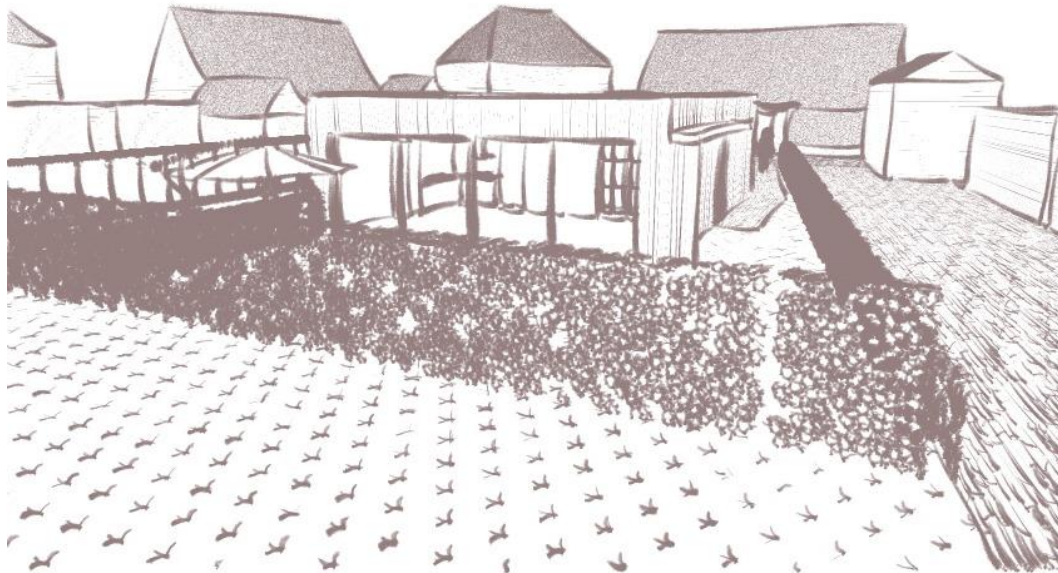
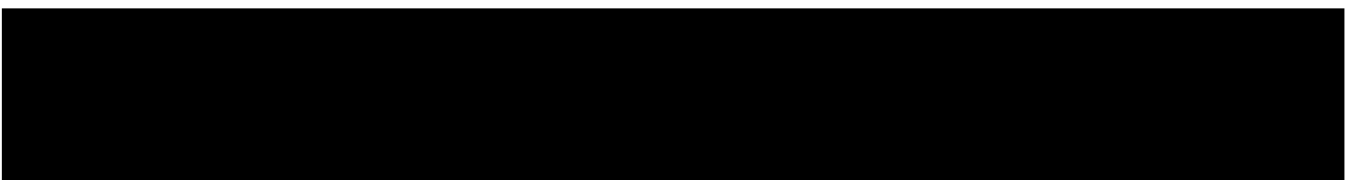
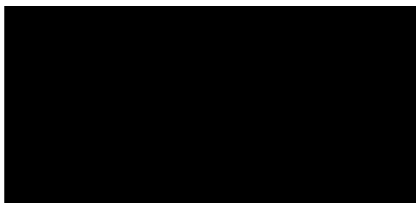


Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Botterstraat 6a te Huizen



Projectnummer: 2121
Status: definitief
Datum: 20-02-2023



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
2	Planologisch kader	4
2.1	Algemeen.....	4
2.2	Rijksbeleid.....	4
2.3	Ladder duurzame verstedelijking.....	5
2.4	Provinciaal beleid	5
2.4.1	Omgevingsvisie NH2050.....	5
2.4.2	Provinciale ruimtelijke ordening.....	6
2.5	Regionaal beleid	6
2.6	Gemeentelijk beleid.....	7
2.6.1	Toekomstvisie Huizen	7
2.6.2	Structuurvisie Huizen ‘Haven van ’t Gooi’	8
2.6.3	Welstandsnota Huizen	8
3	Planbeschrijving	
3.1	Huidige situatie.....	9
3.2	Te realiseren situatie	11
3.3	Toelichting planvoornemen en stedenbouw	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.2	Geluidhinder wegverkeer	14
4.3	Bodem	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Extra Veiligheid	16
4.6	Natuur	18
4.6.1	Inleiding.....	18
4.6.2	Natuurwaardenkaart.....	18
4.6.3	Mogelijke tegemoetkoming.....	18
4.7	Klimaatbeleid	18
4.8	Verkeer	19
4.9	Waterparagraaf	20
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Uitvoerbaarheid	
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.3	Participatie	23
6	Conclusie.....	23
7	Bijlagen	23

1. Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwbouw van 2 woningen op het perceel Botterstraat 6a. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het perceel, waar de aanvraag betrekking op heeft, is op onderstaande afbeelding aangegeven. In dit hoofdstuk worden de ligging van het plangebied, de aanleiding, de geldende regeling en de leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven.

1.1 Aanleiding en doelstelling

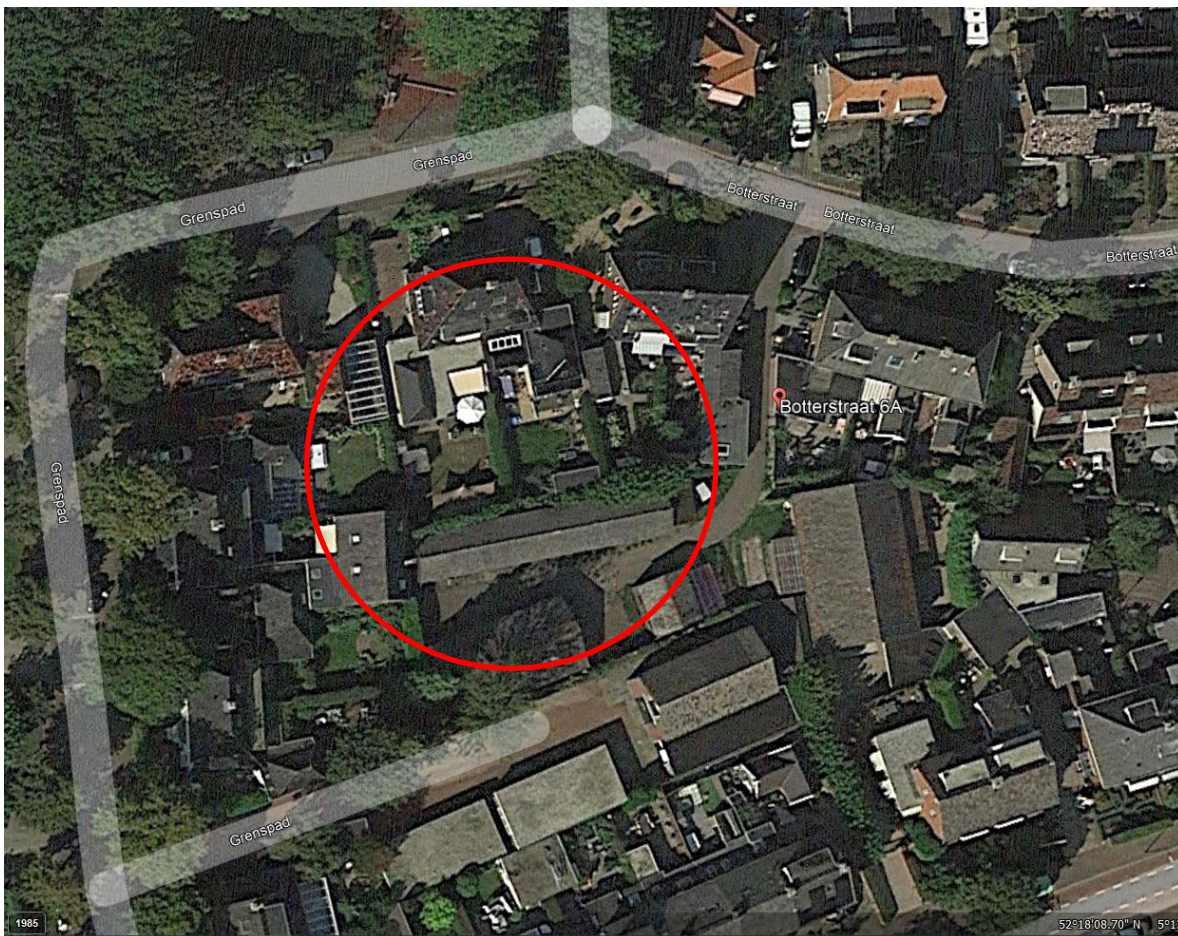
Bij de gemeente Huizen is een omgevingsaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd voor de bouw op het perceel Botterstaat 6a. Op dit perceel staan nu een open loods, twee schuren en een carport.

Het bouwplan bestaat uit één bouwblok van 2 woningen. Het bouwvolume bovengronds is één bouwlaag tot een hoogte van ca. 3500 mm boven maaiveld.

Om dit bouwplan te kunnen vergunnen is een afwijkingsprocedure nodig. Deze procedure vereist een ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende van belang zijnde aspecten bij een ruimtelijke inpassing van het plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel bevindt zich op een bedrijventerreintje ingeklemd tussen de Botterstraat, Grenspad en Driftweg. De huidige bestemming van het perceel is bedrijven, met een tweede ontsluiting op het Grenspad. Voor dit plan krijgt een gedeelte van het bedrijventerrein de bestemming wonen. Het gaat hier om het perceel met ontsluiting aan de Botterstraat. Aan de noord- en oostzijde wordt het perceel begrensd door woningen. De zuid- en westzijde houden voorsnog de huidige bestemming, maar voor een loods wordt ook aan herbesteding gewerkt.



Satelliet opname perceel Botterstraat 6a e.o

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan Dorp is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2012 en is onherroepelijk in werking getreden op 12 januari 2013.

Het perceel Botterstraat 6a heeft bestemming bedrijf. Om deze bedrijfslocatie te wijzigen in de bestemming wonen is een buitenplanse afwijking nodig. Rondom om het perceel liggen vrijwel alleen woningen en garages ten dienste van de woningen. Het is dan ook zeer aannemelijk om op de locatie woningbouw te realiseren. De te bouwen woningen worden afgestemd op de omliggende bebouwing zodat deze in de omgeving passen.



Geldende bestemmingsplan en aanduiding perceel

Voor het perceel geldt nu bouwhoogte van 4,0 m. Voor de omliggende woningen en varieert de maximale goothoogte tussen de 3 en 6 meter. De maximale bouwhoogte van deze aangrenzende woningen varieert tussen de 9 en 10 meter. De garage boxen hebben een hoogte van ca. 2,8 m. De bouwhoogte van de te realiseren woningen is 3,5 m, de vrijstaande bergingen krijgen een hoogte van ca. 2,8 m.

2. Planologisch kader

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft het kabinet 3 doelen:

- Verbetering concurrentiekracht.
- Verbetering bereikbaarheid.
- Verbetering leefomgeving, milieu en water.

Door de bedrijfslocatie te wijzigen naar de bestemming wonen wordt de leefomgeving hierdoor verbeterd.

2.3 Ladder Duurzame Verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is de zogeheten Ladder Duurzame Verstedelijking opgenomen. Via de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Hieronder wordt het volgende verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ruimtelijke onderbouwing voor een project waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Voorziet de ontwikkeling in een actuele regionale behoefte.
- Als er sprake is van deze behoefte, kan hierin dan worden voorzien binnen stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Als de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dan dient aangegeven te worden dat de locatie passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats geschiedt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Conclusie

Vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden 2 woningen mogelijk gemaakt waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het initiatief betreft het bouwen van twee woningen op een locatie dat in gebruik is voor de opslag van bouwmaterialen voor een aannemersbedrijf en stallingsruimte voor auto's en fietsen. Bij twee woningen is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder als zodanig hoeft daarom niet te worden doorlopen voor dit initiatief.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 OMGEVINGSVISIE NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering:
- b. Gezondheid en veiligheid:
- c. Biodiversiteit en natuur:

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie:
- b. Wonen en werken:
- c. Mobiliteit:
- d. Landschap:

Energietransitie

De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd.

De twee woningen worden verwarmd door een warmtepomp, gevoed en aangestuurd door zonnepanelen.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Doorwerking projectlocatie

In de omgevingsvisie geeft de provincie aan dat zij graag zoveel mogelijk ziet dat bebouwingsopgaven binnen bestaande kernen worden gerealiseerd. Dit initiatief is daarmee in lijn aangezien de bebouwingsopgave in de bebouwde kom van Huizen wordt gerealiseerd. Het initiatief is ook in lijn met de overige ambities van de provincie.

2.4.2 PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING NH 2020

De omgevingsverordening NH2020 is op besluit van Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld op 22 oktober 2020. Vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet en ter uitvoering van de omgevingsvisie NH2050 is deze omgevingsverordening vastgesteld. Deze bestaat uit samenhangende, overzichtelijke en gebruiksvriendelijke regels over de fysieke leefomgeving. Met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu is er in de omgevingsverordening gericht op onderlinge samenhang van de volgende aspecten:

- a. Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- b. Behoud en herstel van de biologische diversiteit; en
- c. Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften

De omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving en deze is van kracht tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Wanneer de omgevingswet is ingevoerd zal de omgevingsverordening NH2020 in werking treden. De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2020, komen grotendeels overeen met de Omgevingsverordening NH2020, maar zijn omgezet naar de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals staan omschreven in de Omgevingsvisie, zijn desondanks al wel verankerd in de Omgevingsverordening NH2020.

2.5 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030

Met veel ambitie en een gezamenlijke visie van zeven gemeenten over de toekomst van het wonen in onze bijzondere regio. Gooi en Vechtstreek is een populaire woonregio. En dat is niet voor niets. Door de centrale ligging, prachtige natuur en grote verscheidenheid aan dorpen en steden is het meer dan prettig wonen. Dit stelt ons wel voor een belangrijke uitdaging. Hoe kunnen we de kwaliteiten die Gooi en Vechtstreek maken tot wat ze is behouden en tegelijkertijd zorgen voor diversiteit en doorstroming op de woningmarkt, zodat ook groepen zoals jongeren en mensen met minder mogelijkheden voldoende kansen krijgen op een passend woning?

Huizen is onderdeel van de regio Gooi en Vechtstreek en is een verrassende gemeente. Een veelkleurig dorp met zo'n 42.000 inwoners, waarin ouderen, jongeren en gezinnen zich thuis voelen. Het ligt in het noorden van de regio, grenzend aan het Gooimeer, omringd door bos en heide en dicht bij Amsterdam, Amersfoort en Utrecht. Huizen heeft een prettig woon- en leefklimaat met een gezellig dorpscentrum, diverse wijkwinkelcentra, monumentale panden en een mooi nautisch havenkwartier. Ooit was Huizen een groeigemeente, de laatste nieuwbouwwijk was het Vierde Kwadrant. Architecten van internationale faam ontwierpen hier spraakmakende projecten, waaronder de Sfinxwoningen aan het Gooimeer. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt tot een enkele inbreidingslocatie. Dat leidt tot veel woningzoekenden in Huizen. Vooral onder jongeren, starters en senioren is de behoefte aan betaalbare woningen groot.

Deze woonvisie is het resultaat van een intensief en interactief traject, waarbij we in gesprek zijn gegaan met heel veel mensen en organisaties in -en soms ook buiten- de regio.

Deze regionale woonvisie positioneert zich logischerwijs tussen het provinciale en het lokale niveau. Behalve dat de regionale woonvisie als parapluvisie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken dient, vormt het ook de onderlegger voor het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2016 t/m 2020. Woonruimteverdeling alleen lost echter de schaarste niet op. Dit vraagt om een breder pakket aan beleidsmaatregelen. Deze regionale woonvisie maakt hier, samen met lokaal woonbeleid, prestatieafspraken en het RAP, onderdeel van uit.

In totaal zijn in deze regionale woonvisie 21 acties/afspraken (wat gaan we doen?) geformuleerd, verdeeld over de vijf inhoudelijke thema's. Deze acties vormen samen het actieprogramma 2016-2030 voor het regionale woonbeleid van Gooi en Vechtstreek.

De Kwaliteit van wonen gaat niet alleen over bouwen, maar ook over wat we bouwen en op welke plek!

De sleutelambities van de regionale woonvisie zijn:

1. Beweging op de woningmarkt.
2. Identiteit en diversiteit.
3. Samenwerking.

Bij deze sleutelambities worden de volgende thema's ingezet:

- De inclusieve regio. Een woonregio voor iedereen, waarbij de sociale huurvoorraad minimaal op peil blijft.
- De bouwende regio. Jaarlijks 550 nieuwe woningen, 20% woningtoevoegingen door transformatie, 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar en 1000 woningen in het middel dure huursegment.
- De vernieuwende regio. Vernieuwing van de bestaande woningvoorraad en de aandachtswijken in kaart brengen.
- De zorgzame regio. Wonen met zorg door regionale afspraken over huisvesting kwetsbare groepen en het stimuleren van doorstroming senioren die (kwalitatief) scheef wonen.
- De duurzame regio. Naar een duurzame toekomst door het verduurzamen van bestaande woningen en duurzaam bouwen van nieuwe woningen. Het corporatiebezit gemiddeld naar energielabel B.

De opzet van het bouwplan voor de twee woningen voldoet aan de thema's, bouwende, zorgzame en duurzame regio. De twee woningen zijn bedoeld voor senioren en worden duurzaam gebouwd door plaatsing van zonnepanelen en een warmtepomp. De wanden op begane grond worden uitgevoerd in prefab houtskeletbouw, de kelder is van beton.

2.6 Gemeentelijk beleid

2.6.1 Toekomstvisie Huizen

In de toekomstvisie, 'een levendig dorp aan het water', ambieert de gemeente Huizen een levendig woon- en leefklimaat met een sfeervol en gezellig dorpscentrum. Er wordt gestreefd naar een veelkleurig dorp, waarin ouderen maar ook jonge mensen en gezinnen zich thuis voelen.

Geconstateerd wordt dat de fysieke grenzen van de groei voor Huizen zijn bereikt, ingeklemd tussen bestaande stedelijke gebieden, natuurgebieden en het water. Dit betekent dat de gerichtheid op groei moet plaatsmaken voor consolidatie, een pas op de plaats. Daarnaast zullen vergrijzing en wegtrekken van jongeren effect hebben op de vraag en het aanbod van onderwijs-, sport-, zorg- en welzijnsvoorzieningen. In het onderwijs is de trend al jaren zichtbaar en heeft een groot aantal schoollocaties al een andere bestemming gekregen inclusief kinderopvang.

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

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

Conclusie

Door het gedeeltelijk verdwijnen van een bedrijfslocatie in het oude dorp wordt het woon- en leefklimaat versterkt.

2.6.2 Structuurvisie Huizen 'Haven van 't Gooi'

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

De structuurvisie geeft geen geheel nieuwe thema's, visies of ontwikkelingen aan. Temeer niet omdat Huizen geen mogelijkheden meer heeft om uit te breiden en er ook binnen het gebouwde gebied, anders dan die al in voorbereiding of ontwikkelingen, geen grote inbreidingsmogelijkheden zijn.

Voor de ruimtelijke structuur van Huizen zijn het Oude Dorp als levendig en historisch hart, de kustzone met de havens als recreatieve trekker en de te verbeteren verbinding daartussen essentieel. Deze gebieden met hun onderlinge samenhang vormen de dragende structuur voor de ambitie van Huizen om 'een levendig dorp aan het water' te zijn.

Het oude Huizen ligt op de overgang van hooggelegen landbouwgronden van de Eng en de laaggelegen Meent. Het groeide vanuit de Oude Kerk tot een langgerekt dorp. De wegenstructuur wordt bepaald door natuurlijke reliëf, waarbij de voornaamste straten als de Lindenlaan min of meer de hoogtelijnen volgen. Daartussen ligt een fijnmazig, kronkelig net van kortere paden en wegen, die grote boerderijpercelen omsloten.

De bebouwing is divers van karakter, grootte en type (boerderijen, woningen en bedrijfjes). Van belang zijn de vrijstaande, schijnbaar willekeurige situering van de bebouwing op de voormalige boereerven, tuinen en perceelsgrenzen met hagen.

Conclusie

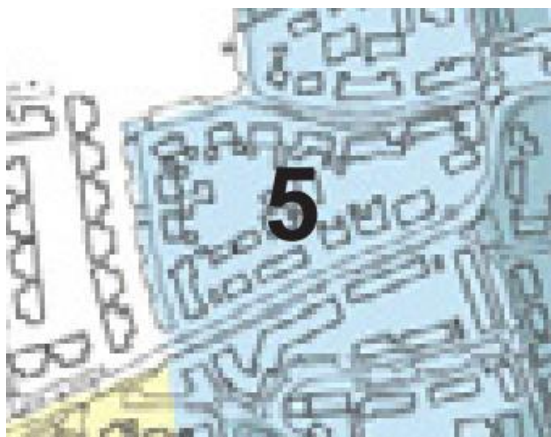
Het nieuwe plan sluit aan op de ruimtelijke kenmerken van de structuurvisie.

2.6.3 Nieuwe Omgevingsvisie

Er wordt samen met inwoners, ondernemers en organisaties gewerkt aan een nieuwe omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie leggen we vast hoe Huizen er over 20 of 30 jaar eruit moet komen te zien. Het einddoel is een Toekomstvisie en Structuurvisie voor de gemeente Huizen.

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Inzet voor de welstandstoetsing is het handhaven van het bestaande en historische karakter van het Oude Dorp, zowel in verkaveling als bebouwing. De veelvormigheid van de bebouwing geeft een hoge tolerantie voor verbouwingen en nieuwbouw, mits de situering, massa en karakteristiek (waaronder materiaal en kleur) gerespecteerd worden.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de welstandsnota beschreven criteria met betrekking tot ligging, massa, materiaal en kleur voor het betreffende welstandsgebied.



Welstandsnota 2012

4a	bijzonder	Piet Prinsstraat en omgeving
4b	bijzonder	Eerste Woningbouwstraat
4c	bijzonder	Vissersbuurten en omgeving
4d	bijzonder	Plaveenseweg en omgeving
4e	bijzonder	Haardstedelaan en omgeving
5	bijzonder	overig oude dorp

Advies Welstandscommissie

Het advies is positief. De welstandscommissie heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand en past in de omgeving.

3. Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het perceel bevindt zich op een bedrijventerreintje ingeklemd tussen de Botterstraat, Grenspad en Driftweg. Het is bereikbaar via een toegangsweg vanaf de Botterstraat. De oppervlakte van het perceel is 765 m², exclusief de toegangsweg. De huidige bebouwing van het perceel bestaat uit een open loods, twee schuren en een carport. Het bebouwd oppervlak van de open loods is ca. 147 m², van de schuren ca. 127 m² en 31 m² en van de carport ca. 13 m².

De huidige bedrijvenlocatie past niet in de woonwijk en bevordert geenszins het woon- en leefklimaat. Door het perceel te bebouwen met twee woningen, met 1 bouwlaag bovengronds, wordt het woonklimaat verbeterd. De ruimtelijke opzet van de woningen biedt een goed leefklimaat en is zodanig dat het woon- en leefklimaat voor de omwonenden niet wordt aangetast. Doordat de woningen een lagere bouwhoogte krijgen dan de bestaande gebouwen wordt het woon- en leefklimaat verbeterd.



Inrit vanaf Botterstraat



Toegangsweg vanaf Botterstraat



Grootste loods



Open loods



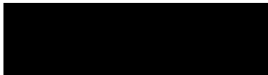
Carport



Kleine schuur



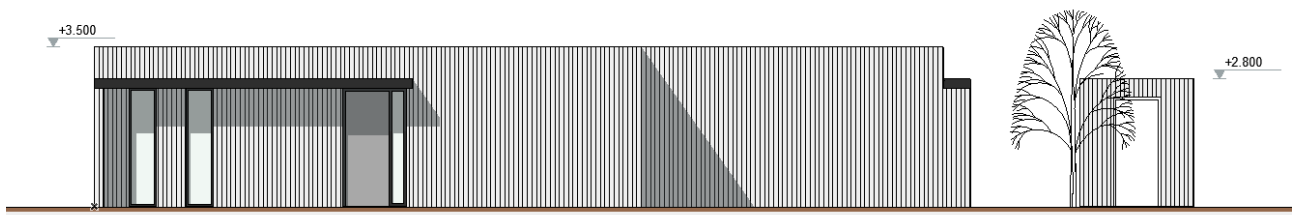
Overzichtsfoto



3.2 Te realiseren situatie

Het plan voor het perceel Botterstraat 6a bestaat uit 2 laagbouw woningen met plat dak. In het bouwplan worden beide woningen ontsloten via de bestaande toegangsweg van het perceel, vanuit de Botterstraat. Er zijn in totaal 4 parkeerplaatsen gesitueerd op het perceel. Het plan past binnen eerder door het college geaccordeerde kaders.

Aanzichten/ gevels



zuidgevel



oostgevel



woning 1



woning 2



Impressie

3.3 Toelichting planvoornemen en stedenbouw.

Op het perceel worden twee woningen gebouwd. De woningen worden conform de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gebouwd:

2 geschakelde

1 bouwlaag bovengronds en 1 bouwlaag ondergronds (kelder)

Bouwhoogte woningen maximaal 3.5 m en vrijstaande bergingen 2.8 m

Bouwdiepte ondergronds maximaal – 3 m

Afstand tot overige perceelsgrenzen overeenkomst situatietekening 8-11-2021 Blad NT1

De woningen worden op de kavel gesitueerd in lijn met de woningen aan Grenspad nrs. 20 en 22 en Botterstraat 2 en 4. De normatief benodigde 4 parkeerplaatsen worden gedeeltelijk op de betreffende percelen of in de directe nabijheid op particuliere grond gesitueerd .

Beeldkwaliteit en architectuur

De woningen liggen op een achter terrein als tweedelijns bebouwing en vervangen een bestaande open loods, schuren en carport. Door de situering, bouwhoogte en platte afdekking worden geen zichtlijnen belemmerd.

De architectuur is afgestemd op de omliggende bebouwing en is aangepast tot 1 bouwlaag bovengronds en passen qua karakter uitstekend in de omgeving. Ook de keuze om geen kap te realiseren sluit goed aan bij de omgeving en is vergelijkbaar met huidige situatie.

De realisatie van de woningen biedt ruimte voor versterking van de kwaliteit op zowel kavel-als gebiedsniveau.

Conclusie

Het bouwplan is planologisch aanvaardbaar en voldoet aan de daarvoor te stellen eisen van een goede ruimtelijk ordening.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Het uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt en dat ter plaatse van (nieuwe) woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan enkele percelen met een bedrijfsbestemming. De overige percelen hebben een woonbestemming. Volgens het bestemmingsplan Dorp zijn op de percelen met een bedrijfsbestemming ten hoogste bedrijven toegestaan van categorie B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten "functiemenging" (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Bedrijven van categorie B hebben een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig moeten worden gescheiden van de woningen en andere gevoelige functies. Deze bedrijven vallen onder de regels van het Activiteitenbesluit.

De percelen met een bedrijfsbestemming omvatten de volgende adressen:

- Grenspad 8a
- Grenspad 6a t/m 6h
- Driftweg 12a

Alle overige om het perceel gelegen gebouwen hebben de functie wonen.

Aan de Grenspad 8a is momenteel een loods voor opslag van goederen. Ook voor dit perceel wordt een andere bestemming voorbereid. Van de nieuwe bestemming (wonen) is een tekening bijgevoegd, zie bijlage.

Grenspad 6a t/m 6h zijn garageboxen welke zijn verhuurd aan particulieren. Deze bestemming blijft gehandhaafd.

Op perceel Driftweg 12a staat een gebouw waarin een kantoor en opslagruimte zijn gevestigd. De opslag is bedoeld voor eigen gebruik, van de eigenaar van het betreffende perceel.

Op geen van de genoemde percelen vinden milieubelastende activiteiten plaats, er is geen sprake van geur-, stof- en/of geluidproductie. Eventuele laad- en losactiviteiten vinden plaats in de dag periode (7:00-19:00). Er zijn geen klachten bekend ten aanzien van de bedrijfsvoering van de bedrijven.

De nieuwe woningen ondervinden dan ook geen geur-, stof- en/of geluidhinder van deze bedrijfsmatige activiteiten. Er is dan geen sprake van onevenredige hinder. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat er geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden, worden de activiteiten ook niet beperkt door de nieuwe ontwikkeling.

Conclusie:

Ten aanzien van de aanwezige bedrijfsbestemmingen is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien worden de activiteiten van de bedrijven niet ingeperkt door de nieuwe ontwikkeling.

4.2 Geluidhinder wegverkeer

De wegverkeersgegevens van de Driftweg, Magdaleenweg, Botterstraat en het Grenspad zijn uit het verkeersmodel 'EU Geluidkartering 2016' van de gemeente Huizen genomen. Voor de gegevens en waarden verwijzen we naar het Akoestisch onderzoek 22010063-Rw, dd. 7-02-2022, van geluidbureau Valersi.

Op de Driftweg, Magdaleenweg en Botterstraat (ten oosten van Magdaleenweg) geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Op het Grenspad en het westelijke deel van de Botterstraat geldt een snelheid van 30 km/h, waar geen geluidzone is.

De grenswaarde bedraagt 63 dB omdat de woningen zijn gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Huizen, langs bestaande weg.

Voor gedetailleerde informatie en gegevens verwijzen we naar het hiervoor genoemde Akoestisch Onderzoek.

Conclusie

Met standaard geluidwerende voorzieningen zoals standaard dubbele beglazing, enkele kierdichting en goede ventilatieroosters kan worden voldaan aan de minimum geluidweringseis uit het Bouwbesluit 2012 (20 dB).

4.3 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet, in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond moet worden gesaneerd zodat zij wel kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (vóór 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op een bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Verkennend en nader bodemonderzoek

In 2021 is aan de Botterstraat 6a een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechniek ZVS Eemnes BV en Marvin BV Milieutechniek. (Verkennend en nader bodemonderzoek, projectnummer BO421284, 11 oktober 2021, zie bijlage).

Resultaat verkennend en nader bodemonderzoek

NEN 5740

Op basis van vooronderzoek is gebleken dat er voorheen, op een gedeelte van de locatie, een kolenopslag is geweest en daarmee als 'verdacht' is aangemerkt. Dergelijke bijmenging is niet in de grond aangetroffen. Wel is de bovengrond licht verontreinigd met lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ook het grondwater is niet verontreinigd. Het aangetroffen gehalte past binnen de verwachting van de bodemkwaliteitskaart en de toekomstige bestemming van de locatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

NEN 5707

Op de onderzoeklocatie zijn opstallen aanwezig waar asbest is toegepast dan wel verwerkt. Tijdens het onderzoek is asbest in de grond aangetroffen. Bij nader onderzoek is op een tweetal locaties op het perceel asbest in de grond boven de interventiewaarde aangetroffen. De hypothese verdacht is hiermee bevestigd.

Conclusie

De ernstige verontreiniging met asbest moet worden gesaneerd voordat op de locatie mag worden gebouwd. Er mag pas gebruik worden gemaakt van de Omgevingsvergunning nadat de verontreiniging met asbest is gesaneerd en er wordt voldaan aan de waarde voor wonen. Het bevoegd gezag voor de sanering is de provincie NH. Voor asbest geldt het volumecriterium van 25 m³ niet (zoals dat wel geldt voor alle andere ernstige verontreinigingen Wet bodembescherming). Als de omvang kleiner is dan 25 m³ moet toch worden gesaneerd.

De initiatiefnemer moet een saneringsplan of BUS-melding indienen bij de provincie Noord-Holland c.q. Omgevingsdienst OFGV (de OFGV handelt deze af voor de provincie NH). Na goedkeuring van de provincie mag worden gestart met de sanering. Na de sanering moet een evaluatierapport worden opgesteld dat door de provincie moet worden goedgekeurd. Pas na deze goedkeuring mag gebruik worden gemaakt van de Omgevingsvergunning.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen, ook wel Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wlk bevat grenswaarden voor diverse stoffen. In de ruimtelijke ordeningspraktijk zijn vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van de Wlk kan een ruimtelijke ontwikkeling worden toegestaan, als aan een van de onderstaande criteria wordt voldaan:

- De ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stof in de buitenlucht blijft door de ontwikkeling per saldo gelijk (of verbeterd).
- De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht.
- Bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof verbetert de luchtkwaliteit per saldo, door een samenhangende maatregel of een optredend effect.
- De ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Toepassing

Uit landelijke rapportages (o.a. in het kader van monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat op het gehele grondgebied van de gemeente wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀):

- De jaargemiddelde concentratie voor NO₂ langs alle wegen, niet in het plangebied gelegen, minder dan 35 µg/m³ zijn.
- De jaargemiddelde grenswaarde voor fijnstof wordt nergens in Nederland overschreden. Voor de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ wordt in Huizen ruimschoots voldaan aan de grenswaarde.

Realisatie van de woningen op het perceel Botterstraat 6a draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit: de bijdrage zal niet meer dan 3% van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ bedragen. Daardoor is het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' van toepassing.

Conclusie

Doordat het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' van toepassing is, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit feitelijk achterwege blijven. Wordt die toets zekerheidshalve toch gedaan, dan is de conclusie dat bij de woningen nu en in de toekomst ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit staat daarom de uitvoering van het plan niet in de weg: ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Externe Veiligheid

Toetsingskader

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Dit plan voorziet in het toevoegen van extra woningen. Doordat een woning in de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid als een kwetsbaar object wordt beschouwd, speelt dit aspect een rol bij de haalbaarheid van het initiatief.

Inventarisatie risicobronnen

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied verschillende risicobronnen aanwezig zijn:

- De ondergrondse hogedruk aardgasleiding W-533-03, gelegen langs de Gooilandweg.
- De transportroutes over de snelwegen A1 en A27.

De route gevaarlijke stoffen over de weg en de drie in Huizen gevestigde lpg-tankstations bevinden zich op een dermate grote afstand van dit plan, dat deze buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Onderzoek

Hogedruk aardgasleiding W-533-03

Deze aardgasleiding ligt op een afstand van ongeveer 900 meter van de oostelijke begrenzing van het plangebied. De leiding wordt geëxploiteerd door Gasunie Grid Services, heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 8 inch. Langs deze gasleiding is geen PR 10⁻⁶ contour aanwezig. Het invloedsgebied aan weerszijden van de leiding is 95 meter breed. Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten het invloedsgebied ligt, waardoor ook de aardgasleiding verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Transportroute snelwegen A1 en A27

De snelwegen A1 en A27 maken deel uit van het Basisnet waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De A1 ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer ten westen van het plangebied; de A27 ligt op een afstand van circa 3,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Omdat de afstand van het plangebied tot de transportroute meer is dan 200 meter, is voor beide risicobronnen het bepalen van de hoogte en toename van het groepsrisico niet aan de orde. Echter, het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van verschillende stofgroepen, waardoor een beperkte verantwoording nodig is die ingaat op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Gelet op de afstand van het plangebied tot de transportroutes en de vervoerde stofgroepen is een toxisch scenario met giftige gassen het maatgevende scenario. Een toxisch incident met giftige gassen treedt op wanneer als gevolg van een brand toxische dampen vrijkomen. Deze dampen worden meegevoerd door de wind.

Bestrijdbaarheid

Bronbestrijding is bij een incident met een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Bij het ineens vrijkomen van de gehele inhoud van de tank, zal deze effectbestrijding lastig te realiseren zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Met dit bouwplan worden geen functies mogelijk gemaakt die gericht zijn op personen die niet- of verminderd zelfredzaam zijn. In het algemeen kunnen er wel personen aanwezig zijn met een verminderde zelfredzaamheid, maar daarbij zijn altijd wel zelfredzame personen aanwezig die verminderde zelfredzame personen in veiligheid te brengen.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident met toxische stoffen is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Indien dit niet mogelijk is, kan ervoor gekozen worden om te vluchten. Bij een toxische wolk dient gevlucht te worden haaks op de wolk, waarbij de meest voorkomende windrichting in Nederland vanuit het zuidwesten komt.

De ligging van het plangebied ten opzichte van de snelweg A27 is daardoor gunstig, echter de ligging ten opzichte van de snelweg A1 wordt daardoor als minder gunstig beoordeeld. Om de zelfredzaamheid te vergroten bij het vrijkomen van toxische stoffen (niet zichtbaar) is het van belang dat het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) wordt ingezet. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, wordt aangenomen dat de dekking van het WAS geheel over het plangebied is gelegen.

De veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek is in het kader van vooroverleg om advies gevraagd.

Op grond van bovenstaande analyse en het advies van de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek wordt het aanwezig groepsrisico verantwoord geacht.

Bereikbaar voor de Brandweer

De bereikbaarheid van de woningen door de brandweer is als volgt geregeld.

De woningen zijn bereikbaar via het Grenspad. Die toegangsweg is meer dan 3,5 m.' en bruikbaar voor de brandweerauto's. De toegangsweg vanaf de Botterstraat is geen 3,5 m en daardoor niet geschikt voor de brandweerauto's. Deze blijven op de straat staan van waaruit met de benodigde middelen calamiteiten aan de woningen kunnen worden bestreden.

4.6 Natuur

4.6.1 Inleiding

Voor het perceel is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd, in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). De bevindingen en conclusie van deze quickscan zijn verwerkt in rapport Q2021.178, dd. 11-10-2021, van EcoTierra-ecologisch adviesbureau.

4.6.2 Natuurwaardenkaart

Op de Natuurwaardenkaart uit 2012 is voor de locatie Botterstraat 6a een gemiddeld risico voor gebouw bewonende vleermuizen en vogels (gele vlakken) aangegeven.



Gezien de ligging van de kavel en de kenmerken van de bebouwing is het mogelijk dat deze op andere momenten in het jaar wel vleermuizen aanwezig zijn. Door het ontbreken van verblijfssporen is de kans hierop echter zeer klein.

4.6.3 Mogelijke tegemoetkoming

In de nieuwe situatie kunnen mitigerende maatregelen worden genomen zoals bv. nestkasten.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn te verwachten ten gevolge van de voorgenomen ingrepen.

- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk.
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

In de nieuwe situatie kunnen zo mogelijk mitigerende maatregelen worden genomen.

4.7 Klimaatbeleid

Beleid

Sinds 1 juli 2018 is het op grond van de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) in beginsel niet meer toegestaan om nieuwe woningen met een aardgasaansluiting op te leveren, tenzij de gemeentegebieden heeft aangewezen waarbinnen om zwaarwegende redenen van algemeen belang alsnog een aardgasaansluiting wenselijk of noodzakelijk wordt bevonden. Het college van B&W van Huizen heeft deze gebieden niet aangewezen, waardoor het in de gehele gemeente niet meer is toegestaan om nieuwe woningen met een aardgasaansluiting te realiseren.

De wettelijke eis voor de energieprestatie van gebouwen wordt bepaald volgens de NTA 8800. Bij nieuwbouw is het realiseren van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) de norm. De woningen moeten voldoen aan BENG1, BENG2 en BENG3. Daarnaast dient er ook voldaan te worden aan de TO_{juli}-indicator van 1,2.

Op raadsniveau is aandacht gevraagd voor de mogelijke geluidhinder die kan ontstaan bij de toepassing van luchtwarmtepompen.

Toetsing

Het bouwplan voorziet in woningen die aardgasvrij worden opgeleverd. Er worden luchtwarmtepompen toegepast. Daarmee wordt voldaan aan de wet VET en het gemeentelijke klimaatbeleid.

Aan de ontwikkelaar zal worden gevraagd aandacht te besteden aan de mogelijke geluidhinder van de te plaatsen luchtwarmtepompen.

Conclusie

Het gaat hierbij om een privaat initiatief. De gemeente is, behalve als vergunningverlener, geen partij bij deze ontwikkeling. Het plan zal worden getoetst aan de geldende energieprestatie-eisen uit het Bouwbesluit en worden beoordeeld door de gemeente als vergunning verlener. Daarbij zullen de woningen zonder aardgas aansluiting worden gerealiseerd.

4.8 Verkeer

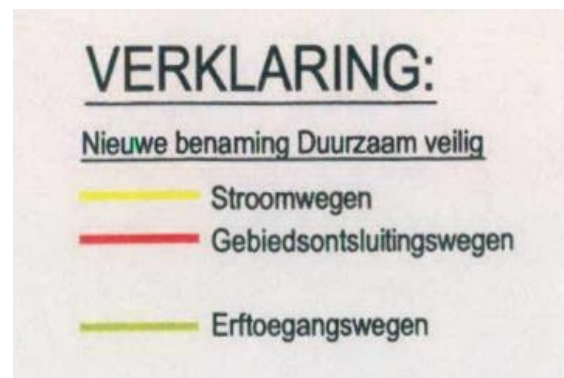
Hoofdverkeersstructuur

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

Mobiliteitsplan

De gemeente Huizen heeft een mobiliteitsplan 2020 waarin een kaart is opgenomen met de wegcategorisering. Binnen de kern Huizen wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (GOW, rood) met een maximumsnelheid van 50 km/u en erftoegangswegen (ETW, groen) met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Het perceel Botterstraat 6a wordt ontsloten naar de Botterstraat waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/h. Zie ook de foto's in deze ROB.



Kaart uitsnede 'Categorisering wegen', Verkeerscirculatieplan 2013

De gemeente heeft als uitgangspunt dat alle wegen in overeenstemming met de richtlijnen van het concept Duurzaam Veilig worden ingericht. Een vijftal principes vormen de basis voor Duurzaam Veilige inrichting; functionaliteit, homogeniteit, herkenbaarheid, vergevingsgezindheid en statusonderkenning. Iedere weggebruiker moet aan de weginrichting kunnen zien op wat voor soort weg hij rijdt en welke regels er gelden. In de bebouwde kom zijn er gebiedsontsluitingswegen met een maximale snelheid van 50 km/u. Deze zijn te herkennen aan een verharding met asfalt en, voor zover daar ruimte voor is, met vrij liggende fietspaden. Erftoegangswegen, waar de limiet 30 km/u bedraagt, kennen veelal een open elementenverharding (zoals klinkers) en zijn voorzien van snelheid remmende maatregelen (zoals verkeersplateaus, drempels en asverspringingen). Er zijn hier geen (vrij liggende) fietspaden; fietsers rijden op de rijbaan.



Parkeren

De parkeernorm voor nieuwbouw bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning, dit is inclusief het parkeren voor bezoekers. Op eigen terrein worden de benodigde 4 parkeerplaatsen (2 woningen x 1,8) pp/w) gerealiseerd.

4.9 Waterparagraaf

Grondwaterstand

De grondwaterstand is meer dan 2,0 meter diep.

Afvalwater

In de huidige situatie is er een gemengd riool voor afvoer huishoudelijk afvalwater en regenwater van dakvlakken en bestrating verhardingen. Voor de nieuwbouwwoningen dient vuil- en regenwater gescheiden aangelegd te worden. De afvoer van vuilwater (afvalwater) wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Regenwater

Het regenwater van de daken en erfverhardingen dient op eigen erf geïnfiltreerd te worden. Bij kleine buien werkt dit afdoende. Voor grotere buien is het raadzaam een infiltratievoorziening aan te leggen, welke op eigenterrein wordt geplaatst. Een bladvanger in de regenpijpen kan als noodoverloop dienen als de infiltratie voorziening niet afdoende is.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

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

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische waarden in de bodem, omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

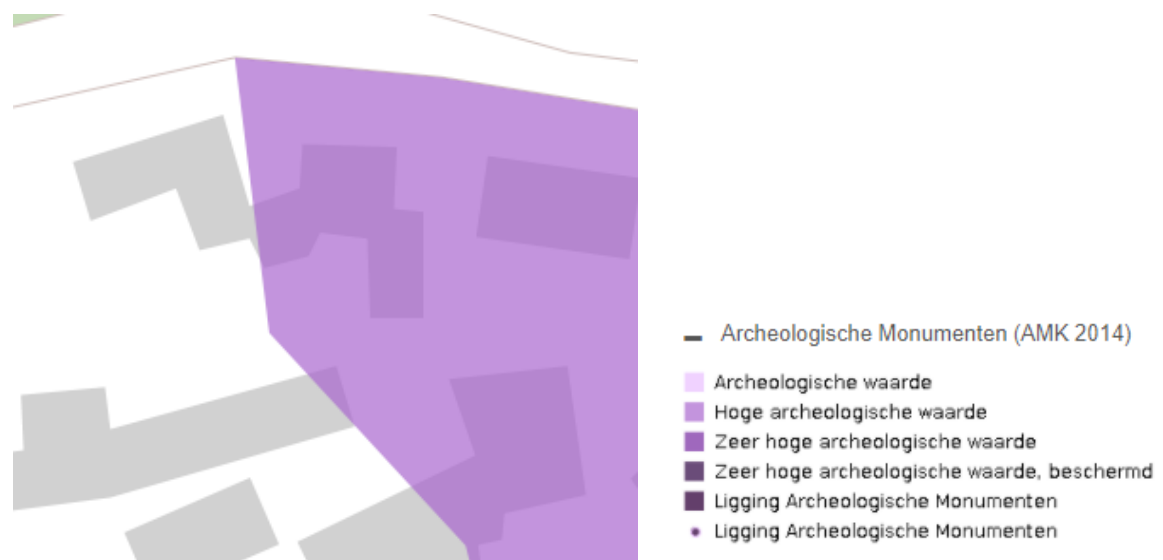
Beleidsnota archeologie Huizen (december 2009)

In dit document wordt beschreven op welke wijze de gemeente Huizen, naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988, verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Met de wetsherziening is het voor gemeenten verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. De ontwikkelings- en bewoningsgeschiedenis wordt in de beleidsnota archeologie per gebied beschreven. Daarna wordt voor ieder gebied de relatieve archeologische waarde bepaald. Op basis van deze waardebeoordelingen zijn de archeologiegebieden in één van de zes categorieën 'archeologisch waardevol gebied' ingedeeld. De categorieën kennen elk twee vrijstellingscriteria. Alleen als beide criteria worden overschreden geldt de plicht tot het laten doen van archeologisch onderzoek. In de andere gevallen geldt vrijstelling van die plicht.

Bestemmingsplan Dorp 2010

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

De twee woningen vallen buiten het gebied Waarde – Archeologie – 2. Alleen een van de berging komt in het gebied met archeologische bestemming te staan, maar heeft slechts een oppervlakte van 9 m². Ook de graafwerkzaamheden voor leidingen voor nutsbedrijven is geen oppervlakte van 100 m² nodig. Daarbij is het ook nog mogelijk dat deze komen vanaf het Grenspad aan de oostzijde.



Conclusie

Daar er al Nutsleidingen liggen naar de bouwlocatie, zal er weinig gegraven moeten worden voor NUTS-leidingen. Mocht er toch nog gegraven moeten worden dan zal dit een smalle sleuf (300 mm) zijn over een lengte van 68,0 m.

Gelet op het feit dat er alleen een berging en de hiervoor genoemde sleuf op het gebied met de archeologische waarde wordt liggen zal naar verwachting de grenswaarde van 100 m² niet worden overschrijden.

Een inventariserend onderzoek is hierdoor niet nodig.

4.11 Stikstofdepositie

Voor de locatie is ook een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het plangebied ligt op ongeveer 6 kilometer afstand van het Natura-2000 gebied Naardermeer met stikstofgevoelige habitats. Uit de berekening voor de beoogde gebruiksfase is gebleken dat de stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar betreft.

Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt daarmee geen vergunningplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de wet Natuurbescherming.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Er dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient tevens bij de uitvoering van een ruimtelijk besluit ook een exploitatieplan te worden vastgesteld om verhaal van de plankosten zeker te stellen. De gemeenteraad kan op grond van art. 6.12 lid 2 van de Wro bij het besluit vaststellen geen exploitatieplan vast te stellen.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente met initiatiefnemer voorafgaand aan de planologische procedure een anterieure overeenkomst afsluiten. Voor de realisatie van dit plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. De gemeente is met de aanvrager, middels een anterieure overeenkomst, schriftelijk overeengekomen de kosten voor evt. schade aan het openbaar gebied achteraf te verrekenen. Ook is een planschadeovereenkomst met de aanvrager overeengekomen waarin eventuele procedurele risico's worden afgedekt. De eventueel hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwning wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd. In deze periode kunnen er zienswijzen op het bouwplan worden ingediend.

5.3 Participatie

Met de eigenaren van de omliggende percelen is meerdere keren gesproken over de plannen en zijn telkens in het proces meegenomen. De meeste omwonenden zijn positief vanwege de lage bebouwing en dat de bedrijven vertrekken. Een eis van de omliggende bewoners is dat de zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanaf hun perceel.

Op 26 oktober 2021 is er een informatieavond geweest waarop de aanwezigen de gelegenheid is geboden om hun vragen te stellen. (zie bijlage 5).

Met de omwonenden is op 7 december 2022 gesproken over het, door de gemeente Huizen goedgekeurde, veiligheidsplan. Op die avond zijn ook de 3D impressies van de 2 woningen getoond. Met de bewoners van Grenspad 8a is een gebruiksovereenkomst (bijlage 11) opgesteld voor het tijdelijk gebruik van het pad dat vanaf het Grenspad naar de betreffende woning loopt.

Zowel de bewoners als de initiatiefnemer zijn tot de conclusie gekomen dat het participatieproces naar voldoening is afgerond. De bewoners hebben ook aangegeven in te stemmen met het bouwplan. Zij hebben ook het vertrouwen uitgesproken in de naleving van de gemaakte afspraken. Dit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

6. Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden vastgesteld dat het plan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er ontstaat een goed woon- en leefklimaat en er geen belemmeringen zijn uit oogpunt van milieu, natuur of anderszins.

7. Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek rapport BO421284.
2. Asbestinventarisatie AS 219323.
3. Rapport QuickScan flora en fauna Q2021.178 Huizen
4. Tekening Grenspad 8a voor herbestemming, 20210908.
5. Presentielijst van gesprek met omwonenden op 26 oktober 2021.
6. Vragen en antwoorden van omwonenden op 26 oktober 2021.
7. Akoestisch Onderzoek, 22010036 Rv, Botterstraat 6a.
8. Advies veiligheidsregio (zie pag. 17)
9. Waterschap Toets Waterparagraaf.
10. Onderzoek stikstofdepositie versie Huiz202232, datum 20-07-2022
11. Gebruiksovereenkomst met bewoners Grenspad 8a