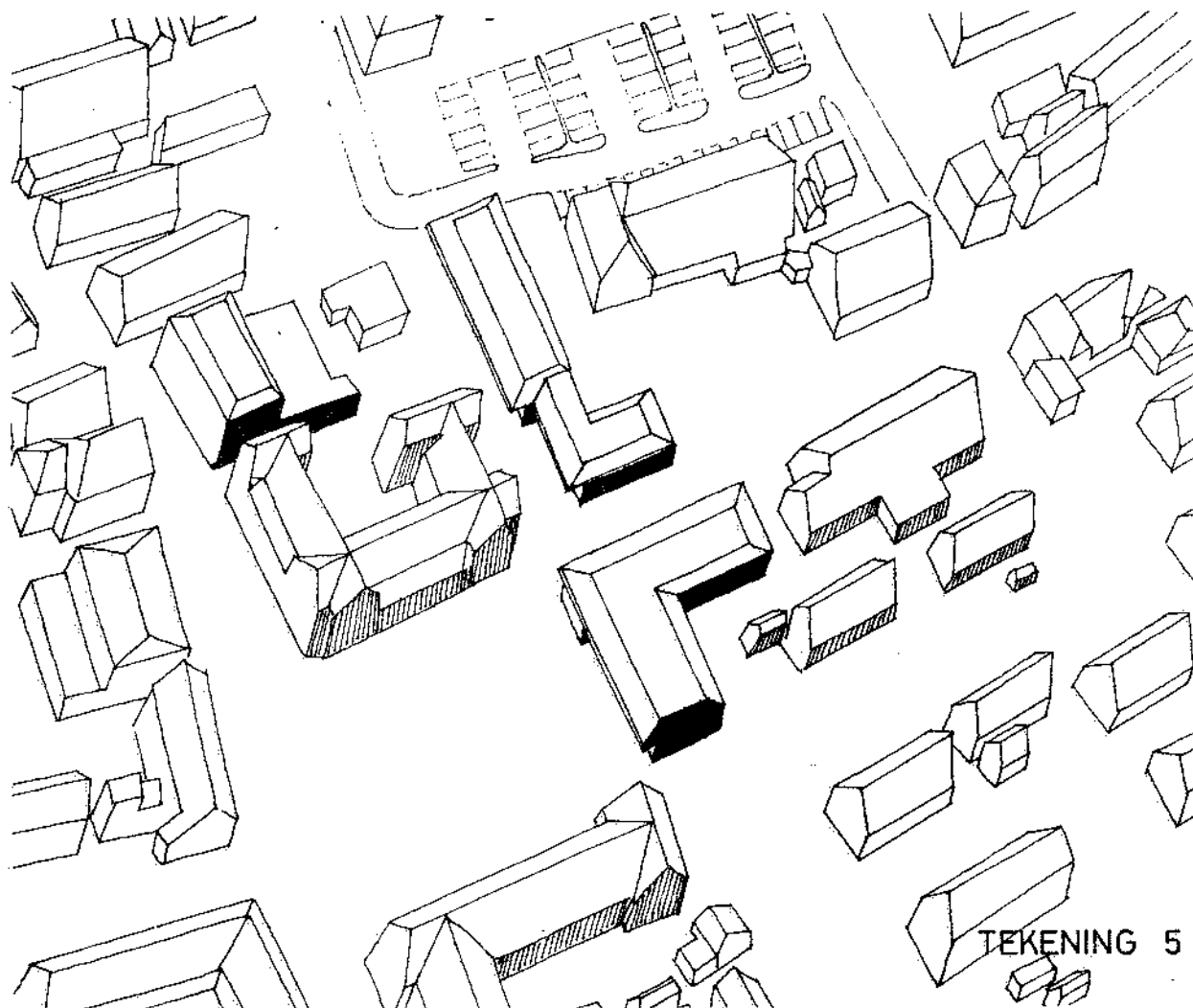
## 2. Hoek Kerkstraat/Keucheniusstraat.

Ter overbrugging van de bewinkeling op de hoek Kerkstraat/Prins-Bernhardplein en het Raadhuisplein is hier gekozen voor een aaneengesloten winkelfront. Hiervoor is het noodzakelijk dat de huidige bebouwing gecomoveerd wordt, daar deze niet voor de winkelfunctie geschikt te maken is.

De plannen zijn zodanig opgezet dat boven de winkels een achttal woningen gerealiseerd kunnen worden, zodat enerzijds het verlies aan woningen gecompenseerd wordt terwijl anderzijds ook op deze plaats een duidelijke massavorming en aansluiting bij de omliggende bebouwing verkregen wordt (zie tek.4).

### 3. Oostzijde Raadhuisplein.

De huidige bebouwing detoneert ten opzichte van de andere wanden van het plein en draagt niet bij tot een besloten karakter dat op deze plek in het centrum gewenst is. Voor deze plek is een plan in ontwikkeling dat aan deze bezwaren tegemoet komt en tevens de mogelijkheden biedt voor een bewinkeling ter plaatse.



### 4. Het terrein Kos-Koperslager.

De slechte bouwkundige staat van het pand "Koperslager" en de noodzaak tot versterking van de winkelfunctie hebben ertoe geleid aan dit terrein een ruimere bebouwingsmogelijkheid te geven in combinatie met een parkeerplaats op het terrein "Koperslager". Hierdoor komt de winkelfunctie direct aan de assen Kerkstraat en Achterbaan te liggen met behoud van het pand Kos.

Het aanleggen van een parkeerplaats op het terrein "Koperslager" is noodzakelijk om aan de behoefte van een min of meer alzijdige bereikbaarheid van het centrumgebied tegemoet te komen. (zie tek.5).

### 5. Kerkstraat/Middenweg.

Op deze plek is het zogenaamde plan PD-Projects opgenomen.

Dit plan waarvoor een bouwvergunning is verleend, vormt de oostelijke pool van het centrumgebied. In dit plan zijn een parkeerkelder, een aantal winkels, kantoorruimte en een woning opgenomen.

#### 6. Voorbaan.

Dit bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot herbouw van de afgebrande meubelzaak. Het plan Dorpscentrum geeft echter op het bedrijfserf een ruimere bebouwingsmogelijkheid dan het nieuwe plan.

Die bebouwingsmogelijkheid op het bedrijfserf is iets ingeperkt om nog in voldoende mate de lichttoetreding van de achterliggende woning te kunnen garanderen.

#### 7. Havenstraat.

Aan de Havenstraat is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van een aantal winkels en een vijftal bovenwoningen. Alhoewel er voor dit plan nog geen bouwvergunning is afgegeven is het wel als zodanig in het nieuwe plan opgenomen.

Behalve de bovengenoemde bouwplannen geeft het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden op de bedrijfserverven. De percentages zijn zodanig gekozen dat de erven ook in de eindsituatie nog voldoende open zijn.

Tevens is er op een beperkt aantal plaatsen (waar dat vanuit ruimtelijke overwegingen gewenst was) een vergroting van de bouwvlek aangegeven. Ook met een andere mogelijkheid van vergroting is rekening gehouden, t.w. een gunstiger verdeling van het netto/bruto winkelvloeroppervlakte.

#### 4.2.2. Verkeer en parkeren.

In het plan zijn een tweetal verkeersbestemmingen opgenomen.

Het gedeelte van de Kerkstraat tussen Raadhuisstraat en Langestraat, gedeelte Voorbaan/Lindenlaan, gedeelte Achterbaan, gedeelte Middenweg en Raadhuisplein hebben de bestemming verkeersdoeleinden met erffunctie gekregen. Binnen deze bestemming is in het kader van de verbetering van het winkelklimaat en vanwege het belang van de voetganger in het centrumgebied een verblijfsgebied geprojecteerd. Via herinrichting van de straten en verkeersmaatregelen zal hieraan gestalte gegeven worden. Bij de inrichting zal geen scheiding gemaakt worden tussen voetgangers- en autoverkeer. Bestemmingsverkeer blijft wel mogelijk.

Dit gebied omvat op werkdagen:

- Kerkstraat tussen Raadhuisstraat en Voorbaan;
- Oude Raadhuisplein;
- Kerkstraat tussen Achterbaan en Middenweg.

De overige straten die primair ten dienste staan van de verkeersafwikkeling zijn bestemd als verkeersdoeleinden.

Binnen dit wegennet is een verkeerscirculatieplan opgesteld waarmee beoogd wordt de verkeersbelasting evenredig te verdelen (niet meer verkeer dan noodzakelijk) en het gebied direkt rondom het Oude Raadhuisplein verkeersluw te houden.

Als gevolg hiervan zullen de westelijke toegangen meer verkeer te verwerken krijgen dan de oostelijke toegangen, omdat vanaf de westelijke toegangen een belangrijk deel van de aanwezige en geprojecteerde parkeeraccommodatie direct te bereiken is.

Behalve voor het autoverkeer is een goed functioneren van het centrum ook afhankelijk van een goede bereikbaarheid voor het langzaam verkeer.

De centrale route voor het langzaam verkeer wordt gevormd door de as Naarderstraat - Kerkstraat - Hoofdstraat - Oostermeent.

De overige routes voor het langzaam verkeer zijn:

- noord-zuidroute Zeeweg - Voorbaan - Lindenlaan .

Deze route verbindt het noordelijk deel van het oude dorp en het zuidelijk deel met elkaar en met het centrumgebied. Via de Nieuwe Kerklaan geeft deze route tevens verbinding met Huizen zuid-west.

- noord-zuidroute Havenstraat - Langestraat - Vijfhoekstraat.

Deze route heeft een gelijke functie als de route Voorbaan, doch geeft tevens een verbinding via Tulpstraat en Gemeenlandslaan met Rijsbergen en Stad en Lande.

- oost-westroute Bovenweg - E. Ludenstraat - Engweg - Nieuwe Bussummerweg.

Deze langs het centrumgebied lopende route verbindt via de Lindenlaan en de Langestraat, het centrum met Bovenweg en de omgeving van de nieuwe Bussummerweg.

De duidelijkheid en de continuïteit van deze routes vereist dat ze in twee richtingen bereden moeten kunnen worden, ook op die trajekten waar het autoverkeer slechts in een richting toegelaten wordt.

Voor het parkeren is in principe gekozen voor een mengvorm van geconcentreerd en verspreid parkeren, enerzijds omdat het onmogelijk is om in de bestaande situatie alleen geconcentreerd te parkeren en anderzijds omdat er t.b.v. alleen gespreid parkeren onvoldoende plaatsen aanwezig zijn.

Geconcentreerd parkeren vindt in hoofdzaak plaats:

- op de hoek Ceintuurbaan/Kerkstraat in een parkeerkelder

- op de hoek Meentweg/Middenweg

- op het terrein Koperslager

- Verbindingsweg ten zuiden van de sportschool

- aan de Naarderstraat kunnen na reconstructie een aantal plaatsen (direct tegen het centrum) gerealiseerd worden.

Bij het projecteren van de parkeerplaatsen is er vanuit gegaan dat, op basis van de afmetingen van het winkelgebied (200x300 meter), de parkeerplaatsen niet verder dan 200 meter van de rand van het winkelgebied gelegen mogen zijn, willen zij ook praktisch door het winkelend publiek gebruikt worden. Tevens is hierbij ook uitgangspunt geweest dat het parkeren ook in het centrumgebied moet plaatsvinden en niet in het overgangsgebied (alleen het geprojecteerde terrein aan de Naarderstraat ligt buiten het centrumgebied).

De uitwerking en detaillering van deze parkeerplaatsen verdient bijzondere aandacht wat betreft indeling, materiaal en beplanting.

Omdat op grond van recente AROB-uitspraken inzake de verhouding tussen bouwverordening en bestemmingsplan, het de vraag is of een parkeereis van artikel 258 bouwverordening nog gesteld kan worden, zodra een bestemmingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vigeert is aan de voorschriften een vergelijkbare bepaling toegevoegd. Deze bepaling geldt niet alleen voor ondernemingen in het winkelgebied, maar eveneens voor woningen, winkels, kantoren en bedrijven elders in het plangebied.

#### 4.2.3. Geluidhinder.

Vanwege het feit dat in en rond het bestemmingsplan Centrumgebied Dorp de verkeersintensiteiten zodanig zijn dat de norm van 2450 motorvoertuigen per etmaal op een aantal wegen overschreden wordt, is een akoestisch onderzoek verricht (bijlage 4).

Dit onderzoek is uitsluitend tot de nieuw te bouwen situaties beperkt, aangezien het gedeelte van de Wet Geluidhinder met betrekking tot "bestaande situaties" nog niet in werking is getreden.

Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De in de Wet Geluidhinder genoemde grenswaarde van L. eq. etmaal 50 dB(A) wordt in vrijwel alle gevallen voor nieuw te bouwen woningen overschreden. Daar waar het bestemmingsplan de vestiging van kantoren mogelijk maakt wordt de grenswaarde van 55 dB(A) op twee waarneempunten overschreden.
- De overschrijding is in alle gevallen van dien aard dat een verzoek tot ontheffing van de grenswaarde kan worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

Daar het treffen van geluidwerende voorzieningen tussen de bron en de ontvanger op grond van stedenbouwkundige en visuele argumenten niet mogelijk is zal op andere wijze het geluidniveau in de geluidgevoelige vertrekken van de woningen en kantoren tot 35 respectievelijk 40 dB(A) teruggebracht dienen te worden.

#### 4.2.3. Wonen.

Een van de uitgangspunten die bij de planontwikkeling voor het centrum is meegenomen, is ervoor te zorgen dat ook in een stadium van de winkelontwikkeling zijn uiteindelijke gestalte heeft aangenomen er een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied gegarandeerd kan worden.

Met name hiervoor is de bestemming gemengde bebouwing gekozen waarbij in iedere bouwvlek een minimum aantal woningen opgenomen is. Deze woningen kunnen met name op de verdieping gerealiseerd worden, terwijl de niet-woonfuncties vooral op de begane grond gesitueerd zijn.

Wonen op de begane grond is alleen via vrijstelling mogelijk, behalve in de zogenaamde A-straten: Kerkstraat, Voorbaan, Lindenlaan en Raadhuisplein. Voor deze straten is een aparte bestemming detailhandel opgenomen.

Hiermee wordt de doelstelling, centrumvoorzieningen zo veel mogelijk te concentreren, vooral in het activeringsgebied, ondersteund.

Ook bij de bestemmingen WI en WII zijn woningaantallen op de kaart ingeschreven. Deze geven hier echter een maximaal te realiseren aantal woningen aan.

Hiermee is bedoeld om woningverbetering door samenvoeging van thans zeer kleine eenheden niet in de weg te staan.

Ter versterking van de woonfunctie in het centrumgebied zijn ter plaatse van de kwekerij op de hoek Tuinstraat/Keucheniusstraat een tweetal woonbestemmingen gelegd.



#### 4.2.4. Andere functies

##### Bedrijven.

Het kaaspakhuis en de loodgieter aan de Keucheniusstraat zijn bestemd als bedrijf. De overige bedrijven zijn bestemd als gemengde bebouwing. Hierdoor is dus ook de vestiging van een winkel mogelijk.

Ook het kaaspakhuis aan de Middenweg heeft deze bestemming. Hiermee wordt ingespeeld op de wens van de eigenaar een ruimte op het industrie-terrein te betrekken.

Nieuwe bedrijven kunnen zich vestigen in panden met een GB-bestemming. Hinderlijke bedrijven worden geweerd door een staat van inrichtingen op te nemen, waarbij alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan zijn, met een vrijstellingsmogelijkheid.

##### Horeca.

In het plan zijn een viertal bestaande horecabedrijven als zodanig bestemd. In de bestemming detailhandel, aangeduid met een ★, is horeca toegestaan.

Dit geldt m.n. voor het pand Kos aan de Kerkstraat, waar een horecabedrijf annex terras, gezien de centrale ligging, niet ondenkbaar is.

##### Bijzondere gebouwen.

De kerk en het dienstencentrum aan de Waterstraat hebben deze bestemming gekregen.

#### 4.2.5. De binnenterreinen.

Winkels en bedrijven hebben elk een bedrijfserf gekregen, waarin per erf een bebouwingspercentage is vastgesteld, afhankelijk van de bestaande en de mogelijk toekomstige bebouwing. Delen die onbebouwd moeten blijven, hebben de bestemming bedrijfsterreinen of tuinen I.

Achter woningen is in principe de bestemming tuinen II gelegd. Hierop mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen gebouwd worden, tot 20 m<sup>2</sup>, met een vrijstelling tot 40 m<sup>2</sup>, gekoppeld aan een maximum van 25% per erf. Gedeelten die onbebouwd moeten blijven, hebben de bestemming tuinen I gekregen.

In incidentele gevallen, waar de bouw van een garage denkbaar is, is de bestemming tuinen III gegeven.

#### 5. TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN.

In artikel 1 zijn een aantal in de voorschriften gebruikte begrippen omschreven.

Artikel 2 legt de wijze van meten vast: de (goot)hoogte van bouwwerken wordt gemeten tot de snijlijn van de gevel en het dak.

In de artikelen 3 t/m 18 zijn de diverse bestemmingsbepalingen opgenomen. In het eerste lid van elk van deze artikelen is de bestemming - dat wil zeggen: het doel van het gebruik - bepaald en zo nodig omschreven. Hier-voor zij verder verwezen naar hoofdstuk 4.

Het tweede lid en de eventueel volgende leden van elk van deze artikelen geeft uitsluitel of, en zo ja in hoeverre, de gronden met een bepaalde bestemming bebouwd mogen worden; dit zijn de z.g. bebouwingsvoorschriften.

Het gaat hier met name om regels over:

- goothoogte. Er is onderscheid gemaakt tussen gebouwen met één laag en een kap (3.50 m. goot W1, GB1, B1) en gebouwen met twee lagen en een kap (6 m. goot W2, GB2, B2). Erfbebouwing mag niet hoger zijn dan 3 m. of 2.75 m.
- dakhelling. Voor de hoofdgebouwen (woningen, winkels e.d.) geldt dat de dakhelling tussen 40-60° moet zijn. Voor bijgebouwen geldt een minimum van 25°. Vrijstellingen zijn mogelijk.
- situering. Van de hoofdgebouwen moet de voorgevel in de bebouwingsgrens gebouwd worden. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwen verder van de weg af komen te staan. De lengte, diepte en situering van hoofdgebouwen op het bouwperceel zijn op de plankaart vastgelegd.

Artikel 19 verbiedt de gronden en bouwwerken in dit plan in strijd met de bestemming te gebruiken.

In lid 2 wordt een opsomming gegeven van soorten gebruik die in ieder geval verboden zijn.

lid 3 bevat de zogenaamde toverformule, waarin staat dat vrijstelling moet worden verleend indien het meest doelmatige gebruik wordt beperkt, wat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20 geeft aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid, vrijstelling te verlenen voor kleine afwijkingen, bijv. i.v.m. afwijkende maten van het terrein, of b.v. telefooncellen e.d.

In artikel 22 zijn de overgangsbepalingen opgenomen.

In deze bepalingen wordt o.a. gesteld, dat het gebruik, dat strijdig is met het plan, maar reeds bestaat ten tijde van het van kracht worden van het plan, mag worden voortgezet en dat bestaande bouwwerken, strijdig met het plan, kunnen worden veranderd en zelfs met 15% vergroot.

Tenslotte is het mogelijk na brand e.d. het gebouw geheel of gedeeltelijk te herbouwen, tenzij de gemeente gaat onteigenen.

Artikel 21 geeft B en W de bevoegdheid de lijst van bedrijven te wijzigen.

Artikel 23 bevat de strafbepaling.

Hierin wordt overtreding van artikel 18 en 20 strafbaar gesteld. Volgens artikel 59 van de wet op de ruimtelijke ordening worden deze overtredingen gestraft met hechtenis van maximaal 6 maanden of geldboete van hoogstens f 6000,-

In artikel 24 staat de titel van deze voorschriften:

Voorschriften bestemmingsplan "Centrumgebied-Dorp", gemeente Huizen.

## 6. GLOBALE EXPLOITATIE.

De voornaamste in het plan begrepen en op directe verwezenlijking gerichte uitbreidingen van het winkelapparaat zoals omschreven onder 1 en 2 van punt 4.2.1. zullen door derden gerealiseerd worden. Voor de onder 5,6 en 7 van genoemd punt 4.2.1 genoemde gebieden zijn door particulieren plannen ontwikkeld waarvan in één geval (gebied 5) reeds een bouwvergunning is verleend.

Ook de realisatie van de overige in het plan begrepen uitbreidingen van het winkelapparaat zullen in overwegende mate afhankelijk zijn van het particuliere initiatief.

De totale kosten verbonden aan de aanleg van de openbare parkeerplaatsen kunnen naar verwachting worden gedekt met de opbrengst van enkele grondverkopen in het plangebied. In het onder 1 van meergenoemd punt 4.2.1. vermelde bouwplan is overigens een openbare parkeerkelder opgenomen met een capaciteit van ca. 135 parkeerplaatsen.

De kosten verbonden aan de inrichting van een aantal wegen tot voetgangersgebied c.q. winkelerf kunnen worden bestreden uit het vijfjaren onderhouds-verbeteringsplan voor wegen in het dorpscentrum.

De kosten verbonden aan de reconstructie van het kruispunt Prins Bernhardplein/Naarderstraat/Ceintuurbaan en de gedeeltelijke herinrichting van de Naarderstraat zijn opgenomen in het gemeentelijk meerjareninvesteringsplan.

Overigens zal ter zake een beroep worden gedaan op de navolgende in beginsel van toepassing zijnde subsidieregelingen te weten:

- modernisering winkelcentra;
- besluit bijdragen reconstructie- en saneringsplannen;
- bijdrageregeling verkeers- en vervoersvoorzieningen.

## 7. INSPRAAK EN OVERLEG.

### 7.1. Voorlichting en inspraak.

Zoals in de inleiding reeds vermeld, is aan de keuze van het zogenaamde winkelmodel 3b bij raadsbesluit van 9 april 1981, een uitgebreide inspraakprocedure vooraf gegaan.

Ook over de vertaling van dit model dat uiteindelijk heeft uitgemond in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorend verkeersplan dorpscentrum, heeft een overlegronde voor belangstellenden plaatsgevonden.

Gegeven de nauwe onderlinge relatie is de inspraakprocedure voor het programma van eisen voor het winkelcentrum op de Oostermeent (centrum "De Meent" voorheen aangeduid als verhevigingspunt oost) als een samenhangend geheel met de procedure voor het (dorps)centrumplan opgezet.

Voor nadere informatie over de gevolgde procedure verwijzen wij naar bijlage C 3 waarin opgenomen zijn:

- een exemplaar van de uitgebrachte extra editie van het gemeentelijk voorlichtingsblad;
- het verslag van de op 22 maart 1982 gehouden informatie/diskussieavond;
- het commentaar op de inspraakresultaten van het ontwikkelingsteam dorp d.d. 23 april 1982;
- het aan de raad uitgebrachte voorstel d.d. 25 mei 1982, nr. 5 waarin eveneens is ingegaan op onder andere vanuit de inspraak gedane suggesties ten aanzien van de parkeeroplossingen.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de plannen binnen de inspraak in overwegende mate positief zijn ontvangen. De geleverde inbreng heeft op een aantal punten geleid tot aanpassing van de plannen. Ten aanzien van de parkeeroplossingen, met name voor wat betreft het perceel Koperslager, is met een deel van de insprekers verschil van opvatting blijven bestaan. Verwezen moge daaromtrent zijn naar de gegeven verantwoording in de onder bijlage C 3 opgenomen stukken.

## 7.2. Beantwoording van reacties overleg ex. artikel 8 B.R.O.

Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland te Haarlem,  
brief van 13 augustus 1982.

---

Ten aanzien van de plankaart:  
geen opmerkingen.

ten aanzien van de voorschriften:  
artikel 1 sub c.:

Teneinde het voor gebruikers van de bestemmingsplannen mogelijk te maken te controleren of zij de juiste kaart voor zich hebben, verdient het aanbeveling een nummer of de datum van de kaart te vermelden.

Opname hiervan in deze begripsbepaling werkt alleen maar verwarrend, met name bij tussentijdse veranderingen.

artikel 1 sub m.:

niet is aangegeven waarom een bouwvergunning moet worden verleend namelijk op grond van een voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan ingediende bouwaanvraag.

Dit is niet geheel juist. Ook na de tervisielegging kunnen nog bouwaanvragen ingediend worden, die verleend moeten worden, met name als de voorbereidingsbescherming verstreken is en het plan nog niet is vastgesteld (artikel 50 lid 3 Woningwet).

## Artikel 2.:

In dit artikel is een algemene parkeer-bepaling opgenomen in de trant van artikel 258 Modelbouwverordening, met als reden dat op grond van recente AROB-jurisprudentie de parkeer-eis van artikel 258MBV niet meer gesteld kan worden indien een bestemmingsplan vigeert.

Inderdaad kan als algemene lijn aangehouden worden dat de Raad van State steeds meer het bestemmingsplan wil laten prevaleren boven de bouwverordening, gelet op artikel 2 lid 2 van de Woningwet. Deze lijn doortrekkende betekent dit dat bebouwingsmogelijkheden die op grond van een bestemmingsplan geschapen worden, niet mogen worden gefrustreerd door bepalingen uit de Bouwverordening.

Dat betekent dat bepalingen zoals artikel 37 MBV (bouwen aan een weg die voldoet aan de eisen van art. 290 MBV) en artikel 258 MBV (zgn. parkeerartikel) op losse schroeven komen te staan. Het bestemmingsplan zelf zal hierin dienen te voorzien.

Opname van een algemene bepaling als in artikel 2a is opgenomen gaat naar mijn oordeel te ver. Het beschikbaar zijn van gronden voor parkeerplaatsen wordt een criterium voor het al dan niet verlenen van een bouwvergunning, terwijl echter tegelijkertijd het gebouw als zodanig in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Ook kan om dezelfde reden -nu elke oprichting of zelfs elke vergroting of verandering, hoe gering ook, van bouwwerken uitsluitend toelaatbaar is indien parkeerplaatsen aanwezig zijn op het bijbehorende bouwperceel gesproken worden van een verplichting om de grond op een bepaalde wijze te gebruiken, hetgeen niet toegestaan is.

De meningen zijn nog steeds verdeeld over de uitleg en richting van de jurisprudentie t.a.v. de toepasbaarheid van artikel 258. In Bouwrecht 1982 pagina 605 en volgende verkondigt Mr. H.G.F.M. de Kok de mening dat er naast een bestemmingsplan in bepaalde gevallen wèl ruimte overblijft voor toepassing van artikel 258, met name wanneer het plan niets over parkeren regelt. De opmerking dat de parkeerbepaling bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan kan frustreren, is niet juist. De parkeerbepaling maakt wezenlijk onderdeel uit van het bestemmingsplan en is gekoppeld aan de betrokken bestemmingen.

Het is ook niet juist, dat er een verplichting bestaat tot een bepaald gebruik. Er is alleen sprake van de verplichting tot reservering van gronden voor een bepaald doel.

De opmerking dat de eis, dat ook bij gedeeltelijke vergroting een parkeerplaats gereserveerd moet worden, te ver gaat, is juist. Er is daarom een aanvullende regeling opgenomen in die zin dat vergroting met minder respectievelijk meer dan de helft van de genoemde aantallen m<sup>2</sup>, naar beneden respectievelijk naar boven afgerond wordt. De suggestie, dat de parkeerbehoefte beter geregeld kan worden door middel van bebouwingspercentages of apart bestemmen is niet reëel.

Het gaat er juist om dat dit in het oude dorp meestal niet mogelijk is en dat via vrijstelling de aanleg van parkeerplaatsen op de openbare weg of in parkeergarages afgedwongen kan worden.

Ook uit lid 2 van het artikel blijkt wederom dat niet alleen bij vergrotingen doch ook bij gedeelten daarvan een extra parkeerplaats gereserveerd dient te worden, hetgeen naar mijn oordeel veel te ver gaat, met name voor woningen.

De aangehouden oppervlakten blijken letterlijk te zijn overgenomen uit een artikel van A.W. Klaassen, BR '80, 440, waarbij de schrijver zelf opmerkt dat deze niet berusten op wetenschappelijk onderzoek en een grof karakter hebben.

Het voorzien in een parkeerbehoefte kan beter worden geregeld door bv. het bebouwingspercentage van gronden te beperken zodat op deze wijze gronden vrijblijven voor parkeerplaatsen, danwel apart bestemmen. Het is overigens zinvol de gemeente te verwijzen naar interessante artikelen over de relatie art. 258 MBV en bestemmingsplan in BR '80 blz. 440 e.v., 757 e.v. en BR '81, blz. 498 e.v.

artikel 3 lid 3 sub b.:

In dit lid wordt een vrijstelling gegeven voor een dakhelling van minder dan 40° ten behoeve van een mansardekap, terwijl een zodanig dak naar mijn oordeel juist altijd méér dan 40° zal bedragen.

Het lijkt mij dat tbv een mansardekap ook een vrijstelling tot boven de 60° nodig is.

artikel 4 lid 3 sub d.:

zie de vorige opmerking.

artikel 3 lid 2 sub e.:

zie vorige opmerking.

artikel 7 lid 3 sub c.: zie vorige opmerking. Daarnaast wordt een

vrijstellingsmogelijkheid geschapen voor het (geheel) plat afdekken van een gebouw, mits van de weg af het aanzien van een hellend dak behouden blijft. Nu de vrijstelling niet beperkt is tot het gedeeltelijk plat afdekken komt een

Met deze opmerkingen wordt ingestemd. Dienovereenkomstig zijn de betrokken planvoorschriften gewijzigd dan wel aangevuld.

en ander mij tegenstrijdig voor.  
 artikel 9 lid 2: hier is geen maximale hoogte geregeld. Indien het de bedoeling is een platte afdekking te realiseren dient dit als een verplichting te worden opgenomen.

artikel 11 lid 3 sub a.:

lid 2 sub c moet zijn lid 2 sub b.

artikel 13 lid 2 sub c.:

De verwijzing naar artikel 10 moet worden veranderd in artikel 11.

T.a.v. de voorschriften:

artikel 1. Bij de begripsbepalingen wordt openbare gebouwen niet nader gedefinieerd.

Een definitie van openbare gebouwen is toegevoegd.

Artikel 8 lid 2 sub c.:

Wat betreft de monumentale panden, de kerk en het dienstencentrum met als bestemming "Bijzondere gebouwen", bestaat onduidelijkheid inzake de bebouwingsgrens aangezien de weg grenst aan 3 zijden. Met andere woorden de bebouwingsgrens is onbepaald.

Deze opmerkingen zijn verwerkt door schrapping van lid 2, sub c van artikel 8 en wijziging van de benaming "tuinen III" in lid 2 sub d in "bijzondere erven".

Artikel 8 lid 2 sub d.:

De redactie voor tuinen III dient m.i. te zijn "bijzondere erven", hetgeen nader in art. 15 is omschreven.

Terwille van een goede bescherming van de rijksmonumenten verdient het aanbeveling op de plankaart (bijv. met een aparte arcering) het plaatsen van bijgebouwen te verbieden, en nader aan te geven in hoeverre en waarop de thans onbebouwde bijzondere erven, bijgebouwen geplaatst mogen worden.  
 art. 15 lid 2 sub a.:

Aan deze opmerkingen is voldaan door aanpassing van de plankaart en door aanpassing en aanvulling van het in lid 2 van artikel 15 opgenomen planvoorschrift.

De goothoogte van de gebouwen ipv 3 m. niet hoger mag zijn dan  $2\frac{1}{2}$  m.

Algemene opmerking:

Het verdient aanbeveling in de voorschriften nader op te nemen dat de achterkant van de woningen (rijksmonumenten) aan de Voorbaan met als bestemming Tuinen I en II dit terrein wellicht helemaal niet

Deze suggestie is overgenomen door het perceelsgedeelte direct achter de achtergevels van deze woningen de bestemming tuin I te geven. Het geheel uitsluiten van de mogelijkheid tot het bouwen van bijge-



te bebouwen met bijgebouwen, aangezien de achterkant van de panden waardevol is (monument en zijn omgeving).

Het ontwerpbestemmingsplan Centrumgebied-Dorp in de gemeente Huizen is het resultaat van een discussie die ongeveer 20 jaar gevoerd is; een discussie die met name ging over de wijze waarop de (winkels in de) bestaande kern en de uitbreiding (Oostermeent) zich ten opzichte van elkaar zouden moeten verhouden.

Het ontwerp-bestemmingsplan Centrumgebied Dorp kan als een voorlopige afronding van deze discussie beschouwd worden.

De gemeente Huizen heeft gekozen voor een uitbreiding van het totale winkelapparaat met ca. 11.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (zie pag. 7 van het 'Nader rapport inzake de winkelvoorzieningen in Huizen'); dit cijfer is een afzwakking van de in 1980 door het CIMK geadviseerde 12.800 m<sup>2</sup> b.v.o. Het cijfer van het CIMK was echter nog gebaseerd op een groei van de particuliere consumptie per hoofd met 1.5% per jaar in de periode 1978-1990. Gezien de huidige terugval van de detailhandelsbestedingen heeft de gemeente besloten zich niet volledig bij dit advies aan te sluiten.

De keuze voor 11.000 m<sup>2</sup> b.v.o. lijkt echter eveneens aan de optimistische kant:

- A. Wanneer de CIMK-methodiek aangehouden wordt, impliceert deze keuze (11.000 m<sup>2</sup>) een daling van de toonbankbestedingen in de niet-dagelijkse sector met 3,6% in de periode 1978-1990, een daling die volgens de huidige informatie zeker driemaal zo sterk zal zijn.
- B. Wanneer de CIMK-raming die uitkwam op 12.800 m<sup>2</sup> b.v.o. wordt aangepast aan een groei van de particuliere consumptie die weer eigentijds is (ruim 10% daling bestedingen-niet

bouwen gaat te ver. De nieuwe bestemmingsregeling dekt overigens de bestaande situatie.

Bij de berekeningen is uitgegaan van de zogenaamde nul-groei. Weliswaar doet zich thans een sterkere terugloop in de toonbankbestedingen voor, maar met die ontwikkeling welke naar valt aan te nemen zich niet blijvend zal manifesteren is in voldoende mate rekening gehouden door in plaats van de berekende maximale uitbreidingsmogelijkheid van 16.000 m<sup>2</sup>, "slechts" + 11.000 m<sup>2</sup> te realiseren; van de berekende maximale uitbreiding wordt mitsdien 4.500 m<sup>2</sup>, ofwel méér dan 25% niet mogelijk gemaakt. Zowel in het regionaal d.p.o. als in het daarop geënte onderzoek voor Huizen is afgesproken de potentiële mogelijkheden zoals die door bestemmingsplannen worden vastgelegd, te berekenen aan de hand van de zogenaamde 'nul-groei'. Juist met het oog op een zekere discrepantie tussen die aanname en de feitelijke ontwikkelingen is in Huizen eerder genoemde korting toegepast. Het commentaar werpt in feite de vraag op in welke mate de uitkomsten van een d.p.o. voor de verdere planontwikkeling als vaststaand mogen (moeten) worden beschouwd. Wij menen dat, zeker op langere termijn gezien (de bewinkelingsstructuur van model 3B moet immers in de eindsituatie van Huizen voldoen) een uitbreiding met + 11.000 m<sup>2</sup> b.v.o. voor heel Huizen een reëel uitgangspunt is.

In de uiteindelijke verhouding tussen het centrum op de Oostermeent en het Dorpscentrum is rekening gehouden -via de berekende omzet-claims- met een verbetering van de thans in het dorp aangetroffen verhouding v.v.o.-b.v.o. Het bestaande winkelapparaat is daarbij een nieuwbouw-omzet-claim toegerekend. Op de kaart gemeten belooft de uitbreiding in het Dorpscentrum 4500 m<sup>2</sup>, waarin dan zowel de nieuwbouwmogelijkheden

dagelijkse sector tot 1990) resulteert een totale uitbreidingsmogelijkheid in Huizen van 9.000 m<sup>2</sup> b.v.o. (4500 m<sup>2</sup> in oude kern, 4500 m<sup>2</sup> in Oostermeent). Deze 9000 m<sup>2</sup> b.v.o. gaat gepaard met een koopkrachtbinding van de Huizenaren aan het winkelapparaat van 65% (niet dagelijkse sector); deze binding mag voor de situatie Huizen (veel afvloeiing naar Bussum en Hilversum) als maximaal beschouwd worden.

Controle op de randvoorwaarde met betrekking tot deze ramingen ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling, wees uit dat de door het CIMK aangehouden bevolkingsontwikkeling nog steeds klopt met de bevolkingsomvang welke de P.P.D. anno 1990 in Huizen verwacht.

Een positief punt is het feit dat de projectontwikkelaar MBO bereid is zowel in de oude kern als in de Oostermeent de winkelnieuwbouw te realiseren (waardoor bouwer en exploitant belang hebben bij een juiste afstemming op elkaar van de winkels in de oude kern en de Oostermeent).

De verdeling van de 11.000 m<sup>2</sup> b.v.o. over de oude kern en de Oostermeent is door de gemeente (én MBO) gedacht in de verhouding 4500 (oude kern): 7000 (Oostermeent), zie pag. 21 en 22 van voornoemd rapport; deze cijfers impliceren een overschrijding van de voorgenomen 11.000 m<sup>2</sup>.

Een ander punt is het feit dat de bestaande winkels in de oude kern een gering aandeel verkoopruimte hebben ten opzichte van het totale bedrijfsvloeroppervlak; dit houdt nog een potentiële (ongewilde) uitbreidingsmogelijkheid in van het winkelareaal, met het risico van (extra) overschrijding van de voorgenomen uitbreiding.

als de uitbreidingsmogelijkheden zijn meegenomen. Het gevaar dat het totale metrage van 11.000 door uitbreidingen van de bestaande bedrijven alsnog wordt overschreden, is doordaar ondervangen. Een en ander resulteert in de eindsituatie in een verhouding waarin in het dorpscentrum totaal + 14.000 m<sup>2</sup> b.v.o. (incl. mogelijke omzetting van de b.v.o./v.v.o.-verhouding) telt, met een sterke nadruk op specialistische goederen en het winkelcentrum op de Oostermeent rond 7.000 m<sup>2</sup>. Zou omzetting van b.v.o. naar v.v.o. in het dorp achterwege blijven, dan telt het dorp in de eindsituatie rond 12.500 m<sup>2</sup> b.v.o. Deze verhouding komt ons met het oog op de kwalitatieve verschillen die aan model 3B ten grondslag liggen, juist voor.

De suggestie om het winkelcentrum op de Oostermeent gefaseerd te ontwikkelen is alleen al om praktische redenen (het is een met woningen geïntegreerd centrum) moeilijk uitvoerbaar. Teneinde evenwel elke mogelijke verstoring van de ontwikkelingen te voorkomen, is als voorwaarde aan de projectontwikkelaar gesteld dat eerst de plannen in het dorpscentrum moeten worden aangepakt, vóórdat het centrum de Meent in bedrijf komt.

Op die wijze wordt naar onze mening hetzelfde doel bereikt als de slotopmerking van de P.P.D. beoogt.

Het is niet duidelijk of het ontwerp bestemmingsplan een uitbreiding van meer dan 4500 m<sup>2</sup> b.v.o. in de oude kern werkelijk uitsluit. Voor de verhouding tussen de winkelnieuwbouw in de oude kern en in de Oostermeent is in de eerste plaats uitgegaan van een accent op specialistische branches in de oude kern en op convenience-goods in de Oostermeent; in de tweede plaats wordt de vestiging van een "trekker" (warenhuis o.i.d.) in de oude kern door de gemeente als een noodzaak beschouwd. Momenteel lijkt de vestiging van een trekker nog niet te slagen. Het niet kunnen aantrekken van een warenhuis in de bestaande kern zal ongetwijfeld een verzwakking betekenen van het gekozen ruimtelijk model (III b). Vanwege a) de impliciet te optimistisch ingeschatte ontwikkeling van de detailhandelsbestedingen, b) de reeds veronderstelde maximale koopkrachtbinding van ca. 65% in de niet-dagelijkse sector anno 1990, c) het risico van ongewilde extra uitbreiding bij de bestaande winkels in de oude kern, lijkt de voorgenomen uitbreiding van het winkelapparaat in Huizen met 11.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan de hoge kant. De in het ontwerp-bestemmingsplan centrumgebied-dorp voorgenomen uitbreiding van de winkelvoorzieningen in de oude kern met 4500 m<sup>2</sup> b.v.o. levert dezerzijds geen bezwaren op; wèl wordt geadviseerd de bouw van winkelvoorzieningen in de Oostermeent voorlopig te beperken tot de eerste fase van het wijkwinkelcentrum aldaar (ca. 5000 m<sup>2</sup>).

Gewest Gooi en Vechtstreek te Hilversum, brief van 12 augustus 1982.

Bij brief van 13 juli 1982 nr. R.O./67240 (ingekomen onder nr. 1815 d.d. 14 juli 1982) heeft u ons het ontwerp-bestemmingsplan centrumgebied-dorp toegezonden met het verzoek eventuele opmerkingen onzerzijds uiterlijk vóór 1 september 1982 aan u te doen toekomen.

Ter zake van het betreffende ontwerp-bestemmingsplan merken wij het volgende op.

Het ontwerp-bestemmingsplan is gebaseerd op het door de raad van uw gemeente aanvaardde model III.b. Eén van de uitgangspunten van dit model is de wijziging van de branche-samenstelling van de bestaande winkelkern waarbij een toename van het bruto winkelvloeroppervlak met 4.500 m<sup>2</sup> noodzakelijk is.

Naar aanleiding van ambtelijke telefonische informatie van de zijde van uw gemeente hebben wij geconstateerd dat deze toename van het bruto winkelvloeroppervlak met 4500 m<sup>2</sup> is verdisconteerd in de bestemmingen die op de plankaart zijn aangegeven als D.I. en D.II. De maximale detailhandelcapaciteit in het plangebied bedraagt echter ca. 7700 m<sup>2</sup>. Een en ander is het gevolg van het feit dat op delen van het plan waar de bestemming "gemengde bebouwing" op rust ook detailhandel gerealiseerd kan worden.

In het licht van het bovenstaande wijzen wij u op de hierbijgevoegde toelichting op de punten I.1. en I.2. van de door de gewestraad op 29 juni 1981 vastgestelde richtlijn distributie-planologie voor Gooi en Vechtstreek (nr. I/Ba/1589-81).

Wordt nu de maximale omvang m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voor uw gemeente bezien in relatie tot het "huidige niveau" inclusief 7700 m<sup>2</sup> als bovenbedoeld, dan is er nog een binnen de richtlijn te realiseren

Met de weergave in deze brief wordt ingestemd. De voorgenomen uitbreiding van het winkeloppervlak blijft binnen de toegestane maximumomvang zoals opgenomen in de richtlijn distributie-planologie voor Gooi en Vechtstreek vastgesteld door de gewestraad op 29 juni 1981.

bruto winkelvloeroppervlak van 7800 m<sup>2</sup> in uw gemeente mogelijk (42.200-34.400 = 7.800).

Een ander uitgangspunt van het hiervoor reeds aangehaalde model III.b. is de realisering van een winkelcentrum ter plaatse van het verhevigingspunt-oost. Een en ander is nader uitgewerkt in het "concept-programma van eisen centrum De Meent Huizen" welk programma voorziet in de realisering van een winkelcentrum met een totale oppervlakte van + 9.560 m<sup>2</sup> bruto winkelvloeroppervlakte.

De nog te realiseren detailhandelopervlakte bedraagt 7.350 m<sup>2</sup> b.v.o. (9.560 m<sup>2</sup> minus 700 m<sup>2</sup> die blijkens de ambtelijke telefonische informatie van uw gemeente zijn opgenomen in de 26.700 m<sup>2</sup> die in 1978 aan bestaand winkeloppervlak zijn geïnventariseerd, minus 1.550 m<sup>2</sup> bestemming overige publieksfuncties).

Wanneer onze zienswijze - als hierboven geformuleerd - juist is dan zullen de door uw gemeente aangekondigde uitbreidingen van het winkelvloeroppervlak binnen de ingevolge de richtlijn distributie-planologie nog te realiseren 7.800 m<sup>2</sup> blijven.

Indien u met ons van mening verschilt over hetgeen in deze brief is weergegeven dan verzoeken wij u vriendelijk dit zo spoedig mogelijk aan ons mede te delen.

Voor het overige geeft het ontwerp-bestemmingsplan centrumgebied-dorp ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De hoofdingenieur-directeur, tevens inspecteur van de Volkshuisvesting in de provincie Noord-Holland te Haarlem, brief van 19 oktober 1982.

---

In antwoord op uw bovenvermelde brief waarbij u mij om vóóroverleg toezond het ontwerp-bestemmingsplan "Centrumgebied-Dorp", vervat in de plankaart d.d. juli 1982, de planvoorschriften met bijbehorende toelichting en de bijlagen C 1 t/m 3, deel ik u het volgende mede.

Met de opzet van het plan, waarbij in het algemeen een versterking van het winkelapparaat in dit gebied wordt voorgestaan, kan ik mij verenigen. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan merk ik op dat de beschouwing m.i. te summier is. Over een mogelijk beroep op grond van het Besluit bijdragen reconstructie- en saneringsplannen is met mij geen overleg gevoerd. Desgevraagd werd uwerzijds medegedeeld, dat onder meer gedacht wordt aan een rijksbijdrage op grond van de genoemde regeling, voor het object hoek Prins Bernhardplein-Kerkstraat, voor de realisering waarvan een drietal goede woningen zou moeten verdwijnen.

Voorshands mag er niet zonder meer van uit worden gegaan, dat de bedoelde medewerking zal (kunnen) worden verleend.

Voor het overige geeft het plan mij, uit een oogpunt van volkshuisvesting geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het Rijksconsulentschap voor Handel, Ambacht en Diensten in Noord-Holland, brief van 3 september 1982.

---

Bij uw bovenvermelde brief hebt u mij, in het kader van het zg. vooroverleg, het ontwerp-bestemmingsplan "Centrumgebied-dorp" ter beoordeling doen toekomen. Ik merk hierover het volgende op.

In samenhang met de werkzaamheden van mijn dienst bij de ontwikkeling van o.a. de winkelvoorzieningen in het dorp en in de Oostermeent ben ik reeds in een eerder stadium in de gelegenheid geweest kennis te nemen van het voorlopig ontwerp van het onderhavige plan.

Geconstateerd kan thans worden dat in het voorliggende ontwerp gekozen is voor een zg. "hard" winkelgebied en een randgebied waarin gemengde bestemmingen zijn opgenomen welke de mogelijkheid geven tot gevarieerd

Zoals in de toelichting reeds is gesteld, zal de beoogde planontwikkeling grotendeels door derden gerealiseerd worden.

Aansluitend aan eerdere conctacten is het overleg over de toepassing van de 80%-regeling ten aanzien van enkele in het ontwerpplan begrepen objecten op gang gekomen.

gebruik. Ik kan mij met deze opzet volledig verenigen. Met deze wijze van bestemming kan worden bevorderd dat naast de nieuwbouw-ontwikkelingen in de detailhandel, een overzichtelijker en geconcentreerder winkelgebied ontstaat.

De tamelijk stringente maatvoering welke in het ontwerp-plan is doorgevoerd heeft in een aantal gevallen tot consequentie dat sommige bebouwingen onder overgangsrecht worden gebracht.

Naar mijn oordeel dient in beginsel overeenstemming te bestaan met de rechthebbenden over de voorgestelde beperkingen van het gebruik van gronden en eventueel daarop voorkomende opstallen. Ik ga ervan uit dat aan het plan en de consequentie daarvan voldoende bekendheid zal worden gegeven.

Voor het overige geeft het ontwerp mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland te Haarlem, brief van 30 augustus 1982.

---

In antwoord op uw bovenvermelde brief deel ik u mede, dat bij het ontwerp-bestemmingsplan "Centrumgebied-Dorp" van uw gemeente geen door mijn dienst te behartigen belangen zijn betrokken. Lezing van het plan geeft mij aanleiding tot het plaatsen van de volgende opmerkingen.

Het als bijlage CI bij het bestemmingsplan gevoegde verkeersplan "Dorpscentrum" is mede als uitgangspunt gehanteerd voor het bestemmingsplan. Aangezien de procedure die dit verkeersplan doorloopt nog niet is afgerond, vraag ik mij af in hoeverre de informatie die dit verkeersplan momenteel oplevert relevant is voor het bestemmingsplan. Immers, er kunnen wijzigingen in het verkeersplan optreden, die strijdig zouden kunnen zijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

De aangegeven maatvoering dekt vrijwel volledig de doorgaans reeds gerealiseerde bebouwing. Waar in een enkel geval bijvoorbeeld op de hoek Achterbaan/Kerkstraat van een afwijking sprake is, heeft juist voor ogen gestaan ingeval van nieuwbouw een voor het winkelapparaat optimale bebouwingsstructuur te verkrijgen.

De percelen gelegen aan de oostkant van het Oude Raadhuisplein zijn gemeentelijk eigendom.

Het als bijlage C1 bij het bestemmingsplan gevoegde verkeersplan dorpscentrum is door de gemeenteraad vastgesteld op 10 juni 1982. Daarmee is dit verkeersplan, dat mede in het kader van de 3e fase van het verkeerscirculatieplan voor de gehele gemeente zal worden uitgevoerd, een hard uitgangspunt geworden voor het ontwerp-bestemmingsplan centrumgebied-dorp.



Voorts kan ik momenteel nog geen oordeel geven over het verkeersplan, aanzien dit plan nog onderwerp van discussie zal zijn in het sectoroverleg waarin de Rijkswaterstaat participeert. Op dit overleg wil ik niet vooruitlopen.

De hoofdingenieur-directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland te Haarlem, brief van 3 september 1982.

---

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Centrumgebied-Dorp" dat ik bij uw bovenvermelde brief heb ontvangen, geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Met betrekking tot de geluidhinder afkomstig van wegverkeer, is met ingang van 1 januari 1982 de zogenaamde zoneringsregeling ingevolge de Wet geluidhinder voor nieuwe situaties langs wegen van kracht geworden.

Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen in situaties zoals het voorliggende plan, waarbij woningen langs zoneringsplichtige wegen (dat zijn wegen waarop een verkeersintensiteit  $\geq 2450$  motorvoertuigen per etmaal voorkomt of binnen 10 jaar wordt verwacht) zijn geprojecteerd akoestisch onderzoek moet worden verricht binnen de in de Wet geluidhinder aangegeven zones.

Uit dat akoestisch onderzoek moet blijken, welke de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de binnen de geluidzone te bouwen woningen zal worden en welke mogelijk in aanmerking komende maatregelen ter vermindering van die geluidbelasting kunnen worden getroffen.

Indien echter uit dat onderzoek blijkt dat het niet mogelijk zal zijn te voldoen aan de in de Wet Geluidhinder gestelde streefwaarde van 50 dB(A) voor het buitenniveau, zal voor die gevallen bij het College van

Ter voldoening aan de per 1 januari 1982 in werking getreden bepalingen van de Wet geluidhinder heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage C.4. bij het ontwerp-bestemmingsplan centrumgebied dorp gevoegd. De conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan.

In verband met het spoedeisende karakter bestaat het voornemen de gedachte belangrijke ruimtelijke en functionele invullingen in het plangebied zoals aangegeven in hoofdstuk 4.2.1. van de toelichting onder 1, 2 en 7, waar zich een overschrijding van de grenswaarde zal voordoen, te realiseren met toepassing van de anticipatieprocedure ex. artikel 19 wet r.o. en artikel 50, lid 8 won. wet.

In dat kader zal de vereiste medewerking van gedeputeerde staten voor de overschrijding van de grenswaarde worden gevraagd.

Gedeputeerde Staten ontheffing tot een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd.

Die aanvraag dient gebaseerd te zijn op het nader akoestisch onderzoek (conform het reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï, art. 102 van de Wet geluidhinder). Alvorens dan tot vaststelling van het plan kan worden overgegaan dient op die aanvraag in positieve zin te zijn beslist. Voor de te volgen procedure moge ik u verwijzen naar de circulaire van Gedeputeerde Staten d.d. 22 december 1981 en de aanvulling hierop dd. 29 juni 1982.

In de laatste volzin op blz. T 6 van de toelichting is inzake de ontworpen bebouwing op de hoek Prins Bernhardplein/Kerkstraat vermeld, dat gekozen is voor de bestemming GB II. Op de betreffende plaats in de situatie op de plankaart is echter de codering "D II" aangegeven. Gezien het gestelde in de toelichting neem ik aan dat dit moet worden gewijzigd in "GB II".

Bedoelde aanpassingen van plankaart en voorschriften zijn aangebracht.

In de van de voorschriften deel uitmakende staat van bedrijven dient het machinale vermogen van inrichtingen te worden uitgedrukt in kW in plaats van in pk. (1 pk = 0,75 kW).

Aangezien in de toelichting veelvuldig gebruik wordt gemaakt van straatnamen is het gewenst de straatnamen in de situatie op de plankaart te vermelden.

De inspecteur van de ruimtelijke ordening in Utrecht en Noord-Holland te Amsterdam, brief van 21 september 1982.

---

Met het ontwerp-bestemmingsplan "Centrumgebied-dorp" kan ik instemmen. Uit de bijgevoegde rapporten blijkt dat veel aandacht is besteed aan de distributie-planologische en de verkeerstechnische

aspecten en dat ook de bevolking reeds actief heeft kunnen meedenken over het ontwerp-plan. Dat vind ik zeker voor het onderhavige plan een goede zaak.

Stichting Orgaan voor overleg en advies in de provincie Noord-Holland (Ophouwworgaan Noord-Holland) te Haarlem, brief van 31 augustus 1982.

---

In antwoord op uw verzoek om beoordeling van het bovengenoemde ontwerp-bestedingsplan, ons toegezonden bij schrijven dd. 13 juli 1982 (uw nummer: 67240), berichten wij u, dat het ontwerp ons geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Wij hebben overigens met waardering kennis genomen van de ruime inspraakmogelijkheden en verslaglegging daarvan (bijlage C3) bij de totstandkoming van dit ontwerp. Wij hopen dat zowel uw college als de plaatselijke bevolking hiermee positieve ervaringen hebben opgedaan.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooiland te Hilversum, brief van 24 augustus 1982.

---

In het kader van het art. 8 BRO-overleg kunnen wij u naar aanleiding van uw brief van 13 juli jl. met betrekking tot het ontwerp-bestedingsplan Centrumgebied-dorp het volgende berichten.

Aangezien het ontwerp-plan is gebaseerd op het ook door ons aanvaarde model 3B geeft het plan ons geen aanleiding tot opmerkingen.

Van de navolgende instanties is bericht ontvangen dat het ontwerp-bestedingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

1. Inspecteur Volksgezondheid te Haarlem, brief van 9 september 1982.
2. Eerst aanwezig ingenieur der genie te Amsterdam, brief van 29 juli 1982
3. Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist, brief van 23 juli 1982.
4. Provinciaal Electriciteitsbedrijf van Noord-Holland te Alkmaar, brief van 1 september 1982.

5. Provinciaal Waterleidingbedrijf van Noord-Holland te Bloemendaal,  
brief van 7 september 1982
6. Ministerie van Economische Zaken te 's-Gravenhage,  
brief van 22 juli 1982
7. Staatsbedrijf der P.T.T. te 's-Gravenhage , brief van 9 augustus 1982
8. N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen, brief van 23 juli 1982.

Toelichting en voorschriften  
voorontwerp bestemmingsplan  
"Centrumgebied-Dorp" van de  
gemeente Huizen.

- Raadsbesluit dd. 14 april 1983, nr 5
  
- Goedgekeurd door G.S. bij besluit  
van 22 mei 1984, nr 178  
" met uitzondering van de met  
rood omlijnde delen betrekking  
hebbend op de 2 woonhuizen en  
het bedrijfspand aan de Ceintuur-  
baan "

december 1982.

Bureau voor stedenbouw  
ir. F.J. Zandvoort b.v.

Gemeente Huizen  
Bestemmingsplan Centrumgebied-Dorp

december 1982.

---

Inhoud:

A. TOELICHTING

1. INLEIDING
2. BESCHRIJVING VAN MODEL 3B
3. NADERE INVULLING VAN HET MODEL
  - 3.1. Samenstelling en functioneren van het winkelapparaat
  - 3.2. Verkeerstechnische aspecten
  - 3.3. Stedebouwkundige uitgangspunten
4. HET PLAN
  - 4.1. Waarom een nieuw plan?
  - 4.2. Beschrijving van het plan
    - 4.2.1. Ruimtelijke en functionele invullingen van het nieuwe winkelapparaat
    - 4.2.2. Verkeer en parkeren
    - 4.2.3. Geluidhinder
    - 4.2.4. Wonen
    - 4.2.5. Andere functies
    - 4.2.6. De binnenterreinen
5. TOELICHTING OP DE VOORSCHRIFTEN
6. GLOBALE EXPLOITATIE
7. INSPRAAK EN OVERLEG
  - 7.1. Voorlichting en inspraak
  - 7.2. Beantwoording van reacties overleg ex. artikel 8 B.R.O.

B. VOORSCHRIFTEN.

C. BIJLAGEN.

1. Verkeersplan Dorpscentrum
2. Huizen: een kernwinkelapparaat in perspectief
3. Inspraakresultaten en commentaar
4. Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "Centrumgebied-Dorp".