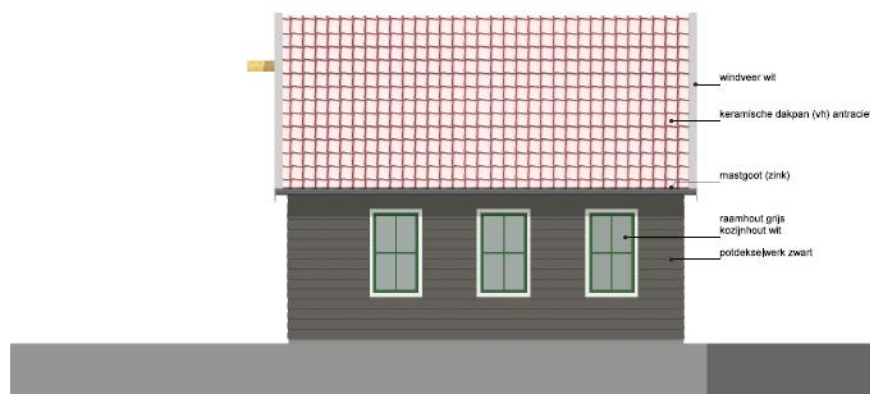


Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw havenkantoor naast Botterwerf

Behorende bij omgevingsvergunning nieuwbouw havenkantoor



gevel zuidzijde



gevel oostzijde

Februari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Ligging plangebied.....	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Geldende regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.3.1	Structuurvisie Huizen ‘Haven van ’t Gooi’	7
2.3.2	Welstandsnota Huizen 2012	7
3	Planbeschrijving	8
3.1	Huidige situatie	8
3.2	Nieuwe situatie.....	8
4	Milieu en Omgevingsaspecten	10
4.1	Geluid.....	10
4.2	Bodem.....	10
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	10
4.5	Natuur	10
4.6	Energiezuinig bouwen.....	11
4.7	Waterparagraaf	11
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	11
5	Uitvoerbaarheid	12
5.1	Economische uitvoerbaarheid	12
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
Bijlage 1	Bodemonderzoek.....	13

1 Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwbouw van het havenkantoor van de gemeente Huizen. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het plangebied, waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, is op afbeelding 1 aangegeven. In dit hoofdstuk worden de ligging van het projectgebied, de aanleiding, de geldende regeling en leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteen gezet.

1.1 Ligging plangebied



Afbeelding 1: ligging plangebied

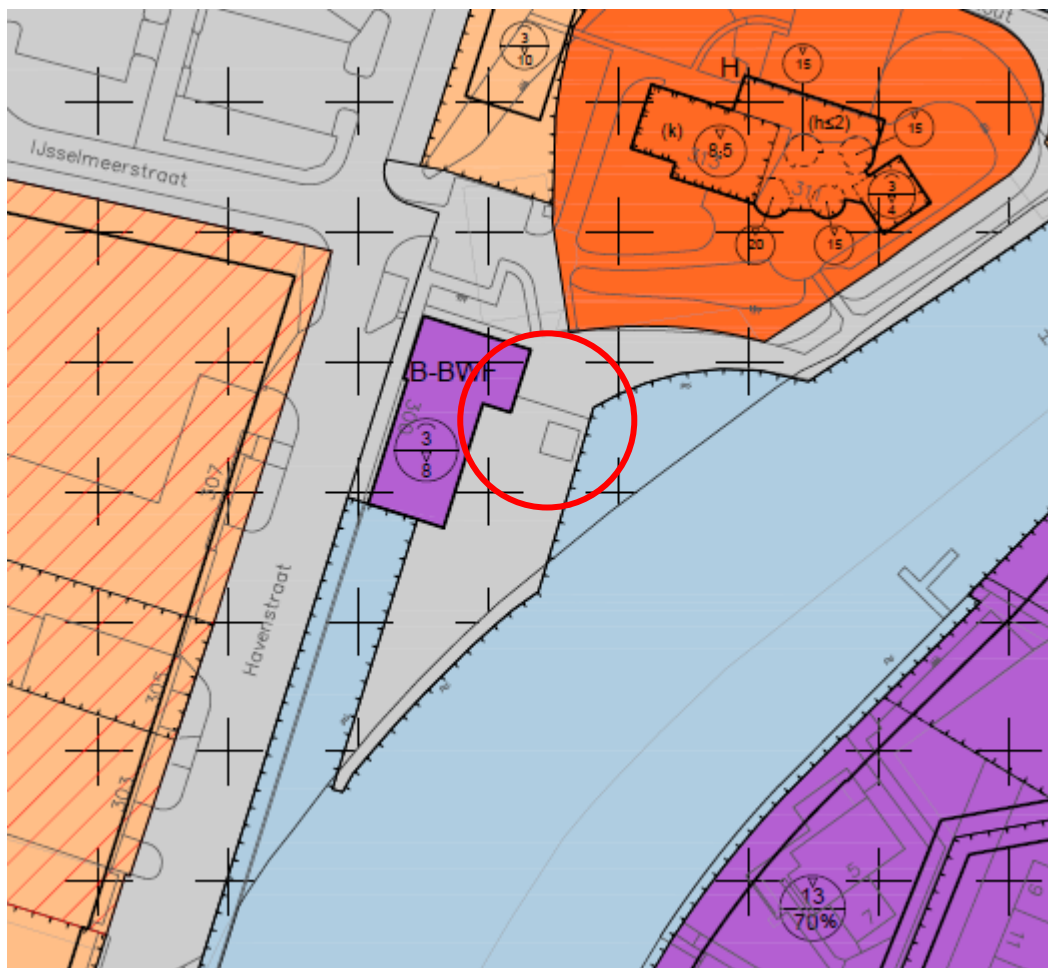
Het nieuwe havenkantoor wordt gebouwd naast de bestaande Botterwerf aan de Havenstraat 300 te Huizen. Ter plekke is de fundering aanwezig voor een botenlift. Deze botenlift is er niet gekomen en komt er ook niet meer.

1.2 Aanleiding

Er is een aanvraag ingediend voor een nieuw te bouwen havenkantoor nabij de Botterwerf in Huizen aan de Havenstraat. Het nieuw te bouwen havenkantoor vervangt het bestaande havenkantoor, een portocabin aan de Energieweg. De aanvraag past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Gelet op deze strijdigheid kan medewerking aan de aanvraag uitsluitend plaatsvinden door een uitgebreide procedure voor afwijken van het bestemmingsplan te doorlopen.

1.3 Geldende regeling

Het geldende bestemmingsplan 'Haven- en Bedrijventerreinen' is op 25 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Ter plaatse geldt de bestemming 'Verkeer-Verblijfgebied'. Op deze gronden is geen bebouwing in de vorm van een kantoor mogelijk.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Haven- en Bedrijventerreinen'

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van het project, hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie. De relevante milieu- en omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn inhoudelijke regels opgenomen waaraan onder andere bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. In dit Barro is een motiveringsplicht opgenomen voor plannen met een stedelijke ontwikkeling in verband met het onderwerp duurzame verstedelijking. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er dient aangetoond te worden of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaande stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Toetsing aan artikel 3.1.6 lid 2 sub a Bro (trede 1)

Het plan voorziet in de nieuwbouw van het havenkantoor. Nadat het kantoor is gerealiseerd wordt het huidige kantoor, een portocabin, niet meer als kantoor gebruikt en mogelijk verwijderd. Strikt volgens de letter van het Besluit ruimtelijke ordening is hier sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder noodzakelijk. Volgens de eerste trede moet aangetoond worden of er sprake is van een actuele regionale behoefte. In dit verband is dat niet relevant omdat er in feite sprake is van een verplaatsing van de kantoor-activiteiten. In het onderzoek naar de mogelijkheden voor nieuwbouw is ook overwogen om de huidige portocabin te verplaatsen, maar dat bleek enerzijds vrij kostbaar en anderzijds zou er binnen een termijn van vijf jaar sprake zijn van een noodzaak tot nieuwbouw. Het gaat hier om een havenkantoor voor huisvesting van de gemeentelijke havenmeester waarmee een regionale behoefte niet relevant is.

Toetsing aan artikel 3.1.6 lid 2 sub b Bro (trede 2)

De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan trede 2.

Toetsing aan artikel 3.1.6 lid 2 sub c Bro (trede 3)

Omdat de locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied is toetsing aan de derde trede niet noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De Provinciale verordening stelt onder meer regels ten aanzien van thema's (waaronder volumineuze detailhandel, aardkundige waarden, energie) en gebieden (waaronder bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied).

In de nu geldende provinciale verordening is het bestaand bebouwd gebied als volgt gedefinieerd:

'Als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een- op het moment van inwerkingtreding van de verordening- geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de

daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.'

Strikt genomen wordt het nieuwe kantoor buiten het Bestaand Bebouwd gebied gebouwd en zou voldaan moeten worden aan de regels voor landelijk gebied. Het gaat in dit geval echter om verplaatsing van een bestaande kantoorruimte en daarmee is er geen provinciaal belang mee gemoeid.

In 2017 treedt bovendien een nieuwe verordening in werking waarin het begrip Bestaand Bebouwd Gebied vervangen door Bestaand Stedelijk Gebied zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Daarmee zou deze locatie wel tot het Bestaand Stedelijk Gebied behoren waarmee een beoordeling of sprake is van provinciale belangen achterwege kan blijven.

Er is geen sprake van provinciale belangen en de aanvraag is in lijn met Provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Huizen 'Haven van 't Gooi'

De locatie van het nieuwe kantoor grenst aan het Nautisch Kwartier. In de structuurvisie is aangegeven dat dit gebied gekenmerkt wordt door een grote mate van ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe kantoor wordt in dezelfde stijl gebouwd als de naastgelegen Botterwerf. Daarbij wordt een positieve bijdrage aan de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteit geleverd.

2.3.2 Welstandsnota Huizen 2012

De locatie ligt in welstandsvrij gebied en is kleiner dan 500m². Hiermee is de welstandsnota niet van toepassing.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid.

3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het huidige havenkantoor is tijdelijk gehuisvest in een portocabin aan de Energieweg. Bij de verwerving van de Botterwerf was het de bedoeling om het havenkantoor te integreren in de bebouwing van de Botterwerf.

Tijdens de voorbereidingen bleek dat situering van het havenkantoor in het huidige werfgebouw ook nadelen had. Een belangrijk nadeel is het feit dat het werfgebouw op dit moment Arbo-technisch niet geschikt is. Het zou nog een forse investering vragen om het werfgebouw voor dit doel geschikt te maken. Daarnaast geldt als nadeel dat door situering van het kantoor van de havenmeester op de eerste etage van het gebouw een beperkt zicht is op de haven. Ook wordt de havenmeester op deze locatie minder toegankelijk en vindbaar voor ligplaatshouders en passanten.

Dit alles overziend, is in goede samenwerking met de hoofdhuurder (SHB) een alternatieve oplossing gekozen, namelijk een nieuw te bouwen kantoor op het terrein van de Botterwerf.

Op de beoogde plek van het nieuwe havenkantoor is nu geen bebouwing aanwezig. Wel is er een fundering aanwezig voor een botenlift. Deze botenlift is er niet gekomen en komt er ook niet meer.



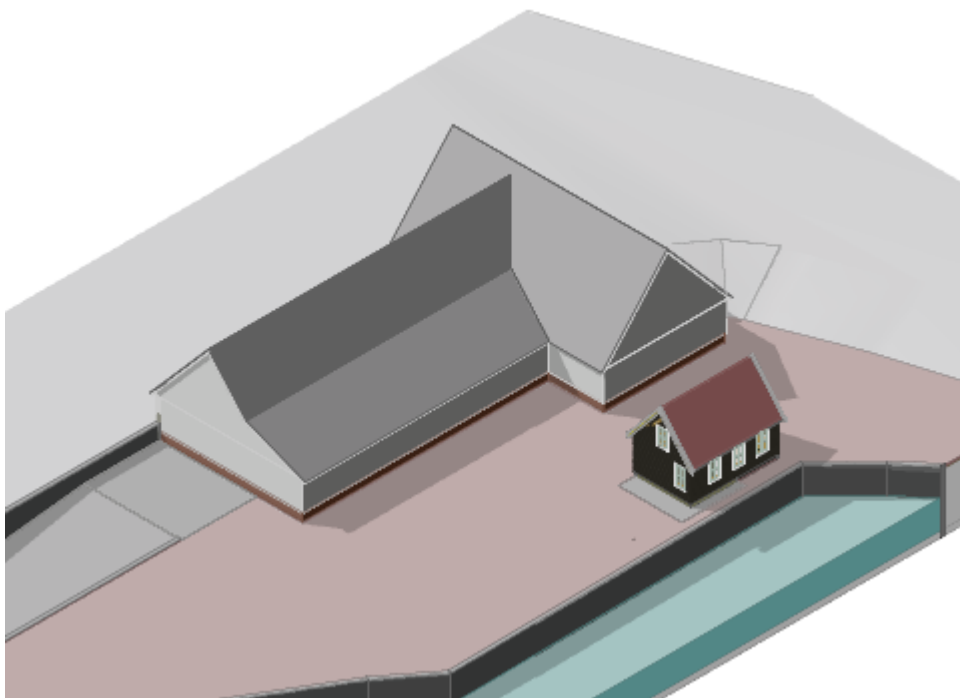
Afbeelding 3: huidige situatie Botterwerf. De locatie van het havenkantoor is omcirkeld.

3.2 Nieuwe situatie

De aanvraag voorziet in een gebouw met een oppervlakte van ongeveer 30 m², een goothoogte van ongeveer 3 meter en een nokhoogte van ongeveer 6 meter. Het nieuwe havenkantoor wordt gebouwd in dezelfde stijl als het naastgelegen werfgebouw. Op de nieuwe locatie ontstaat een plek met beter zicht op de haven, dan vanuit de huidige locatie aan de Energieweg. Met de nieuwbouw ontstaat er bovendien een mooie clustering van bij elkaar passende bebouwing op het terrein van de Botterwerf. Een verbetering ten opzichte van het huidige kantoor.

Op grond van het bestemmingsplan Haven- en Bedrijventerreinen is voor het nieuwe kantoor 1 parkeerplaats nodig. Op het terrein van de Botterwerf is deze ruimte aanwezig waarmee ook aan de parkeerregels kan worden voldaan.

Tijdens de raadsvergadering van 7 juli 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met verplaatsing van het havenkantoor waarbij voorzien is in de nieuwbouw op de aangegeven locatie.



Afbeelding 4: Vogelvlucht impressie van het nieuwe havenkantoor.



Afbeelding 5: Impressie van het nieuwe havenkantoor.

4 Milieu en Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het project benoemd.

4.1 Geluid

Hoewel een kantoor in de Wet Geluidhinder niet aangemerkt is als een geluidgevoelig object is het op grond van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie wel relevant om te bezien of er sprake is van een onaanvaardbare geluidhinder. Uit jurisprudentie blijkt dat er gekeken moet worden naar bedrijfsruimten waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven in relatie tot mogelijke geluidhinder.

In de 1^e partiele herziening van het bestemmingsplan Haven- en Bedrijventerreinen zijn bepalingen opgenomen voor de Botterwerf om de ontwikkeling van woningen in de Oude Haven fase 3 mogelijk te maken. Hierbij is onder andere als maatregel opgenomen dat de werkzaamheden bij de Botterwerf binnen moeten plaatsvinden en dat er geen feesten en partijen in de Botterwerf mogen plaatsvinden.

Gelet op de voorgeschreven maatregelen valt te bezien in hoeverre er sprake is van geluidhinder in het nieuwe havenkantoor. Bovendien zijn de havenmeesters niet jaarrond aanwezig.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor uitvoering van het project.

4.2 Bodem

In 2015 is een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de aankoop van de Botterwerf. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Plaatselijk is (op grotere diepte) een restverontreiniging met minerale olie aanwezig van een sanering (aan de Havenstraatzijde). De grond elders op het terrein blijkt niet te zijn verontreinigd en het grondwater is alleen licht verontreinigd. De bodemkwaliteit is geschikt voor de bedrijfsfunctie en vormt geen belemmering voor de bouw van het havenkantoor.

4.3 Luchtkwaliteit

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen is uitgebreid gekeken naar het aspect Luchtkwaliteit. De conclusie van het bestemmingsplan:

“Op het plan is het Besluit nimb van toepassing zodat toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Langs wegen in het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en er komen geen dreigende overschrijdingen van de grenswaarden voor. Geconcludeerd wordt dat de Wlk de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Het gaat in dit geval om een beperkte toevoeging van bebouwing en dan ook nog om een kantoorfunctie. De conclusie uit het bestemmingsplan blijft daarmee van toepassing. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor ontwikkeling van het nieuwe havenkantoor.

4.4 Externe veiligheid

Een kantoor met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1500 m² is in de zin van externe veiligheid een beperkt kwetsbaar object. Hierdoor geldt er een verantwoording voor het geval het groepsrisico toeneemt. Het gaat in dit geval om een beperkt object waar 1 of 2 werknemers aanwezig zijn. De locatie is niet gelegen binnen voor externe veiligheid relevante contouren. Daarmee is een onderbouwing van eventuele toename van groepsrisico niet nodig.

Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.5 Natuur

Op de Natuurwaardenkaart van de gemeente Huizen uit 2012 is aangegeven dat op de beoogde locatie een laag risico bestaat voor de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen en vogels. Er wordt ten behoeve van dit project geen bebouwing gesloopt. In de huidige situatie is er ook geen sprake van een broedplaats of daarmee vergelijkbare relevante flora- en faunabron. Het aspect flora- en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.6 Energiezuinig bouwen

De gemeente voert een actief beleid op het gebied van energiezuinig en duurzaam bouwen. In het geval van het havenkantoor is in de voorbereidende fase gekeken naar de mogelijkheden om zonnepanelen toe te passen. Gelet op de specifieke ligging van het gebouw in combinatie met het karakteristieke pannendak is in dit geval, vanwege esthetische redenen, afgezien van zonnepanelen. Er wordt nog gekeken of mogelijk andere duurzaamheidsmaatregelen in te passen zijn.

4.7 Waterparagraaf

In de huidige situatie is het terrein verhard. Op het terrein wordt een kantoor gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 30m². Er is geen sprake van een toevoeging van verharding waarmee watercompensatie overbodig is.

De regenwaterafvoer wordt aangesloten op het nabij gelegen regenriool. Het vuilwater wordt aangesloten op het gescheiden stelsel. Infiltratie van regenwater is gelet op de ligging nabij de damwand van de haven niet wenselijk en gelet op de beperkte oppervlakte niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

Gelet op de beperkte oppervlakte van het havenkantoor is nader archeologisch onderzoek niet nodig. Bovendien wordt het kantoor gebouwd op de aanwezige fundering en wordt de bodem nauwelijks geroerd.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier de bouw van een gemeentelijk havenkantoor. Een deel van de kosten voor de nieuwbouw komt voor rekening van de gemeente. Het overige deel van de kosten wordt, voornamelijk in de vorm van zelfwerkzaamheid, door de Stichting Huizer Botters ingevuld. Bij het raadsbesluit van 7 juli 2016 heeft de raad ingestemd met vrijmaken van budget voor de nieuwbouw van het havenkantoor.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op de ligging en oppervlakte van het nieuwe kantoor is er voor gekozen om direct de ontwerp omgevingsvergunning ter visie te leggen. Gedurende zes weken is het voor een ieder mogelijk om te reageren op de ontwerp ruimtelijke onderbouwing.

