

Ruimtelijke onderbouwning **‘Oude Haven fase III’**

Gemeente
Huizen



Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Oude Haven fase III

Auteur(s): Noud van der Heijden
Versie: D1.0
Kenmerk: HU/2022/NH/D1.0
Datum: September 2023

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditsdeessentie.nl | www.ditsdeessentie.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie	6
	1.3 Geldend bestemmingplan	6
	1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing.....	6
	1.5 Leeswijzer	6
2	Projectbeschrijving.....	7
	2.1 Huidige situatie.....	7
	2.2 Het initiatief	8
3	Beleidskader.....	10
	3.1 Rijksbeleid.....	10
	3.1.1 Nationale omgevingsvisie	10
	3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	10
	3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
	3.1.4 Water en bodem sturend.....	13
	3.2 Provinciaal beleid	14
	3.2.1 Omgevingsvisie NH2050.....	14
	3.2.2 Omgevingsverordening nh2020.....	15
	3.3 Gemeentelijk beleid.....	16
	3.3.1 Structuurvisie Huizen 2011	16
	3.3.2 Woonvisie	16
	3.3.3 Klimaatbeleid	17
4	Planologische en milieuhygiënische aspecten	18
	4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
	4.2 Bedrijven en milieuzonering	18
	4.3 Geluid 21	
	4.3.1 Industrielawaai	21
	4.3.2 Wegverkeerslawaai.....	25
	4.4 Geur 26	
	4.5 Verkeer en parkeren	27
	4.6 Externe veiligheid.....	29
	4.7 Bodem 30	
	4.8 Archeologie & cultuurhistorie	31
	4.9 Kabels en leidingen.....	32
	4.10 Flora en fauna	32

4.11	Watertoets.....	33
4.12	Luchtkwaliteit.....	36
5	Uitvoerbaarheid en procedure	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
5.3	Participatie	38
Bijlages	39	
1.	Aanmeldnotitie m.e.r.	39
2.	Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaaï	39
3.	Beoordeling geursituatie rwzi en Botterwerf	39
4.	Beoordeling geursituatie Bijl interieurbouw	39
5.	Actualiserend bodemonderzoek.....	39
6.	Quickscan natuurbescherming.....	39
7.	Stikstofonderzoek	39
8.	Watertoets.....	39
9.	Archeologisch onderzoek.....	39
10.	Verslag omgevingsdialoog.....	39

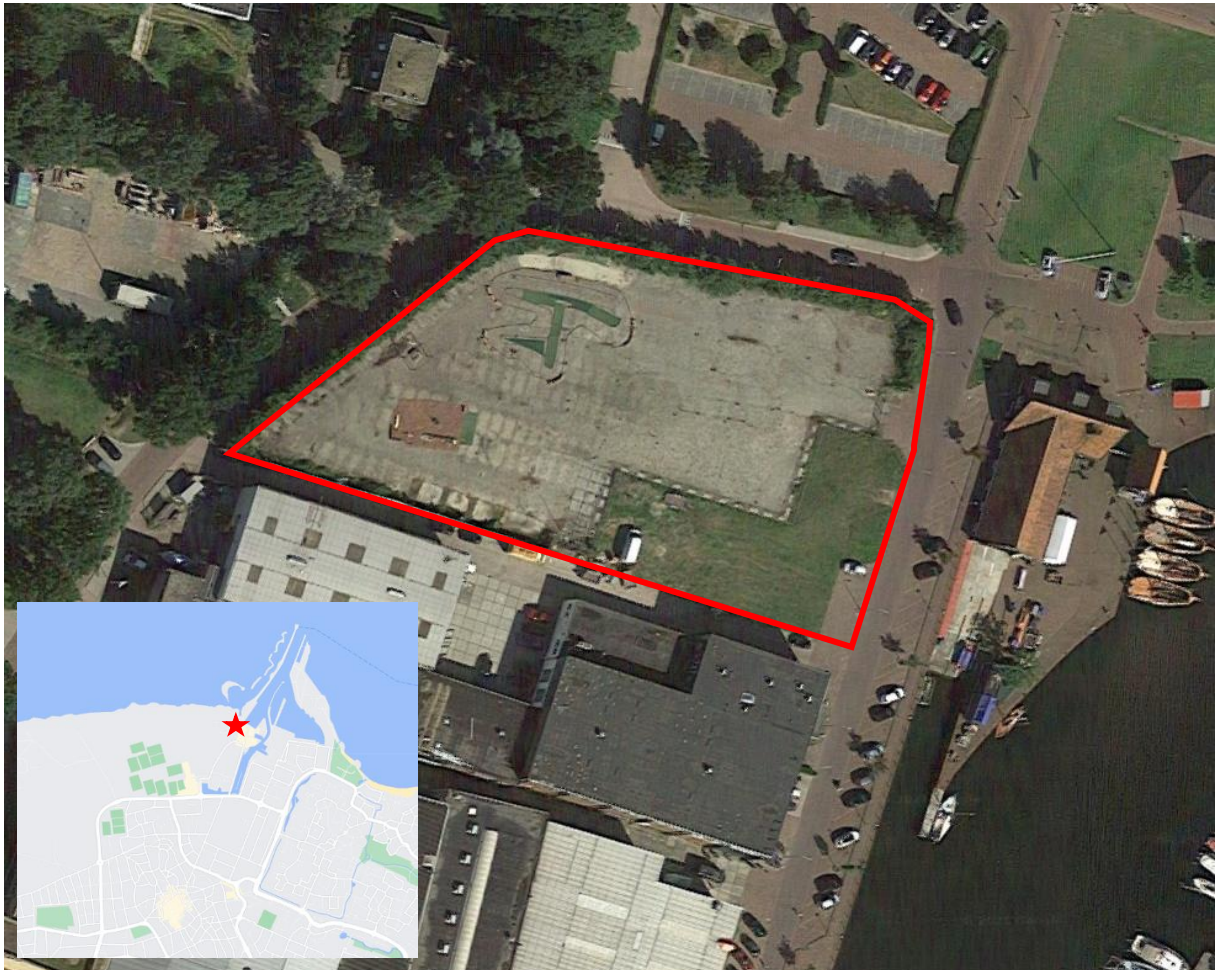
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het oude havengebied in Huizen zijn de afgelopen jaren verschillende (her)ontwikkelingen gaande. De woningbouwontwikkelingen Oude Haven I en II zijn in grotendeels gerealiseerd, enkel een gedeelte van fase I, naast restaurant Haven van Huizen, moet nog gebouwd worden. Daarnaast vinden er mogelijk nog meer gebiedsontwikkelingen plaats waarbij de bedrijven tussen de IJsselmeerstraat en Havenstraat verkleuren naar wonen. Het oude havengebied verandert daarmee steeds meer naar wonen.

De afronding van het gebied tussen de IJsselmeerstraat en Havenstraat is de locatie Oude Haven fase III. Deze gronden zijn momenteel gedeeltelijk in gebruik als parkeerplaats en gedeeltelijk braakliggend. Als afronding van het oude havengebied tussen de IJsselmeerstraat en Havenstraat zijn hier door de gemeente gestapelde woningen beoogd, zoals vastgelegd in een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft de gronden via een tender verworven en is, zoals vastgelegd in de tendergunning, voornemens 21 grondgebonden woningen en 14 gestapelde woningen met in de plint commerciële voorzieningen te ontwikkelen.

In de onderstaande figuur is de locatie van het initiatief weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van de projectlocatie.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Huizen, sectie C, nummer 6910.

1.3 Geldend bestemmingplan

Op de projectlocatie gelden de bestemmingsplannen 'Haven en Bedrijventerreinen' (vastgesteld op 25 april 2013) en 'Haven en Bedrijventerreinen, 1^e partiële herziening' (vastgesteld op 24 juni 2015). De locatie beschikt over de bestemming 'Gemengd-1' met een bouwvlak en verschillende maatvoeringseisen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de wijzigingsbevoegdheid 'Gemengd – 2'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede van de bestemmingsplannen 'Haven en Bedrijventerreinen' en 'Haven en Bedrijventerreinen, 1^e partiële herziening'.

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' zijn culturele, sport- en recreatieve voorzieningen, kantoren en ondergeschikte horeca mogelijk. Het realiseren van de woningen is niet mogelijk binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en op deze plek maximaal 90 gestapelde woningen te realiseren. Initiatiefnemer is voornemens 21 grondgebonden woningen en 14 gestapelde woningen met in de plint commerciële voorzieningen te ontwikkelen, dit past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Hier kan dus geen gebruik van worden gemaakt. Op basis van eerdere besluitvorming en gunning van de tender wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, zie navolgende paragraaf.

1.4 Doel van deze ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de voorgenomen afwijking inzichtelijk te maken. Om het onderhavige initiatief mogelijk te maken kan van het bestemmingsplan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure.

1.5 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als verkeer, bodem, archeologie, etc. Vervolgens komen in het vijfde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure aan de orde. Hoofdstuk 6 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen in de oude haven, het noordelijke gedeelte van de kern Huizen, ingeklemd tussen de IJsselmeerstraat en Havenstraat. Het Oude Havengebied ligt aan de westzijde van de oude insteekhaven. Oorspronkelijk stonden hier de kalkovens en diverse visrokerijen. Later kwamen hier andere bedrijven voor in de plaats, waaronder het indoorkartcentrum van Coronel waar vrijetijdsvoorzieningen in zijn gevestigd zoals laser-game, escape rooms en kartracing. De bedrijfsloods van Coronel ligt tegen de zuidgrens van de projectlocatie. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn daarnaast een waterzuiveringsinstallatie, hotels, jachthaven en horeca aanwezig.

De Havenstraat was en is de belangrijkste ontsluitingsweg van de Oude Haven naar het oude dorp. Momenteel wordt dit gebied ontwikkeld naar een gebied met wonen in combinatie met toeristisch-recreatieve voorzieningen. Aan de zuidzijde van de projectlocatie is inmiddels een gevarieerde woonbuurt in ontwikkeling, bekend onder fase I en fase II, bij de Scheepswerf, IJsselmeerstraat en IJsaankade. De kop van de woonbuurt aan de zuidzijde van de projectlocatie bestaat uit appartementengebouwen aan het water. De bebouwing heeft door de parcellering en het materiaal- en kleurgebruik een divers, individueel en authentiek karakter. De bouwhoogte varieert van vier tot zes bouwlagen afwisselend met of zonder kap.

In de huidige situatie is de projectlocatie gedeeltelijk in gebruik als tijdelijk parkeerterrein, het overige gedeelte ligt braak. De locatie wordt gehuurd door de miniatuur vereniging. Ze rijden hier met miniatuur (elektrische) auto's. Langs de grenzen is opgaand groen aanwezig. Figuur 2.1 geeft een impressie van de huidige situatie van de projectlocatie.



Figuur 2.1 Impressie van de huidige situatie van de projectlocatie.

2.2 Het initiatief

Initiatiefnemer is voornemens op de projectlocatie een nieuwe woonlocatie te ontwikkelen. Het programma bestaat uit 21 grondgebonden woningen en 14 gestapelde woningen met in de plint commerciële voorzieningen (224 m² bvo). De woningen zijn bedoeld voor doorstromers vanuit een eengezinswoning naar appartementen en doorstromers vanuit hun eerste woning naar een tweede huis. De grondgebonden woningen zijn 3 blokken van respectievelijk 8, 8 en 5 rijwoningen. Deze blokken volgen de contouren van de IJsselmeerstraat en Havenstraat. 8 woningen worden uitgevoerd als twee lagen met kap. 13 woningen worden gebouwd met drie lagen en plat dak. Zo ontstaat er een divers bebouwingsbeeld die qua statigheid goed aansluit bij de oude haven. Het appartementencomplex met de commerciële voorzieningen bestaat uit 5 bouwlagen en wordt in de noordoostelijke hoek van de projectlocatie gepositioneerd.

Aan de westzijde van de projectlocatie wordt de in-/ uitrit gerealiseerd naar de gezamenlijke parkeerplaats. Figuren 2.2 en 2.3 geven een impressies van de toekomstige situatie op de projectlocatie.



Figuur 2.2 Toekomstige situatie van de projectlocatie.



Figuur 2.3 Impressie van de beoogde situatie.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die per 1 juni 2023 in werking treedt. Aan de aan van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daarnaartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave.

Doorwerking projectlocatie

Voorliggend plan heeft betrekking op het toevoegen van 35 nieuwe woningen en commerciële ruimte en is daarmee van kleinschalige aard. Er is aandacht voor duurzaamheid en de diverse thema's, waaronder milieu, veiligheid, cultuurhistorie, water en bodem worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Op rijksniveau zijn geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op de projectlocatie.

3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking projectlocatie

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijkeorderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking op dit planvoornemen.

3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan aandacht te besteden aan het aspect 'duurzame verstedelijking', wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert het begrip stedelijke ontwikkeling als *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro 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. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt *buiten* het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting. Het is toegestaan om de motivering van de behoefte *aan* en de locatie *van* een nieuwe stedelijke ontwikkeling door te schuiven naar een eventueel uitwerkings- of wijzigingsplan.

Doorwerking projectlocatie

Vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval worden 35 woningen mogelijk gemaakt waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Navolgend wordt de woningbehoefte beschreven.

Beschrijving behoefte

Uit de actuele *Prognose 2017-2040 Bevolking, huishoudens en woningbehoeften, provincie Noord-Holland* blijkt dat de woningbehoefte in de Gooi- en Vechtstreek tot 2030 behoefte is aan 10.200 extra woningen. De woningbehoefte in de gemeente Huizen is 500 woningen.

Ontwikkeling woningbehoefte	Ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Blaricum	4.400	400	900	1.200	1.600	6.000
Gooise Meren	26.000	600	1.300	1.900	2.500	28.500
Hilversum	41.900	1.100	2.200	3.100	4.000	45.900
Huizen	18.700	300	400	500	300	19.000
Laren	5.000	100	300	300	300	5.300
Weesp	8.900	600	1.700	2.600	4.100	13.000
Wijdmeren	10.300	400	600	600	600	10.900
Gooi en Vechtstreek	115.300	3.600	7.400	10.200	13.400	128.700

Figuur 3.1 Ontwikkeling woningbehoefte in Gooi- en Vechtstreek

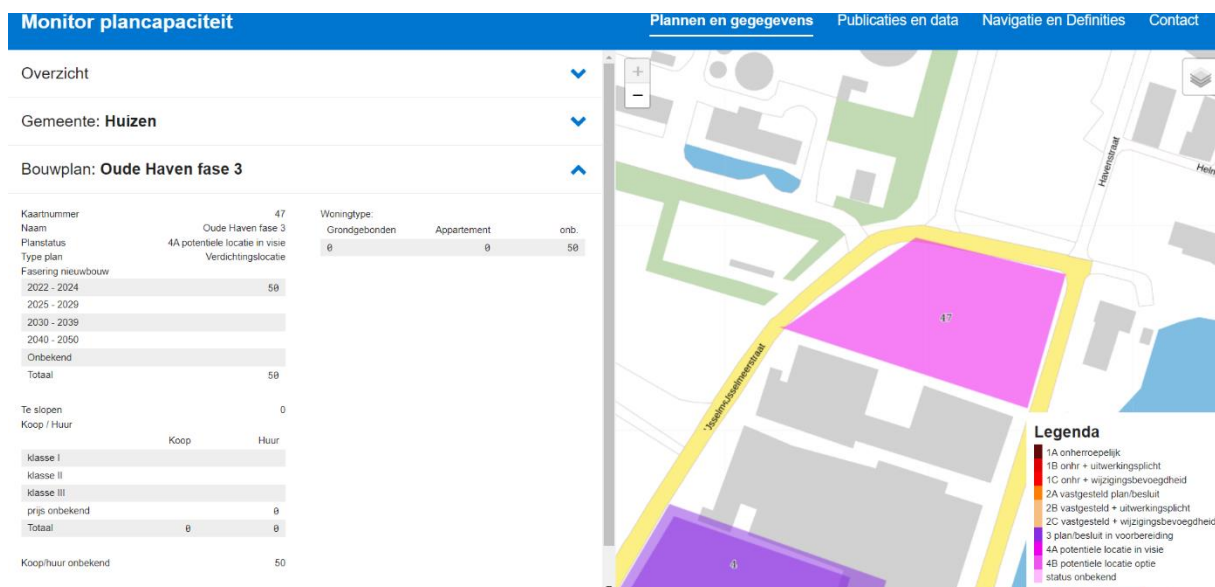
Uit de woonvisie Regio Gooi- en Vechtstreek 2016-2030 blijkt dat de mogelijkheden voor nieuwbouw in de gemeente Huizen beperkt zijn tot enkele inbreidingslocaties.

Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 blijkt dat Huizen beschikt over plancapaciteit voor 316 woningen.

	Totaal	Hard	Zacht
Blaricum	1.051	60	991
Gooise Meren	2.267	1.798	469
Hilversum	3.194	2.924	270
Huizen	316	272	44
Laren	169	169	-
Weesp	3.487	3.087	400
Wijdmeren	1.454	1.270	184
Gooi & Vechtstreek	11.938	9.580	2.358

Figuur 3.2 Plancapaciteit (Bron RAP Gooi- en Vechtstreek 2016-2020)

De plancapaciteit wordt bijgehouden op plan capaciteit.nl. Hieruit blijkt dat er plannen zijn voor 427 woningen. De locatie Oude Haven fase III is onderdeel van de plancapaciteit (de optelsom van alle bekende harde en zachte plannen).



Figuur 3.3 Plancapaciteit Oude haven fase III

Uitvoering van alle bekende plannen is minimaal noodzakelijk om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van huizen tot 2030.

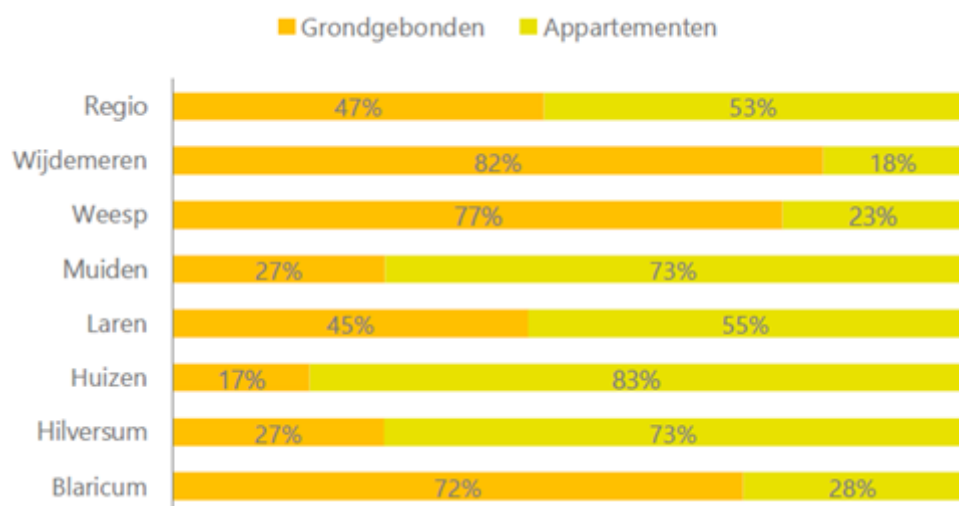
Kwalitatieve behoefte
 Prognose 2017-2040.

Gooi & Vechtstreek	t.o.v. 2017					% 2017-2040
	2017	2020	2030	2040	2040	
Bevolking	250.800	5.200	11.700	18.300	269.100	7%
Jonger dan 15 jaar	42.500	-600	-400	1.200	43.600	3%
15-65 jaar	154.900	2.700	-2.900	-7.300	147.600	-5%
Ouder dan 65 jaar	53.400	3.100	15.100	24.500	77.900	46%
Huishoudens	115.400	3.600	10.200	13.500	128.900	12%
Alleenstaande <65	26.800	1.200	2.600	1.700	28.500	6%
Alleenstaande 65+	17.700	1.500	6.400	10.600	28.300	60%
Eenouder gezinnen	8.200	400	1.000	1.300	9.500	16%
Paar zonder kinderen	32.500	400	900	100	32.500	0%
Gezin met kinderen	29.600	-100	-900	-300	29.400	-1%
Woningbehoefte	115.300	3.600	10.200	13.400	128.800	12%

Figuur 3.4 Ontwikkeling in bevolking in Gooi- en Vechtstreek

Uit de woonvisie Regio Gooi- en Vechtstreek 2016-2030 blijkt dat er vooral onder jongeren, starters en senioren grote behoefte is aan betaalbare woningen. Hier wordt voor de tweede fase invulling aan gegeven door grondgebonden rijwoningen en appartementen mogelijk te maken.

Uit een inventarisatie van de bekende plannen, blijkt dat er in de Gemeente Huizen naar verhouding weinig plannen zijn voor grondgebonden woningen.



Figuur 3.5 Verdeling grondgebonden woningen en appartementen in Gooi- en Vechtstreek

De projectlocatie is een van de weinige binnenstedelijke locaties waar nog grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd.

Om een woningmarktregio te zijn waar voor iedereen passende woonruimte is, zullen extra inspanningen moeten worden geleverd, vooral aan de onderkant van de huur- en koopmarkt. In het regionaal Actieprogramma Gooi- en Vechtstreek is afgesproken om 1/3 van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment te realiseren. Dit betekent voor huurwoningen een huurprijs tot maximaal € 710 en voor koopwoningen een verkoopprijs van maximaal € 180.000 (prijsspeil 2016). De regio wil ook tot 2030 ook minimaal 1.000 woningen in het middeldure huursegment (tot € 1.000) toevoegen aan de voorraad. Met onderhavige ontwikkeling worden er koopwoningen gerealiseerd in het middeldure tot dure segment voor doorstromers vanuit een eengezinswoning naar appartementen en doorstromers vanuit hun eerste woning naar een tweede huis. Zo komen er ook weer goedkope woningen vrij.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is in Huizen grote behoefte aan de binnenstedelijke transformatie van vrijkomende locaties naar nieuwe woongebieden. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.1.4 WATER EN BODEM STUREND

Op 25 november 2022 schreef het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) de brief 'Water en Bodem Sturend'. Tegenwoordig zorgen bodemdaling en lage waterstanden voor veel schade aan funderingen, is genoeg drinkwater niet meer vanzelfsprekend en staat het voortbestaan van planten- en diersoorten onder druk. De kwaliteit en beschikbaarheid van water en bodem hebben grote invloed op de scheepvaart, landbouw, energievoorziening, industrie en natuur. Door water en bodem sturend te maken in de ruimtelijke ontwikkeling kunnen we in Nederland in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water.

De beleid van 'Water en Bodem sturend' is gebaseerd op zeven uitgangspunten:

1. Niet afwentelen: niet op toekomstige generaties, andere gebieden of functies en ook niet afwentelen van privaat naar publiek;
2. Meer rekening houden met extremen: extreme weersituaties die nog niet eerder zijn voorgekomen zijn door het veranderende klimaat vanzelfsprekender geworden. Daar moet op voorbereid worden;
3. In samenhang omgaan met wateroverlast, droogte en bodem: Nederland moet van een vergiet weer een spons worden. Niet zo snel mogelijk al het water afvoeren, maar het vasthouden en bergen. Dit biedt kansen voor de kwaliteit van de bodem en het water;
4. Meerlaagsveiligheid: naast dijken en keringen aanleggen, wil het Rijk ook meer aandacht voor de ruimtelijke inrichting om gevolgen van een overstroming te beperken en voor crisisbeheersing en herstel van schade;

5. Bodem minder afdekken, minder vergraven, niet verontreinigen: zo worden bodems beter bestand tegen verdroging, slaan ze CO₂ beter op en helpen ze ook om stikstof vast te leggen.
6. Integrale aanpak in de leefomgeving: de water- en bodemopgaven hangen samen met alle andere opgaven in de leefomgeving. Daarom is het heel belangrijk om deze opgaven integraal aan te pakken, waarbij het water- en bodemsysteem sturend is.
7. Comply or explain: Als er van een structurerende keuze wordt afgeweken, moet dat expliciet uitlegbaar en toetsbaar zijn. En doelen moeten hierbij nog steeds wel gehaald worden.

Het kabinet heeft 33 structurerende keuzes gemaakt die ervoor gaan zorgen dat de bodem- en waterkwaliteit verbetert.

Doorwerking projectlocatie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 21 woningen en 16 appartementen. Vanuit de kamerbrief gelden de volgende structurerende keuzes voor dit woningbouwproject:

- 1: Op basis van het huidige klimaatscenario, hanteren we voor het hoofdwatersysteem de ambitie om weerbaar te zijn tegen een droogte, die bij een scenario van grote klimaatverandering en sterke groei van economie en bevolking gemiddeld eens in de 20 jaar voorkomt.;
- 7: We creëren ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer. Hiermee vergroten we de veerkracht van zowel het hoofdwatersysteem als regionale watersystemen;
- 19: We gaan bodemverstoring door ontgraving tegen en hergebruiken grond hoogwaardig. Daarmee behouden we gezonde en vitale bodems;
- 21: We maken de risico's van overstromingen, wateroverlast, bodemdaling en drinkwaterbeschikbaarheid sturend bij de locatiekeuze en inrichting van woningbouw. Hiermee voorkomen we dat we nieuwbouw gaan realiseren op locaties waar we later spijt van gaan krijgen;
- 29: We vragen alle watergebruikers rekening te houden met en zelf maatregelen te nemen om beter bestand te zijn tegen periodes van extreme droogte, watertekorten en verzilting;
- 30: We houden water langer vast en voeren het minder snel af. We herstellen daarmee de sponswerking van de bodem en bereiken een robuust grondwatersysteem. Dit wordt in gebiedsprocessen geborgd.

Met deze ontwikkeling wordt er door verschillende maatregelen toe te passen invulling gegeven aan deze structurerende keuzes. Deze maatregelen worden in de watertoets van paragraaf 4.11 nader toegelicht. De waarborging van de bodemkwaliteit wordt in paragraaf 4.7 toegelicht. Geconcludeerd kan worden dat het plan in lijn is met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 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: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeften en trends.
- c. Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

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:

- Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst
- Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging
- Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
- Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal
- Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

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.

3.2.2 OMGEVINGSVERORDENING NH2020.

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 woonbaarheid 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 NH2022 in werking treden. De regels en wetten die terugkomen in de Omgevingsverordening NH2022, 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.

Doorwerking projectlocatie

Het voorliggende plan is een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020. Volgens artikel 6.3 kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Deze schriftelijke afspraken staan als ambities beschreven binnen de omgevingsvisie NH2050. De locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen staat onder invloed van de effecten van klimaatverandering, bereikbaarheid, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en de energie-infrastructuur. De woningbehoefte, welke is aangekaart in paragraaf 3.1.3 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking', wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. De nabijheid van functies is belangrijk als duurzaamheidsprincipe. Verder dient het initiatief rekening te houden met klimaatadaptatie volgens artikel 6.6 van de Omgevingsverordening NH2020. De klimaatadaptatie dient bevorderd te worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en dient rekening te houden met wateroverlast, overstromingen, hitte, watertekort, verzilting en verslechtering van de ecologische en chemische waterkwaliteit.

Het initiatief is gelegen in bestaand stedelijk gebied en ligt in de nabijheid van verschillende functies en is derhalve in lijn met de omgevingsverordening op het gebied van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast bevordert het initiatief klimaatadaptatie. Zoals beschreven wordt in paragraaf 4.11 zal het hemelwater op eigen terrein worden verwerkt waardoor rekening gehouden wordt met verschillende risico's omtrent water. Risico's op wateroverlast, overstroming en watertekort worden tegengegaan door het hemelwater vast te houden door middel van buffering en infiltratie op eigen terrein. Dit zal plaatsvinden via daktuinen en toepassingen van groene elementen op platte daken. Deze groene elementen zijn daarnaast van positieve invloed op hittestress. Het plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 STRUCTUURVISIE HUIZEN 2011

In de structuurvisie Huizen 2011, 'Haven van het Gooi', is het ruimtelijke beleid van de gemeente voor de middellange termijn (10–20 jaar) vastgelegd. Anders dan in bestemmingsplannen is in een structuurvisie het beleid voor de gehele gemeente vastgelegd en anders dan de individuele zogenaamde sectorale nota's (zoals bijvoorbeeld het verkeerscirculatieplan) geeft de structuurvisie een integrale ruimtelijke visie voor de gehele gemeente.

De structuurvisie is een onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en een afwegingskader bij aanvragen voor afwijking van de bestemmingsplanregels. Een projectenlijst maakt onderdeel uit van de structuurvisie; de projecten die het belangrijkste zijn voor de ruimtelijke structuur van de gemeente heten in de structuurvisie sleutelprojecten.

De structuurvisie richt zich vooral op de kustzone van Huizen met de (jacht)havens, op het centrum van het Oude Dorp en op twee verbindingen. Dat betreft de verbinding tussen het centrum van het Oude Dorp en het havengebied en de verbinding tussen het gemeentehuis en het centrum van de Oostermeent, de zogenaamde sociaaleconomische as. Voor de kustzone en die twee verbindingen ontwikkelt de gemeente verdere visies en plannen.

Doorwerking projectlocatie

In de structuurvisie geeft de gemeente aan dat de woningmarkt in Huizen op slot zit, en dat er een behoefte is aan senioren- en starterswoningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitwerking van dit speerpunt door de ontwikkeling van rijwoningen en appartementen. Het initiatief is tevens niet strijdig met de overige onderdelen van de structuurvisie. De Structuurvisie Huizen vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.3.2 WOONVISIE

Binnen de gemeente Huizen gelden twee woonvisies: een gemeentelijke woonvisie en een regionale woonvisie voor de Gooi- en Vechtstreek. In de Woonvisie Gooi- en Vechtstreek wordt de volgende missie weergegeven: De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdagingen voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

In een woningmarkt onder druk kunnen ook groepen in de knel te komen. De regio zet zich daarom in om jongeren, jonge gezinnen en mensen met een zorgvraag meer kansen te bieden. Ook is het van groot belang meer beweging te krijgen in de woningmarkt. Eén van de instrumenten hiervoor is het creëren van meer passend aanbod in het lage middensegment, waardoor het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen. De gemeente Huizen heeft in haar woonvisie een viertal thema's uitgewerkt waarop zij in wil zetten met betrekking tot wonen. Dit zijn de volgende thema's:

- Aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen
- Naar een duurzame woonomgeving
- Langer zelfstandig thuis wonen
- Zorg voor kwetsbare doelgroepen

Doorwerking projectlocatie

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van rijwoningen en appartementen voor doorstromers vanuit een eengezinswoning naar appartementen en doorstromers vanuit hun eerste woning naar een tweede huis. Het initiatief sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van zowel de regionale als de gemeentelijke woonvisie. Tevens wordt er voorzien in een binnenstedelijke ontwikkeling, wat in lijn is met de regionale woonvisie. Er zijn geen strijdigheden tussen de beleidsstukken en het initiatief. De woonvisie vormt geen belemmering voor het initiatief. Het initiatief is in lijn met de woonvisie. Aanvullend op de Woonvisie is op 7 juli 2022 het Compensatiefonds Sociale Woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad ter bevordering van de sociale woningbouw. Dat is hier niet van toepassing vanwege de het uitschrijven en gunnen van de tender voordat dit nieuwe beleid werd vastgesteld.

3.3.3 KLIMAATBELEID

Door invoering van de Wet Voortgang Energietransitie is het vanaf 1 juli 2018 voor nieuwe vergunningaanvragen voor o.a. woningen niet meer mogelijk om een aardgasaansluiting aan te vragen bij de netbeheerder. Het college van B&W van Huizen heeft geen uitzonderingsgebieden aangewezen waarbinnen dit nog wel mogelijk is. Dat betekent dat het in de gehele gemeente Huizen niet is toegestaan om nieuwe woningen met een aardgasaansluiting te realiseren.

Daarnaast zijn de wettelijke eisen voor de energieprestatie van woningen aangescherpt. Daarmee wordt bij nieuwbouw het realiseren van bijna energieneutrale gebouwen (BENG) de norm. De gemeente verwacht van ontwikkelaars dat projecten waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt aangevraagd al ingespeeld wordt op deze toekomstige BENG-eisen.

Doorwerking projectlocatie

Met dit bouwplan is rekening gehouden met de voorwaarden uit het klimaatbeleid. De bebouwing wordt nagenoeg energieneutraal gerealiseerd. Het plan is in lijn met het klimaatbeleid.

4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de aanvraag van de onderhavige vergunning zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft.

Doorwerking projectlocatie

De projectlocatie betreft een onbebouwd perceel in een gemengd gebied. Met dit plan wordt de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie met grondgebonden woningen, appartementen en commerciële voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is hangt af of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling van 35 woningen en commerciële voorzieningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r., de drempelwaarden uit lijst D worden niet overschreden. Aangezien de ontwikkeling wel op lijst D van het besluit m.e.r. staat is er wel sprake van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag dient te besluiten of het mogelijk maken van een stedelijke ontwikkeling ter plaatse van de locatie Oude Haven fase III al dan niet leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten die noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure (opstellen milieueffectrapportage). Hiervoor is een m.e.r. aanmeldnotitie opgesteld welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Hierin wordt geconcludeerd dat de activiteiten die met het plan Oude Haven Fase III mogelijk worden gemaakt, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed zijn op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Het voorstel is om het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Huizen op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven

voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is, binnen zekere grenzen, vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Zo kan er sprake zijn van 'gemengd gebied' waarbij de richtafstanden één categorie verlaagd mogen worden. De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Doorwerking projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de oude haven, het noordelijke gedeelte van de kern Huizen. De projectlocatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de bedrijfsloods van Coronel waar veel vrijetijdsvoorzieningen in zijn gevestigd zoals lasergame, klimhal, escape rooms en kartracing. Daarnaast zijn in de omgeving woningen en andere functies gelegen zoals bedrijven en horeca. Gelet op de diverse functies in de directe omgeving van de projectlocatie kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied' waardoor met 1 afstandsstap kan worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-publicatie. De bedrijvigheid in de directe omgeving van de projectlocatie is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Projectlocatie (rode lijn) en omliggende bedrijvigheid

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven van categorie 2 toegestaan of bedrijven met een hogere milieucategorie maar die naar aard en invloed gelijk te stellen zijn aan milieucategorie 2. Daarnaast zijn specifiek middels functieaanduidingen hogere milieucategorieën toegestaan. In onderstaande tabel is de bedrijvigheid in die in de directe omgeving van de projectlocatie aanwezig is weergegeven met daarbij de hoogst toegestane milieucategorie op basis van het vigerende bestemmingsplan.

functie	adres	milieu-categorie	richtafstand (gemengd gebied)	afstand tot projectlocatie
Coronel (kartracing, escape rooms, lasergamen e.d.)	Havenstraat 295	3.1	30m	45m
Botterwerf	Havenstraat 300	3.1	30m	20m
Bedrijfsverzamelgebouw	Havenstraat 305	3.1	30m	5m
Bouwbedrijf <2.000m ²	Havenstraat 291-293 en 285	2	10m	75m
Coronel Sports	IJsselmeerstraat 5B	3.2	30m	80m
RWZI (capaciteit < 100.000 inwoners-equivalenten)	IJsselmeerstraat 7	4.1	100m	20m
Camperplaats en evenemententerrein	Tussen IJsselmeerstraat 7 en 5	2	10m	20m
Evenemententerrein	Tussen IJsselmeerstraat 7 en 5	3.1	30m	83m
Buitenopslag aannemersbedrijf	Tussen IJsselmeerstraat 7 en 5	2	10m	19m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de Botterwerf, het bedrijfsverzamelgebouw en de RWZI niet voldaan aan de richtafstanden. De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt uit jurisprudentie. Navolgend worden de drie inrichtingen en de milieuhinder daarvan nader beschouwd.

Rioolwaterzuivering (RWZI)

Het projectgebied ligt in de geluid- en geurzone van het rioolwaterzuiveringsbedrijf, daarom is onderzoek naar deze aspecten noodzakelijk. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de geluidssituatie onderzocht, in paragraaf 4.4 de geursituatie. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt belemmerd.

Botterwerf

Het projectgebied ligt in de geluid- en geurzone van De Botterwerf, daarom is onderzoek naar deze aspecten nodig. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de geluidssituatie onderzocht, in paragraaf 4.4 de geursituatie. Op basis van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de inrichting niet wordt belemmerd.

Bedrijfsverzamelgebouw

Het bedrijfsverzamelgebouw ligt tegen de volledige zuidelijke perceelsgrens van de projectlocatie. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn hier in beginsel categorie 2 bedrijven toegestaan maar er zijn ook bestaande bedrijven van categorie 3.1 aanwezig. De maatgevende aspecten hierbij zijn eveneens geluidhinder en geurhinder. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de geluidssituatie onderzocht, in paragraaf 4.4 de geursituatie. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet worden belemmerd.

Coronel (kartracing, lasergamen en klimhal en) Evenemententerrein

Daarnaast ligt in de directe omgeving nog een evenemententerrein en ook een bedrijfshal van Coronel met karting, lasergamen en klimhal. Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan de richtafstanden die bij deze functies horen wordt voldaan maar voor de volledigheid zijn deze functies eveneens meegenomen in de beschouwing van de geluidshinder in paragraaf 4.3. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat deze functies niet worden belemmerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder en de Wro. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In het kader van de Wro moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Voor dit project zijn de aspecten industrie- en wegverkeerslawaai van belang, deze worden navolgend beschouwd.

4.3.1 INDUSTRIELAWAAI

Toetsingskader

Bedrijven en Milieuzonering

Het akoestisch verblijfsklimaat bij geluidgevoelige bestemmingen wordt getoetst volgens de systematiek van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In de VNG-publicatie is aangegeven op welke wijze de toetsing op het aspect geluid dient plaats te vinden. Navolgend worden de te doorlopen stappen uiteen gezet.

Stap 1 – richtafstanden VNG-publicatie

Er wordt getoetst aan de richtafstanden die bij de milieucategorieën van de verschillende inrichtingen horen. Als niet aan de richtafstand wordt voldaan is stap 2 noodzakelijk.

Stap 2 – grenswaarden stap 2, indien stap 1 niet toereikend

Het realiseren van woningen op kortere afstand dan de richtafstanden is mogelijk indien de geluidbelasting ter plaatse van de woningen voldoet aan navolgende richtwaarden (Letmaal):

- 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) t.g.v. verkeersaantrekkende werking

Stap 3 – grenswaarden stap 3, indien stap 2 niet toereikend

Wanneer bij stap 2 uit de VNG-publicatie niet aan de richtwaarden voldaan kan worden, kan de gemeente geluidswaarden uit stap 3 toestaan indien maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet wenselijk, of haalbaar zijn. Dit zijn de volgende waarden(Letmaal):

- 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden), exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 65 dB(A) t.g.v. verkeersaantrekkende werking

Het bevoegd gezag dient hierbij wel te motiveren waarom het deze geluidbelasting in concrete situaties acceptabel acht. Daarbij moet de reeds aanwezige geluidbelasting worden betrokken.

Stap 4 – indien stap 3 niet toereikend is

Indien stap 3 uit de VNG-publicatie niet toereikend is zal de ontwikkeling doorgaans niet mogelijk zijn.

Activiteitenbesluit

Wanneer een bedrijf het milieu belast, dan moet het bedrijf voldoen aan regels. De mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken kan worden vastgelegd in een milieuvergunning. Een milieuvergunning wordt per bedrijf

opgesteld. De meeste bedrijven veroorzaken echter een beperkte milieuhinder en vallen onder het Activiteitenbesluit (formeel 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer'). Deze bedrijven hoeven geen milieuvergunning aan te vragen, maar doen een aanvraag voor een 'omgevingsvergunning voor milieu'. In het Activiteitenbesluit zijn voor de nieuw te realiseren woningen de navolgende voorschriften relevant. Dit betreft het gemiddelde geluidniveau (het zogenoemde 'langtijdgemiddelde beoordelingsniveau' (L_{Ar,LT})) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}). Deze niveaus gelden op de gevel van de woningen.

Tabel 4.1 Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) en het maximaal geluidsniveau (L_{Amax})

	07.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 07.00 uur
L _{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Voor de definitie van een gevel verwezen naar de Wet geluidhinder. Hierin is bepaald dat een gevel zonder te openen delen (een zogenaamde 'dove' gevel) geen gevel is in de zin van de Wet geluidhinder; een dergelijke gevel hoeft dus niet getoetst te worden aan bovenstaande normering.

Op grond van artikel 2.17, lid 1 onder b behoeven de maximale geluidsniveaus ten gevolge van de laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode niet getoetst te worden. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient dit echter wel overwogen te worden.

Doorwerking projectlocatie

Rond de gewenste woningbouw in de projectlocatie is een aantal bedrijven/locaties gelegen die invloed kunnen hebben op de akoestische situatie bij de nieuwe woningen. Bij de nieuwe woningen dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds moeten de omliggende inrichtingen niet belemmerd worden in hun activiteiten als gevolg van de nieuwe bouwplannen. Zoals in paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering is beschouwd, ligt de projectlocatie in de milieuzone van enkele bedrijven waarvoor een akoestisch onderzoek industrielawaai voor noodzakelijk is, dit zijn:

- de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi);
- evenemententerrein;
- Coronel indoor kartracing;
- bedrijfsverzamelgebouw aan de kop van de Havenstraat.

In het verleden is in opdracht van gemeente Huizen eerder (in 2012 en 2017) onderzoek uitgevoerd naar de akoestische situatie, waarbij tevens metingen hebben plaatsgevonden aan relevante bronnen. Voor onderhavig planvoornemen is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de resultaten van 2012 en 2017 zijn geactualiseerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, in navolgende paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek.

Rioolwaterzuivering (RWZI)

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is eigenaar van de rwzi Huizen. De rwzi is vergunningplichtig en beschikt over een omgevingsvergunning van 1994¹. De vergunning bevat alleen geluidnormen op de terreingrens, waardoor de eerder beschreven normen bij woningen uit het Activiteitenbesluit niet van toepassing zijn. De projectlocatie vormt daardoor formeel geen belemmering voor de huidige activiteiten van de rwzi; dit geldt ook voor de piekgeluiden van slibtransportwagens. Wel dient in het onderhavige kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden of de geluidsniveaus bij de planlocatie als gevolg van de rwzi voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

Voor de rwzi (< 100.000 i.e.) geldt in de VNG-brochure voor geluid een richtafstand van 100 meter (dat is 50 meter voor het onderhavige gemengd gebied). Aangezien de afstand tot de planlocatie korter is dan deze richtafstanden, is de geluidssituatie nader onderzocht en beoordeeld conform het stappenplan van de VNG.

¹ Omgevingsvergunning verleend door gemeente Huizen d.d. 27 juli 1994.

Een relevante ontwikkeling waar rekening mee gehouden moet worden, zowel voor de beoordeling van de planlocatie als voor de bedrijfsmogelijkheden van de rwzi, is het voornemen van het waterschap om de rwzi's van Huizen en Blaricum samen te voegen tot één rwzi op de locatie in Huizen². De bouwwerkzaamheden op de locatie worden voorzien in de periode 2025-2027 en na 2027 zal de nieuwe rwzi volledig in gebruik kunnen zijn. De huidige representatieve bedrijfssituatie van de rwzi is besproken met het waterschap tijdens een bezoek op 16 december 2021. Deze is op hoofdlijnen gelijk aan de situatie die in 2011 en 2017 was vastgesteld.

Voor wat betreft de **gemiddelde geluidsbelasting** voldoet de rwzi op de genoemde toetspunten aan de vergunning maar er treedt wel een afwijking op van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 54 dB(A) op de woningen en betekent een afwijking van 4 dB(A) in de nachtperiode. In de dagen- en avondperiode wordt wel voldaan aan de standaard waarden voor een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor wordt niet direct voldaan aan stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (max. 50 dB(A)). Uitgaande van de huidige situatie, in welk geval de rwzi voldoet aan de vergunning, is de vraag of de genoemde afwijking van de waarden van het Activiteitenbesluit voor de betreffende nieuwe woningen als een goed woon- en leefklimaat beschouwd kan worden en of er redelijkerwijs maatregelen voor geluidreductie nu mogelijk zijn om toch aan de waarden uit stap 2 van de Handreiking te voldoen. Wat dit laatste betreft, is onderzocht dat reductiemaatregelen op de rwzi technisch mogelijk zijn; deze hebben echter maar tijdelijk nut vanwege de voorziene bouw van een geheel nieuwe rwzi, en zouden daarmee kapitaalvernietiging betekenen. In de nieuwe situatie is het aannemelijk dat wel voldaan zal worden aan de waarde van 50 dB(A), omdat de nieuwe rwzi stiller ontworpen kan worden (en ook gezien het feit dat de huidige, oude rwzi in principe al zou kunnen voldoen). Hierdoor zal de afwijking van 4 dB(A) slechts tijdelijk zijn (maximaal enkele jaren, afhankelijk van datum oplevering van de woningen en de bouw van de rwzi tussen 2025 en 2027). Stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt dus nagestreefd en kan gehaald worden.

Om nu af te kijken van stap 2 van de Handreiking is het noodzakelijk te motiveren dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor een goed woon- en leefklimaat kan overwogen worden dat er sprake is van een gemengd gebied (bedrijvigheid, horeca, een haven en woningen) en dat de afwijkende belasting van 54 dB(A) alleen plaatsvindt aan één zijde van de woningen (de voorgevel) en de woningen beschikken over een geluidluwe achterzijde (waar zich ook de tuinen bevinden). Daarbij is voor een goed woon- en leefklimaat ook het binnengeluidniveau van belang. Het binnenniveau mag in elk geval niet hoger dan de wettelijke waarde van 35 dB(A) zijn. Dat betekent dat de gevel minimaal een geluidswering van 19 dB(A) moet hebben ($54 - 35 = 19$). Hier wordt zeker aan voldaan omdat de gevelwering van nieuwe woningen conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) moet bedragen. Het binnenniveau zal derhalve zeker lager dan 35 dB(A) bedragen en voldoet hiermee aan een belangrijke voorwaarde voor een goed woon- en leefklimaat.

Vanwege het wegrijden van volle slibtransportwagens (momenteel twee, en in de toekomst vijf; alleen in de dagperiode) kunnen er **hoge geluidsniveaus (piekgeluid)** optreden bij de voorgevel aan de woning tegenover de uitrit van de rwzi. Voor maximale geluidsniveaus vanwege vrachtwagenbewegingen is volgens de vergunning als zodanig geen toetsing nodig. De waarde die vanwege het optrekken van een vrachtwagen kan optreden, bedraagt maximaal 78 dB(A) op de betreffende voorgevel. Dit is maximaal 8 dB(A) hoger dan de genoemde referentiewaarde volgens de VNG-brochure en volgens het Activiteitenbesluit. Voor het piekgeluid wordt niet direct voldaan aan stap 2 van de Handreiking maar ook hier wordt dit wel nagestreefd.

In de eerdere geluidsonderzoeken was aangegeven dat voldaan zou kunnen worden als voorgeschreven zou worden dat de vrachtwagens alleen met laag toerental op mogen trekken (zoals elders was toegepast). Inmiddels is echter in de praktijk gebleken dat dit niet goed uitvoerbaar is bij volle vrachtwagens. In het huidige onderzoek is daarom aanvullend onderzocht of er andere oplossingen zijn om de piekbelasting te verlagen (zoals het verplaatsen van de inrit ivan de rwzi), maar dat blijkt niet mogelijk of wenselijk. Wel is er de intentie van het waterschap dat na 2027 de slibvrachtwagens die de rwzi bezoeken, beschikken over een elektrische aandrijving. Dit zal leiden tot veel stiller transport, waarbij overal ruim voldaan kan worden aan de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode. Stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt dus nagestreefd en kan gehaald worden.

Om nu af te kijken van stap 2 van de Handreiking is het noodzakelijk te motiveren dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aansluitend aan de afwegingen die zijn gegeven voor het gemiddelde geluidniveau, geldt ook hier dat het geluidniveau aanvaardbaar kan worden geacht. Het toestaan van een hogere piekwaarde is niet

² Bij besluit van 25 november 2021: <https://www.agv.nl/werk-in-uitvoering/rwzi-huizenblaricum/>

ongebruikelijk en is ook recent goedgekeurd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Uitspraak 202103496/1/R4 van 1 juni 2022). Met een gevelwering van minimaal 28 dB(A) wordt voldaan aan een goed binnenniveau. Ook speelt mee dat sprake is van gemengd gebied en van een beperkt aantal wagens, uitsluitend in de (werk)dagperiode. Diverse maatregelen voor reductie zijn in het geluidonderzoek beschouwd maar blijken niet effectief of niet wenselijk (zoals alternatieve uitrit locaties). Voor de huidige rwzi vormen de woningen geen belemmering van haar activiteiten, omdat de rwzi beschikt over een vergunning waarin voor de maximale geluidsniveaus vanwege vrachtwagenbewegingen geen toetsing nodig is. Ook als voor de toekomstige uitbreiding een vergunning volgens de Omgevingswet moet worden aangevraagd, is er geen belemmering omdat ook de Omgevingswet geen eisen stelt aan maximale geluidsniveaus in de dagperiode.

Hiermee is vastgesteld dat de planontwikkeling geen onoverkomelijke belemmeringen voor de toekomstige rwzi betekent. Met de nieuwbouw kan redelijkerwijs rekening gehouden worden met de gemiddelde waarde van 50 dB(A) en voor het slibtransport is er in die situatie - net als thans - geen formele belemmering omdat dan de Omgevingswet zal gelden, die geen eisen stelt in de dagperiode.

Geconcludeerd wordt dat de rwzi geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling mits er maatregelen worden genomen ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de gevelwering wordt afgestemd op het maximaal geluidniveau van 78 dB(A) en een binnenniveau van 50 dB(A).

Evenemententerrein

Bij het verlenen van een evenementenvergunning kunnen eisen worden gesteld zodat er geen geluidsintensieve attracties komen aan de kant van de beoogde woningen. Daarnaast kan gedurende de evenementen het geluidsniveau gehandhaafd worden door metingen te doen aan de gevel van de beoogde woningen. Indien noodzakelijk kan op dat moment worden ingegrepen om te waarborgen dat de geluidsnormen niet worden overschreden. Op basis van de bovenstaande argumenten vormt het evenemententerrein vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Coronel (karten, lasergamen en klimhal)

Ten zuiden van het bedrijfsverzamelgebouw (aan de zuidkant van de planlocatie) bevindt zich de indoor (elektrische) karting racebaan van Coronel. In het pand zijn nog meerdere onderdelen van Coronel aanwezig, zoals een klimhal en laser gamen. Uit de nieuwe berekeningen met de aanpassingen (ten opzichte van de bedrijfsvoering in 2012 en 2017) blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau nog ruimschoots voldoet aan de grenswaarde van 50 dB(A). Voor maximale geluidsniveaus geldt dat de laad- en losplaats door het bedrijfsverzamelgebouw wordt afgeschermd. Het hoogste maximale geluidsniveau dat optreedt vanwege Coronel bedraagt 53 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan het toetsingskader. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

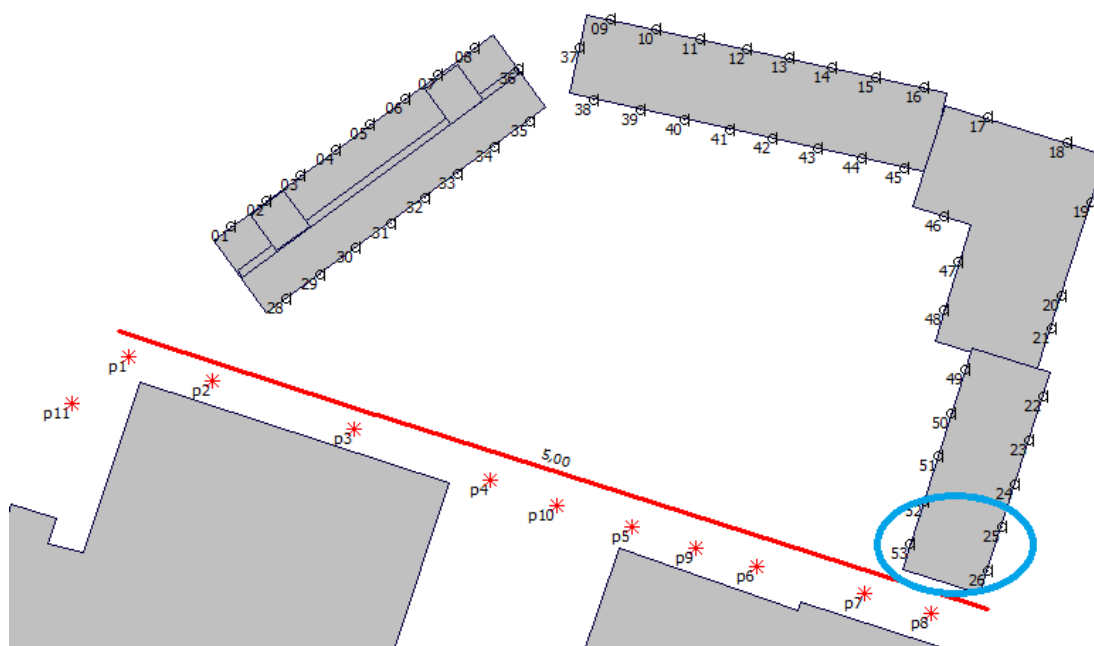
Bedrijfsverzamelgebouw

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het bedrijfsverzamelgebouw (toekomstige) belemmeringen kan ondervinden van de nieuwbouwwoningen op korte afstand. Indien er van wordt uitgegaan dat de weg langs de noordzijde van het bedrijfsverzamelgebouw ook gerekend wordt tot het bedrijfsverzamelgebouw, betekent dit dat aan de oostzijde van het bouwplan twee woningen en langs de westzijde één woning binnen deze afstand vallen.

Uit het geluidonderzoek blijkt dat, om te voldoen aan de maximale geluidsniveaus (volgens het Activiteitenbesluit), op alle woningen (ook op grotere afstanden dan 10 meter), er op de gehele weg aan de noordzijde van het bedrijfsverzamelgebouw geen laden en lossen zou mogen plaatsvinden in de avond- en nachtperiode. Dit zou dus betekenen dat de woningbouw de bedrijven belemmert in hun bedrijfsvoering voor wat betreft de mogelijkheid om in de avond of nacht te laden of te lossen. Momenteel vindt dit overigens niet plaats, blijkt uit de inventarisatie bij de bestaande bedrijven.

Vanwege de mogelijkheid van laden en lossen, wordt ook in de dagperiode het maximale geluidsniveau (in dagperiode is dit 70 dB(A)) in principe overschreden bij een aantal woningen, tot maximaal 13 dB(A). Omdat pieken vanwege laden en lossen in de dagperiode echter zijn uitgesloten van toetsing in het Activiteitenbesluit, belemmert dit niet de bedrijfsvoering van de aanwezige en toekomstige bedrijven. De overschrijding vormt wel een beperking voor een goed woon- en leefklimaat

Om de geluidbelasting als gevolg van laden en lossen bij de woningen te beperken, wordt een scherm geplaatst tussen de woningen en de weg. De afscherming is weergegeven in onderstaande figuur, en heeft een hoogte van 5 meter.



Figuur 4.2 Afscherming voor maximale geluidsniveaus

Met deze afscherming wordt ter plaatse van alle woningen voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode treden er alleen nog overschrijdingen op in de twee omcirkelde woningen. Voor de hoekwoning geldt dat zowel op de eerste als tweede verdieping op de voor- en achtergevel de grenswaarde in de nachtperiode overschreden wordt. Deze gevels worden doof uitgevoerd. Voor de naastgelegen woning geldt dat alleen op de achtergevel op de tweede verdieping de norm in de nachtperiode overschreden wordt. Deze gevel wordt eveneens doof uitgevoerd.

Naast de algemene beoordeling op basis van de VNG milieuzonering heeft een specifieke beoordeling plaatsgevonden van de bedrijven die in het bedrijfsverzamelgebouw aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat de geluidssituatie voor het bedrijf Bijl Interieurbouw nader moet worden beschouwd. De geluidproducerende activiteiten zijn schuren, het gebruik van airco's en de in-/uitlaat van de spuitcabine. Bij de berekeningen uitgegaan van de realisatie het noodzakelijke geluidsscherm met een hoogte van 5 m over de gehele lengte van de projectlocatie. Uit de berekeningen blijkt dat de gemiddelde geluidbelasting 47 dB(A) bedraagt ter plaatse van de meest zuidwestelijke woning in de projectlocatie. Dit is lager dan de grenswaarde van 50 dB(A). De maximale geluidbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB(A) in de dagperiode.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat door het treffen van maatregelen (geluidsscherm en dove gevels) sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijven niet worden belemmerd.

4.3.2 WEGVERKEERSLAWAAI

Toetsingskader

De regelgeving voor wegverkeerslawaaï is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 74 van deze wet geldt dat iedere weg een geluidszone heeft. Uitzondering hierop vormen woonerven en 30 km/u wegen. Binnen de geluidszone wordt de geluidbelasting getoetst aan de zogenoemde 'voorkeursgrenswaarde'. Deze voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (L_{den}) op de gevel van woningen. Indien deze grenswaarde wordt overschreden kan door Burgemeester en Wethouders een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Het verlenen van een hogere grenswaarde moet nader gemotiveerd worden. De hogere grenswaarde die maximaal mag worden verleend is voor woningen in binnenstedelijke situaties 63 dB.

Doorwerking projectlocatie

Met onderhavig planvoornemen worden geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Het projectgebied ligt niet binnen de zone van een ≥ 50 km per uur weg. De overige wegen Havenstraat en IJsselmeerstraat betreffen 30 km/uur wegen. De Wet geluidhinder is daarmee formeel niet van toepassing. Echter, omdat sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening van belang of sprake is van een (akoestisch) acceptabel woon- en leefklimaat ter hoogte van de geprojecteerde gevoelige bestemmingen. Om die reden is in dit onderzoek de geluidsbelasting ter hoogte van de planlocatie ten gevolge van de volgende relevante ontsluitingswegen berekend en getoetst aan de voorkeursgrenswaarden conform de Wet geluidhinder. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten.

Uit het onderzoek volgt een hoogste geluidbelasting van 56 dB. Een geluidbelasting van 56 dB is een overschrijding van 8 dB van de voorkeursgrenswaarde, maar blijft binnen de maximale hogere grenswaarde van 63 dB die door Burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld voor woningen in binnenstedelijke situaties. Hoewel er geen hogere waarde procedure aan de orde kan zijn (aangezien de wegen niet gezoneerd zijn), passen de waarden wel binnen wat toelaatbaar is. Hierdoor is het realiseren van een binnenniveau van maximaal 33 dB goed mogelijk. Om in de woning te voldoen dient de gevel voldoende geluid te weren. Hierbij mag geen rekening gehouden worden met de aftrek (artikel 110g Wgh). De gevelbelasting waarmee gerekend wordt is dan 61 dB. Om aan het binnengeluidniveau van 33 dB te blijven moet de gevel minimaal 28 dB weren, wat 8 dB hoger is dan het bouwbesluit voorschrijft. Een dergelijk wering is haalbaar met redelijk standaard oplossingen als geluiddempende ventilatie, isolerende ramen en naad- en kierdichting. De Wet geluidhinder vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Geur

Bij het aspect geur door bedrijven in het ruimtelijk spoor gaat het om bescherming van mensen tegen geurhinder, maar ook tegen gezondheidseffecten door geur. Er is geen wettelijk kader in het ruimtelijk spoor dat geurgevoelige functies in relatie met bedrijven (in het algemeen) definieert. De bescherming tegen geurhinder gaat via de invulling van een "goede ruimtelijke ordening" (Wro/Wabo). De Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG(Vereniging Nederlandse Gemeenten), 2009) wordt vaak gehanteerd bij de afweging van geur van bedrijven. Deze VNG handreiking gebruikt de term milieugevoelige functie. Genoemde voorbeelden zijn woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Doorwerking projectlocatie

In paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering is geconstateerd dat de projectlocatie binnen de milieuzonering van de rwzi, Botterwerf en het bedrijfsverzamelgebouw ligt. Deze bedrijven produceren industriële geur, daarom is per bedrijf onderzoek gedaan naar de te verwachten geurhinder. In deze paragraaf worden de resultaten uiteengezet.

Rioolwaterzuivering (RWZI)

In 2011 zijn door Witteveen+Bos reeds een eerste geurverspreidingsberekeningen uitgevoerd voor de rwzi en de Botterwerf, in opdracht van de gemeente. In 2016 zijn deze berekeningen geactualiseerd en zijn de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen beschouwd. Geconcludeerd werd dat voor het aspect 'geur' voldoende gegarandeerd is dat in het projectgebied wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, en verder dat de ontwikkeling van de projectlocatie geen eventuele belemmering toevoegt voor de rwzi. In een notitie (d.d. 9 februari 2022) heeft Witteveen+Bos beoordeeld of de conclusies uit 2016 nog steeds actueel zijn. Deze notitie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Op basis van een bedrijfsbezoek aan de rwzi en beoordeling van de activiteiten in de omgeving van de projectlocatie, is vastgesteld dat er geen relevante veranderingen zijn voor de geurbelasting in het gebied ten opzichte van de analyse die reeds gemaakt is in 2016. Ook de toetsingskaders zijn sindsdien niet gewijzigd, en specifiek voor rwzi's is relevant dat ook in de toekomstige Omgevingswet het betreffende kader zal blijven gelden. De conclusie uit 2016 dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft geur in de onderhavige projectlocatie is daarmee onverminderd nog van toepassing. De toekomstige aanpassing van de rwzi (rond 2030, na een bouwfase vanaf circa 2027), waarbij ook het afvalwater van Blaricum zal worden behandeld, zal redelijkerwijs gezien geen nadelige gevolgen hebben voor de geurbelasting, maar biedt juist kansen de geurbelasting te verlagen.

Botterwerf

Bij de Botterwerf is ook een smederij aanwezig die mogelijk tot geurhinder kan leiden. In 2011 zijn in het kader van de transformatie door Witteveen+Bos reeds geurverspreidingsberekeningen uitgevoerd voor de RWZI en de smederij, in opdracht van de gemeente. In 2016 zijn deze berekeningen geactualiseerd en zijn de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen beschouwd. In de geurnotitie (d.d. 9 februari 2022) heeft Witteveen+Bos beoordeeld of de conclusies uit 2016 nog steeds actueel zijn. Deze notitie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Geconcludeerd werd dat voor het aspect 'geur' voldoende gegarandeerd is dat in de projectlocatie wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, en verder dat de ontwikkeling van de projectlocatie geen eventuele belemmering toevoegt voor de Botterwerf.

Bijl Interieurbouw

Voor het bedrijfsverzamelgebouw ten zuiden van de projectlocatie aan zich zijn geen problemen met geurhinder. Voor het bedrijf Bijl Interieurbouw specifiek geldt dat er wel sprake kan zijn van geurhinder. Witteveen +Bos heeft de geurhinder van Bijl Interieurbouw in een notitie beoordeeld en een indicatieve berekening uitgevoerd. De notitie is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit de notitie blijkt dat dat, gelet op de aard en grootte van de spuitactiviteiten, het voldoende aannemelijk is dat sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau in de projectlocatie. Geurhinder vanuit Bijl Interieurbouw vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Desondanks kan de geurhinder nog wat verbeterd worden als de situatie daar om vraagt. De huidige uitlaat van de spuitcabine zit namelijk aan de zijkant van het gebouw. Door deze te verplaatsen naar het dak wordt een verticale uitstroom bovendaks verkregen wat de geursituatie, die nu al ruimschoots aanvaardbaar is, nog verder verbeterd. Bijl Interieurbouw moet daar dan wel aan mee willen werken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat door voor het aspect geurhinder sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijven niet worden belemmerd.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verkeersgeneratie wordt berekend op basis van kentallen die afkomstig zijn van het CROW (ASVV 2021). Voor de berekening van de verkeersgeneratie zijn voor de woningen de uitgangspunten gebruikt van een 'tussen/hoek koopwoning' en 'koop/appartement/midden'. Voor de commerciële functie in de plint is aangesloten bij de normen voor 'wijkcentrum'. Voor de locatie is uitgegaan van een "sterk stedelijk" gebied. De toekomstige verkeersgeneratie is weergegeven in onderstaande tabel.

Functie	Norm	Hoeveelheid	Verkeersgeneratie
Wonen koop/tussen/hoek	6,7 mvt per woning	21 woningen	140,7 mvt/etmaal
Wonen koop/appartement/midden	5,2 mvt per woning	14 woningen	72,8 mvt/etmaal
Wijkcentrum	47,6 mvt/100m ² bvo	224 m ² bvo	106,6 mvt/etmaal
		Totaal	320,1 mvt/etmaal

De toekomstige verkeersgeneratie bedraagt 309,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal Deze verkeersgeneratie zal opgaan in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer in de omgeving van de projectlocatie. Bovendien is in het vigerende bestemmingsplan een gemengde functie mogelijk met bouwmogelijkheden tot 10 meter hoogte. Hierdoor is het mogelijk een verkeersintensieve functie te ontwikkelen wat op piekmomenten een grote verkeersaan-trekking heeft dan de beoogde woningen. De planologische verkeersstroom ten opzichte van de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan zal daardoor ook lager uitvallen. De verkeersgeneratie van dit plan leidt niet tot een verminderde doorstroming op de wegvakken en de relevante kruispunten. Het omliggend wegennet kan de verkeersbewegingen verwerken.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de gemeentelijke normen. De eisen voor dit planvoornemen zijn benoemd in artikel 27 lid 2a van het vigerende bestemmingsplan 'Haven en Bedrijventerreinen' van de gemeente Huizen d.d. 25 april 2013. In dit planvoornemen wordt ook een commerciële ruimte gerealiseerd, dit kan

bijvoorbeeld dienstverlening en kantoren zijn (al dan niet met ondergeschikte horeca). In navolgende tabel is de parkeerbehoefte uiteen gezet voor de commerciële ruimte (inclusief ondergeschikte horeca).

Functie	Norm	Hoeveelheid	Parkeerbehoefte
Wonen >80m2 bvo	1,8 mvt per woning (incl. 0,3 bezoekersaandeel)	35 woningen	63 pp
Maatschappelijke doeleinden	1 pp / 35m2 bvo	224 m2 bvo	6 pp
Dienstverlening	1 pp / 40m2 bvo	224 m2 bvo	6 pp
Kantoren met baliefunctie	1 pp / 40m2 bvo	224 m2 bvo	6 pp
Kantoren zonder baliefunctie	1 pp / 63m2 bvo	224 m2 bvo	4 pp
Totaal	85 pp		

In de projectlocatie worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is voldoende om de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers van de woningen op te vangen. De werkelijke parkeergeneratie is afhankelijk van de feitelijke invulling van de commerciële plint. Voor de commerciële plint, uitgaande van dienstverlening en/of kantoren met of zonder baliefunctie (inclusief evt. ondergeschikte horeca) zijn minimaal vier en maximaal zes parkeerplaatsen nodig.

Dubbelgebruik

Omdat het (dubbel) gebruik van de parkeerplaatsen op het binnenterrein niet gelijktijdig zal zijn met die van de woningen/appartementen kunnen deze benut worden voor (de bezoekers van) de commerciële ruimte. Op het middendeel achter de woningen worden 29 openbare parkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen komen bij de woningen en hebben geen openbaar karakter.

Voor de commerciële functie zijn maximaal 6 parkeerplaatsen nodig en kunnen worden opgevangen door dubbelgebruik van de 29 openbare parkeerplaatsen in het middendeel. Uit de aanwezigheidspercentages van het CROW (zie figuur 4.3) blijkt dat de bezetting voor de commerciële functie alleen op werkdagen 100% is. Dan zijn bewoners maar voor 50% thuis en bezoekers aan de bewoners voor 20%. Voor de bewoners en bezoekers zijn dan 29 parkeerplaatsen nodig (zie berekening hieronder) van de benodigde 69. Er blijft dan in het middenterrein voldoende ruimte over voor dubbelgebruik van de benodigde parkeerplaatsen

Berekening benodigde parkeerplaatsen bewoners en bezoekers:

$(50\% * 1.5 * 35) = 26,6$ en $(20\% * 0.3 * 35) = 2,1$. $26,6 + 2,1 = 28,7$. Afgerond 29 parkeerplaatsen.

Aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag/week Conform ASVV 2021 van het CROW										
functie	werkdag-ochtend		werkdag-middag		werkdag-avond		koop-avond		zaterdag-zondag	
	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	60%	100%
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	60%	100%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	60%	100%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%	0%	0%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0%	0%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%	0%	0%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%	100%	100%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%	100%	100%
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%	100%	100%
ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%

- 1) Indien sprake van een traditionele koopavond
- 2) Indien op zaterdag open: 100%
- 3) Indien 's avonds open: 70%
- 4) Indien koopzondag: 100%

Figuur 4.3 Aanwezigheidspercentages CROW

4.6 Externe veiligheid

Het landelijk beleid met betrekking tot externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In de beleidsvisie externe veiligheid wordt het gebied waarin de projectlocatie ligt aangemerkt als een luw gebied. Binnen een luw gebied gelden de volgende voorwaarden:

- Kwetsbare objecten zijn overal mogelijk;
- Geschikt voor bijzonder kwetsbare functies/objecten;
- Bestaande risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden mogelijk;
- Bevi-inrichtingen zijn niet mogelijk;
- Beheersbaarheid gericht op effecten van mogelijke calamiteiten op orde.

Doorwerking projectlocatie

Risicovolle inrichtingen

Volgens de professionele risicokaart zijn er in de omgeving van de projectlocatie enkele risicovolle inrichtingen gelegen. Het bedrijf BN International BV is gelegen aan de Rokerijweg 5, ten zuiden van de projectlocatie. Binnen dit bedrijf worden gevaarlijke stoffen en brandbare en zeer licht onbrandbare vloeistoffen opgeslagen. Ter plaatse van de locaties Ambachtsweg 20 en 50 en Eemlandweg 9 zijn LPG-tankstations gevestigd. Ten zuiden van de projectlocatie is een gasdrukregel- en meetstation gevestigd. De projectlocatie ligt niet binnen de PR10⁻⁶ risicocontour of het invloedsgebied van bovenstaande risicobronnen. Gezien de ligging buiten het invloedsgebied van de drie LPG-tankstations en de risicovolle inrichting is een groepsrisicoberekening niet noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Door de gemeente Huizen is een 'Route gevaarlijke stoffen' vastgesteld die onder andere langs de LPG-tankstations loopt. Gelet op het beperkte transport met gevaarlijke stoffen over deze route zal het groepsrisico niet groter zijn dan 0,1 * de oriëntatiewaarde. Vanwege de afstand van de projectlocatie tot deze route (> 250 m) en de

beperkte transportaantallen die hierover vervoerd worden zal dit niet leiden tot externe veiligheidsrisico's ter plaatse van de projectlocatie.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op de projectlocatie.

Conclusie

De risicobronnen in de directe omgeving zijn niet van invloed op de externe veiligheidssituatie in de projectlocatie. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.7 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit.

Doorwerking projectlocatie

In het onderhavige plan worden woningen gerealiseerd. Derhalve is het noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de functies. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Er is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door BK Adviseurs welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Op basis van de resultaten zijn er milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor het toekomstige gebruik. Alleen in de westzijde van de projectlocatie is industriegrond aanwezig in de onderlaag (MM04: boring 02 en 017; 0,5-2,0 m -mv). Dit is niet verder ingekaderd omdat er omheen alleen 0,5 m boringen zijn gezet. Het stedenbouwkundig ontwerp is over de boorpunten geplaatst (zie onderstaande figuur) om te beoordelen wat de invloed van dit resultaat op het plan is. Hieruit valt op te maken dat alleen boorlocatie 017 in een tuin valt, boring 02 valt binnen de bebouwingscontour. Het deelmonster 17.4 dat is opgenomen in het mengmonster komt uit de bodemlaag van 1,5-2,0 m -mv. Dat ligt dus in de onderlaag en niet in de leeflaag van 1 m -mv. De bovenlaag is daarmee geschikt voor de functie wonen met tuin. De grond is altijd toepasbaar en de bovenlaag is dikker dan de 1 meter die het bevoegd gezag als leeflaag eist. Derhalve wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik.



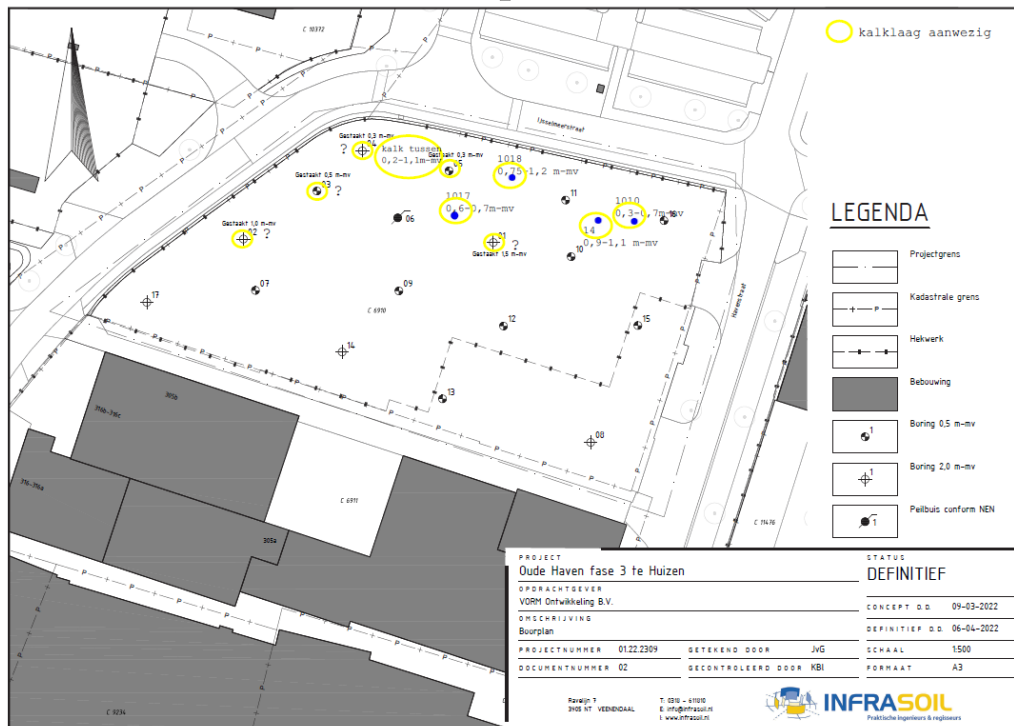
Figuur 4.4 Boorpunten bodemonderzoek in stedenbouwkundig plan.

Daarnaast is bij enkele boringen een kalklaag aangetroffen in de projectlocatie, op onderstaande figuur zijn de boringen waar kalk is aangetroffen geel gemarkeerd. Kalk valt niet binnen de bodemwetgeving wat betreft het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit. Daarnaast blijkt uit het grondwatermonster van het actualiserend

bodemonderzoek dat de pH geen aanwijzing dat de kalk de pH waarde van de bodem verhoogd. De pH waarde betreft 7,4 en dat is redelijk neutraal. Op basis van de wet Bodembescherming heeft de kalk dan ook géén invloed op de bodemkwaliteit en vormt de aanwezigheid daarvan geen belemmering voor de toekomstige functie wonen.

Maatschappelijk gezien is de kalk in de bodem ongewenst, zeker ter plaatse van de tuinen. Daarom wordt met het uitvoeren van de werkzaamheden op de locatie aangetroffen kalk op basis van zintuigelijke waarneming verwijderd.

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



Figuur 4.5 Boorpunten waar kalk is aangetroffen.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. 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 in de bodem (in situ) 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.

Archeologie

De gemeente Huizen heeft haar archeologiebeleid verwerkt in dubbelbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de projectlocatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit betekent dat de gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Binnen deze bestemming is bepaald dat in geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm en een planomvang van meer dan 10.000 m² met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening moet worden gehouden. De omvang van het perceel is weliswaar ruim kleiner dan

10.000 m², waardoor de oppervlaktegrens met de nieuwbouw niet zal worden bereikt, maar graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en heiwerkzaamheden zullen wel plaatsvinden. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk en is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hier volgen de resultaten van het onderzoek.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de projectlocatie was gelegen op een dekzandvlakte en later een vlakte van getij-afzettingen met een lage archeologische verwachting. Dit natte en regelmatig overstromende gebied was ongeschikt voor bewoning. In de Middeleeuwen was het woeste grond die werd gebruikt om te jagen en later was het grasland waar het vee op graasde. Voorafgaand aan de aanleg van de haven van Huizen in 1853 liepen er diverse paden door of vlak langs de projectlocatie naar de plek waar de schepen op het strand werden getrokken. Na de aanleg van de haven raakte het gebied bebouwd en is er een ophoogpakket aangebracht dat waarschijnlijk minimaal 2 m dik is.

Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting van de locatie (zeer) laag. Door de natte ligging en regelmatige overstromingen was het gebied ongeschikt voor bewoning en is de kans groot dat eventuele archeologische resten die aanwezig waren (te denken valt aan incidentele resten van bijvoorbeeld vaartuigen of visvangst) zullen zijn geërodeerd. De bodemroerende werkzaamheden die gepaard zullen gaan met de geplande ontwikkeling beperken zich voornamelijk tot de 20e-eeuwse ophooglaag.

De ontwikkelingen in de projectlocatie hebben geen nadelige gevolgen voor archeologische waarden. De projectlocatie is dan ook vrij gegeven van archeologische verwachting. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een bureaustudie kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet gegarandeerd worden. Indien archeologische waarden worden aangetroffen zullen deze conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk bij de minister voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld worden.

Cultuurhistorie

De provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft informatie over onder andere archeologische verwachtingen. De projectlocatie ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied, ook is de locatie niet aangegeven als monument. Het voorgenomen plan heeft derhalve geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

4.9 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Projectlocatie

Er zijn geen planologische relevante kabels of leidingen aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.10 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland wettelijk vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. De Wet Natuurbescherming bestaat uit een hoofdstuk "Natura 2000-gebieden" (ter vervanging van de Natuurbeschermingswet), een hoofdstuk "soorten" (ter vervanging van de Flora- en faunawet) en een hoofdstuk "houtopstanden" (ter vervanging van de Boswet). De Wet Natuurbescherming voorziet ten opzichte van de oude wetten in een meer directe doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en andere internationale

verdragen en overeenkomsten. Daarnaast is onder de nieuwe wet het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies verschoven.

Doorwerking projectlocatie

Voor onderhavige ontwikkeling is een quickscan natuurbescherming uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek.

Gebiedsbescherming

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN. De projectlocatie ligt op circa 140m afstand tot Natura 2000-gebied. Gezien de geringe afstand van de projectlocatie tot het Natura 2000-gebied kan externe werking niet op voorhand worden uitgesloten. Echter betreft dit Natura 2000-gebied een watergebied waardoor met de bouw van huizen externe werking op habitat- en doelsoorten in dit Natura 2000-gebied uitgesloten wordt. Mogelijke stikstof effecten zijn niet op voorhand niet uit te sluiten. Derhalve is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Hier volgen de resultaten van het onderzoek.

Er zijn twee berekeningen uitgevoerd, een voor de aanlegfase en een voor de gebruiksfase. Voor de berekeningen is de AERIUS Calculator 2022 gebruikt. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner of dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen er kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof

Soortenbescherming

Aangezien er binnen de projectlocatie geen gebouw aanwezig is en de gebouwen naast de projectlocatie ongeschikt zijn om in te verblijven/nestelen kunnen gebouw bewonende diersoorten zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgesloten worden. Daarnaast zijn er in het gazon binnen de projectlocatie geen sporen of holen van andere (zoog)dieren aangetroffen. De projectlocatie is verder geheel verhard en beschikt over weinig vegetatie wat voor dekking en/of foerageergebied kan zorgen. Zodoende wordt nader onderzoek niet nodig geacht

Vogels zonder jaarrond beschermd nest: binnen de projectlocatie en versturende invloedssfeer kunnen vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden in de haag. Algemene vogelsoorten die broeden zijn gedurende deze tijd beschermd (globaal 15 maart – 15 augustus). Het advies luidt om de werkzaamheden buiten dit broedseizoen te laten plaatsvinden of voor het broedseizoen te beginnen en continu door te werken tijdens het broedseizoen zodat vogels niet tot broeden komen in de projectlocatie. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, dient er een broedvogelinventarisatie gedaan te worden door een deskundig eco-loog.

De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dit betekent dat zorgvuldig met aanwezige planten en dieren moet worden omgegaan. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de egel en bosmuis. Daarom moeten de volgende maatregelen genomen worden:

- Maai en snoei voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het werkgebied kort. Hierdoor wordt het voor grondgebonden zoogdieren minder aantrekkelijk om te verblijven in deze zone tijdens aanleg.
- Voer de werkzaamheden rustig uit en in één richting van de doorgaande weg af. Op deze manier zijn dieren in de gelegenheid om te vluchten naar andere leefgebieden en worden ze niet de weg over gejaagd waar ze worden overreden.

4.11 Watertoets

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en

het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Rijkswaterstaatsbeleid

Het Gooimeer en de Haven zijn onderdeel van de Randmeren Zuid. Dit is een KRW waterlichaam, met doeltipe M14. De fysische kwaliteit, met name de fosfaat en nitraat belasting is de laatste jaren sterk verbeterd, maar de ecologische waterkwaliteit wordt nog steeds als matig beoordeeld. De prognose is dat in 2027 het Goed Ecologisch Potentieel van het doeltipe behaald zal worden, met betrekking tot de ecologische parameters. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 zijn geen specifieke maatregelen bepaald voor het Gooimeer. Naast waterkwaliteit is er ook beleid op waterkwantiteit, sinds 2018 is er een nieuw flexibel peilbeheer van kracht, het Nieuwe Peilbesluit IJsselmeergebied. Dit leidt tot een beschikbare zoetwatervoorraad van 400 miljoen kubieke meter in het voorjaar en het zomerseizoen. Dit is in het kader van het Deltaprogramma Zoetwatervoorziening.

Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is vertaald in het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027 en de keur 2017. In het Waterbeheerprogramma is uitgewerkt hoe AGV invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit. De Keur is de waterschap verordening van AGV. De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

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

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

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan Huizen 2016-2025 (2005) biedt een visie op het watersysteem in de planperiode. Dit plan is een vervolg op het Stedelijk Waterplan 2006-2015 en beschrijft de invulling van het beleid voor de gemeentelijke watertaken. In de 'Verordening op de afvoer van hemel- en grondwater Huizen' (2017) is bepaald waar en onder welke voorwaarden een lozingsverbod van hemel- en grondwater is vastgesteld. Op hoofdlijnen vormt dit plan een voortzetting van de zorgplichttaken op basis van eerder vastgestelde ambities voor de stedelijke waterhuishouding, ten aanzien van afvalwater, regenwater, oppervlakwater en grondwater. Naast deze voortzetting van bestaand beleid, is op een aantal onderwerpen het beleid verbreed en versterkt. Dit betreft:

- Huizen rainproof: dit is een intensivering van het beleid om Huizen regenwaterbestendig te maken, als gevolg van nieuwe inzichten in de ernst en omvang van de effecten van klimaatverandering en de recente ervaringen met regenwateroverlast. Kernpunten zijn het afkoppelen van verhardingen, ook bij particulieren, het 'groenblauw inrichten' van de openbare ruimte en het gescheiden verwerken van vuilwater en regenwater in de riolering.
- Huizen klimaatneutraal: dit is een verbreding van het beleid, in lijn met 'Huizen klimaatneutraal in 2050', waarbij de kansen voor energiebesparing en -winning in de afvalwaterketen (riolering en rioolwaterzuivering) en voor vermindering van broeikasgasemissies vanuit de afvalwaterketen worden benut.
- Veilig en schoon Huizens water: Het streven is een goed functionerend stedelijk watersysteem met een verbeterde waterkwaliteit, een vergroting van de ecologische waarde en daarmee de belevings- en gebruikswaarde van het water.

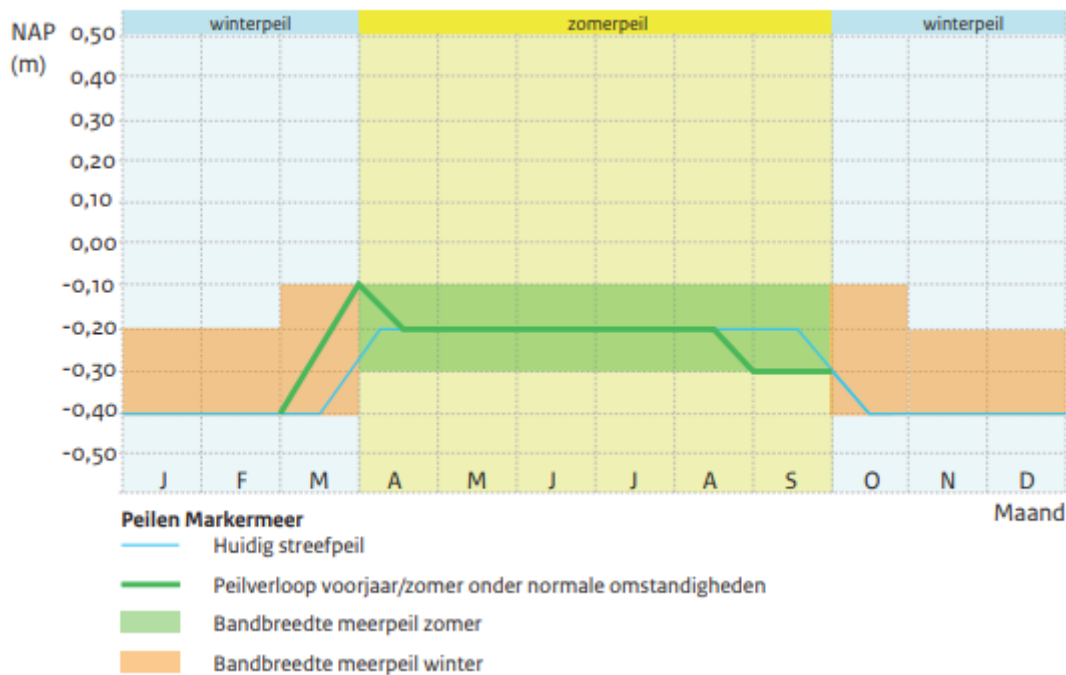
Op basis van het beleid uit het Gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2025 dient het regenwater van nieuwbouw op eigen terrein te worden verwerkt. Met betrekking tot de compensatie-eis ten aanzien van de toename van verhard oppervlak sluit de gemeente aan bij het beleid van waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Doorwerking projectlocatie

De projectlocatie valt binnen het beheergebied van waterschap AGV. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van stedelijk afvalwater in dit gebied. De zorg voor het watersysteem omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen en bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Waternet is de organisatie die de taken namens AGV uitvoert. Voor dit project is een watertoets opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hier volgen de belangrijkste resultaten van het onderzoek.

Oppervlaktewater

Binnen de projectlocatie is geen oppervlaktewater. De projectlocatie, grenzend aan het Gooimeer, maakt onderdeel uit van het compartiment Markermeer. Hier geldt een zomerpeil van 0,20 m -NAP en een winterpeil van 0,30 m -NAP (figuur 4.5).



Figuur 4.6 Beoogde en huidige zomer- en winter(meer)peil in Markermeer

Grondwater

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van ca. 2,4 m +NAP. De GHG is ingeschat op ca. 0,45 m -NAP (2,0 m -mv). De ontwatering is ten aanzien van huidige maaiveldniveau/zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. De drooglegging bedraagt, uitgaande van zomerpeil van 0,05 -NAP, 2,35 m. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen ca. 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

Afvalwater

In de IJsselmeerstraat en Havenstraat ligt een gemengd rioolstelsel. Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120$ liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 35 wooneenheden worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. 11,1 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Hemelwater

In navolgende tabel is het verhard oppervlakte in de huidige- en toekomstige situatie weergegeven.

Type verharding	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Bebouwing	-	± 1.605
Erfverharding*	-	± 860
Parkeren	± 4.150	± 400
Terrein	-	± 1.800
Totaal	± 4.150	± 4.665
* 75% verhard		

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 515 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 4.665 m². Conform het beleid van waterschap Amstel, Gooi en Vecht dient bij een toename van 1.000 m² of meer een compensatie plaats te vinden. Ten aanzien van het planvoornemen is de toename van verharding minder dan 1.000 m². Derhalve is geen compenserende berging benodigd. Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op het huidige watersysteem. Ondanks dat compensatie niet nodig is wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt. Het hemelwater wordt vastgehouden door buffering en infiltratie. Hierdoor wordt het plan klimaatbestendig ontwikkeld. Er worden meer maatregelen getroffen, om zo duurzaam mogelijk om te gaan met de opvang van hemelwater wordt er gebruik gemaakt van waterbuffering in de daktuinen en op de platte daken door toepassing van groene elementen. Dit is van positieve invloed op hittestress.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.12 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in hieronder weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van het jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000

woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Doorwerking projectlocatie

Dit plan maakt de realisatie van 35 woningen en 224 m² aan commerciële ruimte mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat het jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter hoogte van de projectlocatie onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

5 Uitvoerbaarheid en procedure

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. In dit geval is het kostenverhaal met de uitgeschreven tender in de grondprijs verwerkt.

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

5.3 Participatie

Initiatiefnemer heeft een informatieavond georganiseerd. Een verslag daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Bijlages

1. Aanmeldnotitie m.e.r.
2. Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaai
3. Beoordeling geursituatie rwzi en Botterwerf
4. Beoordeling geursituatie Bijl interieurbouw
5. Actualiserend bodemonderzoek
6. Quicksan natuurbescherming
7. Stikstofonderzoek
8. Watertoets
9. Archeologisch onderzoek
10. Verslag omgevingsdialoog