

Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Koningin Julianastraat 37 (locatie supermarkt Moll)

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het bouwplan Koningin Julianastraat 37 te Huizen.



Huizen, 3 juli 2017

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.2	Aanleiding en doelstelling	4
1.3	Geldende regelingen.....	4
1.4	Leeswijzer.....	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Provinciaal beleid.....	6
2.2	Regionaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.3.1	Toekomstvisie Huizen	6
2.3.2	Structuurvisie Huizen ‘Haven van ’t Gooi’	7
2.3.3	Welstandsnota Huizen 2012.....	7
3.	Planbeschrijving	9
3.1	Huidige situatie	9
3.2	Nieuwe situatie	10
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Bedrijven en milieuzonering	11
4.2	Geluidhinder wegverkeer	11
4.3	Bodem	13
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Externe Veiligheid	14
4.6	Natuur.....	16
4.7	Energiezuinig bouwen.....	18
4.8	Verkeer	18
4.9	Waterparagraaf	19
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.11	Kabels en leidingen.....	21
4.12	Ladder Duurzame Verstedelijking	22
5.	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
6.	Bijlagen	24

1. Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor een woning op het perceel Koningin Julianastraat 37. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het perceel, waar de aanvraag betrekking op heeft, is op onderstaande afbeelding aangegeven. In dit hoofdstuk worden de ligging van het plangebied, de aanleiding, de geldende regeling en de leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreffende perceel is gelegen aan de Koningin Julianastraat in de buurt De Noord ten westen van de oude dorpskern. Aan de noord- en zuidzijde wordt het perceel begrensd door woningen. Achterin (westzijde) staat een tiental garageboxen op het perceel. Deze worden ontsloten via de Koningin Julianastraat. Achter de garageboxen, gesitueerd op een perceel aan de De Ruyterstraat, staat een kleinschalig wooncomplex voor demente ouderen van Vivium Zorggroep.



Afb. 1: luchtfoto perceel Koningin Julianastraat 37 e.o.

1.2 Aanleiding en doelstelling

Bij de gemeente Huizen is een omgevingsaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouw van een grondgebonden woning aan de straatzijde op het perceel Koningin Julianastraat 37, het perceel van de voormalige supermarkt Moll. Eerder is een plan voor drie kleinere woningen op hetzelfde perceel aangevraagd en in procedure geweest. Dit plan is door gebrek aan vraag naar dergelijke woningen stopgezet door de ontwikkelaar.

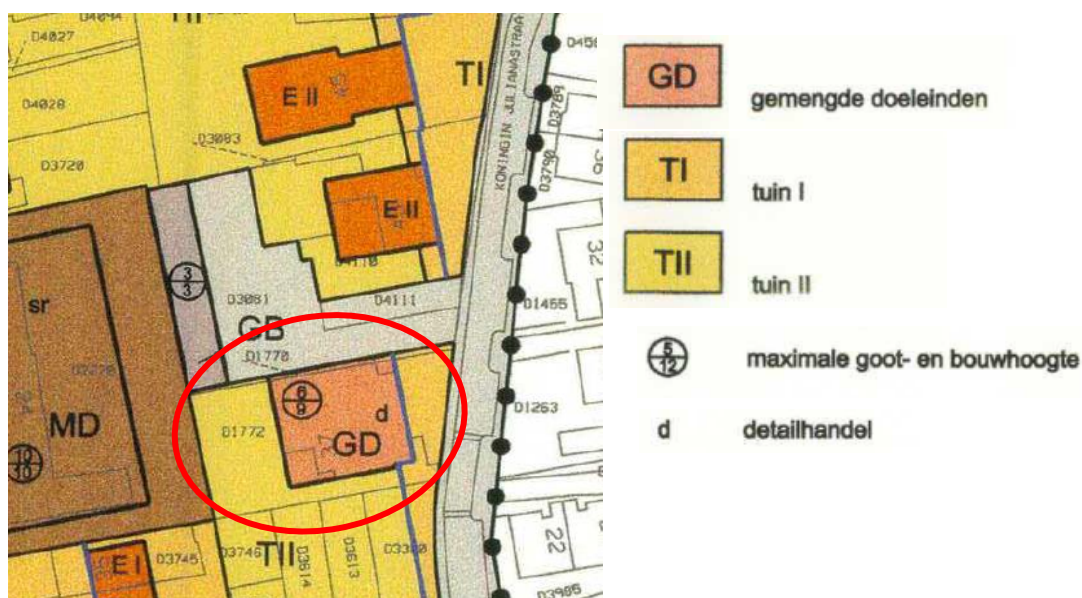
Recent heeft het college van B&W een principeakkoord gegeven voor een aangepast plan voor een woning. In eerste instantie met een kleine woning op de achterliggende kavel, kort daarop met de mogelijkheid voor een bescheiden gebouw ten behoeve opslag voor nummer 43 (zie bijlage 1a en 1b).

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

1.3 Geldende regelingen

Het geldende bestemmingsplan Kom-West is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 maart 2008 en is onherroepelijk in werking getreden op 14 oktober 2008.

Het perceel Koningin Julianastraat 37 heeft een gemengde bestemming. Op de begane grond zijn kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel mogelijk. Op de daarboven gelegen verdieping is alleen wonen mogelijk. Voor het bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 6 meter en maximum bouwhoogte van 9 meter.



Afb. 2: uitsnede bestemmingsplan en aanduiding perceel

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het ruimtelijk beleid behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een omschrijving van het bouwplan gegeven. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven. De omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin wordt onder andere ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeersinvloeden, archeologie, flora en fauna en eventueel voorkomende kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan beschreven.

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting(woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De provincie Noord-Holland stelt hiervoor een provinciale woonvisie op welke het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

Conclusie

De inbreiding ligt in bestaande stedelijk gebied (Bestaand Bebouwd Gebied) en verbetert de leefomgeving.

2.2 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2008

De negen gemeenten uit het Gewest Gooi en Vechtstreek vertegenwoordigd in de Regionale Volkshuisvestingscommissie hebben samen een Regionale Woonvisie opgesteld. In de woonvisie wordt het gezamenlijke toekomstbeeld voor de regio voor de komende jaren geschetst. De kernambities van de regionale woonvisie zijn:

1. een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn;
2. meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, specifiek jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben;
3. diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter;
4. Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er zijn drie strategieën onderscheiden die de regio in gaat zetten om deze ambities te verwezenlijken:

1. focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren;
2. creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt;
3. inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie Huizen

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

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

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

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

Conclusie

De geplande nieuwbouw versterkt het woon- en leefklimaat van het oude dorp.

2.3.2 Structuurvisie Huizen 'Haven van 't Gooi'

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

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

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

Het plangebied is aan de westzijde van het Oude Dorp op de hoger gelegen gedeelten van Huizen. De bebouwing is divers van karakter, grootte en type (boerderijen, woningen en bedrijfstuinen). Van belang zijn de vrijstaande, schijnbaar willekeurige situering van de bebouwing op de voormalige boerenerven, tuinen en perceelsgrenzen met hagen.

Conclusie

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

2.3.3 Welstandsnota Huizen 2012

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

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



Afb. 3: Uitsnede welstandsnota 2012, Koningin Julianastraat 37

Conclusie

Het plan is op 12 januari 2017 door de welstandscommissie getoetst en onder voorwaarden akkoord bevonden (zie bijlage 2). De gestelde voorwaarden kunnen ambtelijk worden afgedaan.

3. Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

De huidige bebouwing van het perceel bestaat uit een voormalige supermarkt in een laag met kap. De goothoogte van het gebouw is 3,2 (m), de bouwhoogte 8,1 (m). Het bebouwd oppervlak van de supermarkt is ca. 270 m².



Afb. 4: huidige situatie en omgeving

De bebouwing langs de Koningin Julianastraat is divers van karakter, veelal grondgebonden woningen in verschillende opzet. De oriëntatie van de bebouwing langs de Koningin Julianastraat is zowel evenwijdig aan als haaks op de Koningin Julianastraat.



Afb. 5: straatbeeld Koningin Julianastraat

3.2 Nieuwe situatie

Het plan voor het perceel Koningin Julianastraat 37 bestaat uit een woning in een laag met kap (zie bijlage 3). In het bouwplan is de woning is met de voorzijde georiënteerd op de Koningin Julianastraat en dus openbare weg. Het volume, de hoogte en de verschijningsvorm van de woning is past in de omgeving. Er is een tweetal parkeerplaatsen gesitueerd op de voorzijde van het perceel.

Het initiatief en aanvraag voor de woning sluit aan bij de eerdere collegebesluit (bijlage 1a). In het latere collegebesluit (bijlage 1b) wordt de bouw van een bescheiden gebouw ten behoeve van opslag voor huisnummer 43 mogelijk gemaakt. Dit is een separaat initiatief, een aparte omgevingsaanvraag wordt te zijner tijd verwacht.



Afb. 6: straatgevel en impressie woningbouwplan Koningin Julianastraat 37

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder door bedrijven. Uitgangspunt is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aangrenzende perceel (Koningin Julianastraat 43) heeft een woonbestemming, maar er is hier sprake van een “bedrijf aan huis” (Klein Groenvoorziening BV). Volgens het bestemmingsplan geldt dat het “bedrijf aan huis” geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren. Daarnaast mag het niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

Er zijn geen klachten bekend over de bedrijfsvoering van de Koningin Julianastraat 43. Er is blijkbaar geen sprake van onevenredige hinder. Hieruit is te concluderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is waarschijnlijk dat de nieuwe woning evenmin hinder zal ondervinden. Er is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat het “bedrijf aan huis” niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer valt, valt het niet onder het Activiteitenbesluit. Omdat de eisen uit het Activiteitenbesluit niet gelden, wordt het “bedrijf” ook niet ingeperkt door de nieuwe ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van een kwalitatieve benadering is, ten aanzien van hinder door bedrijven, voor het bouwplan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2 Geluidhinder wegverkeer

Wet geluidhinder

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In tabel 1 zijn deze breedtes weergegeven.

Tabel 1: Zones langs wegen in stedelijk/buitenstedelijk gebied

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk	Buitenstedelijk
1 of 2	200	250
3 of meer	350	--
3 of 4	--	400
5 of meer	--	600

Tabel 1: informatie tbv geluidszones

Voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe woningen, binnen de geluidszone van een weg, geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Als uit akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zijn maatregelen nodig om de geluidbelasting op de gevel te verminderen. Als deze maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, of als deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige,

vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidswaarde op de gevel vaststellen (hogere waarde procedure). Deze hogere geluidswaarde mag, voor nieuwe woningen, niet hoger zijn dan 63 dB (inclusief aftrek volgens artikel 110g Wgh).

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een weg. Gezien de relatief grote afstand van het plan tot de wegen met een geluidszone mag ervan worden uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Wet ruimtelijke ordening

Hoewel 30 km/h-wegen geen wettelijke geluidszone kennen, moet (op grond van jurisprudentie) in kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch milieu voor het bouwplan. Bij gebrek aan een wettelijk toetsingskader wordt aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hierbij hanteert. De 30 km/h-weg kennen geen hogere waarde procedure.

Uitgangspunten akoestisch onderzoek

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijk ordening is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met behulp van het programma SRM1 (versie 2.00).

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de gegevens uit de Geluidkaart 2011. Voor het type wegdek is gekeken naar de huidige situatie (klinkerverharding in keperverband). De afstanden zijn van de situatietekening afgelezen. Het plan ligt hoofdzakelijk binnen de invloedssfeer van het verkeer op de Koningin Julianastraat (30 km/h).

De geluidbelasting is berekend voor het maatgevende jaar 2026 (over 10 jaar). Er is geen rekening gehouden met autonome groei van het wegverkeer. In Huizen zijn de verkeersintensiteiten de laatste jaren namelijk vrijwel ongewijzigd gebleven. Dat wordt ook voor de toekomst verwacht. De verkeersintensiteiten uit 2011 zijn hierdoor goed bruikbaar voor de beoordeling van het maatgevende jaar 2026. In bijlage 4 is het berekeningsresultaat weergegeven.

Resultaat akoestisch onderzoek

De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning als gevolg van het verkeer over de Koningin Julianastraat is berekend op 60 dB (in 2026). De wettelijke toetswaarde ligt 5 dB lager (aftrek conform artikel 110g Wgh).

De toetswaarde ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wettelijk moet een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Dat betekent dat de (karakteristieke) geluidwering van de nieuwe woning de gevelbelasting van 60 dB moet reduceren met 27 dB. Er moet bij de bouw een pakket aan geluidmaatregelen worden getroffen om voldoende geluidwering te garanderen. Dit moet door de initiatiefnemer worden aangetoond.

Omdat het plangebied in een 30 km/h zone ligt, is de Wgh niet van toepassing en wordt geen hogere waarde procedure gevolgd.

Conclusie

Als voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit, staat het aspect wegverkeerslawaaai de ontwikkeling van dit bouwplan niet in de weg.

4.3 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet, in verband met de uitvoerbaarheid van een plan, rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond moet worden gesaneerd zodat zij wel kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (vóór 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op een bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek

In 2010 is aan de Koningin Julianastraat 37-39 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd ("Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Koningin Julianastraat 37-39 te Huizen", kenmerk 104.207.BR.11.ROS, Amos Milieutechniek, 1 december 2010, zie bijlage 5).

Resultaat verkennd bodemonderzoek

De bovengrond is licht verontreinigd met enkele zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en PCB. De ondergrond is licht verontreinigd met lood. Deze lichte verontreinigingen komen overeen met de algemene bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart van de omgeving. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Barium komt in Nederland veelvuldig licht verhoogd voor.

Conclusie

De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend onderzoek. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem staat de voorgenomen nieuwbouw niet in de weg.

4.4 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

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

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

- de ontwikkeling leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stof in de buitenlucht blijft door de ontwikkeling per saldo gelijk (of verbeterd);
- de ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht;

- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof verbetert de luchtkwaliteit per saldo, door een samenhangende maatregel of een optredend effect;
- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Toepassing

Uit de Verkeersmilieukaart van de gemeente Huizen (Goudappel Coffeng, 2009), waarvoor berekeningen zijn uitgevoerd van de luchtkwaliteit langs alle doorgaande wegen in Huizen, blijkt dat op het gehele grondgebied van de gemeente zowel in 2009 als in 2020 ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀):

- De jaargemiddelde concentratie voor NO₂ langs alle wegen, enkele niet in het plangebied gelegen uitzonderingen daargelaten, lag in Huizen in 2009 tussen 21 en 31 µg/m³ en zal in 2020 tussen 10 en 20 µg/m³ liggen. De norm is 40 µg/m³.
- De jaargemiddelde grenswaarde voor fijnstof wordt nergens in Nederland overschreden. Voor de 24-uurgemiddelde waarde voor PM₁₀ wordt in Huizen ruimschoots voldaan aan de grenswaarde uit de Wlk (het aantal dagen waarop overschrijding van deze waarde plaatsvindt, mag niet meer dan 10 bedragen).

Onder andere door het RIVM uitgebrachte rapportages over de luchtkwaliteit (bijvoorbeeld de Monitoringsrapportage luchtkwaliteit NSL 2015) laten bovendien zien dat de concentraties van NO₂ en PM₁₀ in heel Nederland geleidelijk aan dalen.

Realisatie van de woning op het perceel Koningin Julianastraat 37 draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit: de bijdrage zal niet meer dan 3% van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ bedragen. Daardoor is het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' van toepassing.

Conclusie

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

4.5 Externe Veiligheid

Wetgeving en beleid

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

- bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, gebruiken en/of produceren, zoals lpg-tankstations;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water en door buisleidingen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien deze persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een bedrijf (ook wel inrichting genoemd) of langs een vervoersas.

Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Toetsing vindt plaats op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en (voor aardgasleidingen) het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Afstand tot inrichtingen

De nieuw te bouwen woning ligt op ruim 700 meter van de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, te weten het lpg-tankstation aan de Eemlandweg. Deze afstand is zodanig groot, dat geen toetsing aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ten gevolge van dit tankstation hoeft plaats te vinden. Deze normen worden door de bouw van de woning niet overschreden.

Afstand tot wegtransport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen heeft de raad een transportroute voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Deze route loopt vanaf de ontsluiting van de A27 via de Randweg, 't Merk, de Huizermaatweg en Zuiderzee naar het oostelijke deel van het bedrijventerrein 't Plaveen. Over de route vindt, om de drie lpg-tankstations in Huizen te bevoorraden, vervoer van lpg plaats.

Het dichtstbijzijnde punt op de route gevaarlijke stoffen tot de nieuw te bouwen woning bedraagt circa 600 meter. Deze afstand is zodanig groot, dat ook hiervoor geen toetsing aan de normen hoeft plaats te vinden.

Afstand tot hogedruk aardgastransportleiding

De dichtstbijzijnde afstand van de nieuw te bouwen woning tot de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding (40 bar, 8 inch) langs de Gooilandweg is circa 500 meter. Ook deze afstand is dermate groot, dat de risico's verwaarloosbaar klein zijn en er dus geen toetsing aan de normen hoeft plaats te vinden.

Conclusie

De afstand tussen de nieuw te bouwen woning en de relevante risicobronnen is dusdanig groot, dat geen toetsing aan de normen voor externe veiligheid hoeft plaats te vinden. Met de bouw van de woning ontstaan dan ook geen knelpunten ten aanzien van de normering voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

4.6 Natuur

Natuurwaardenkaart

Op de Natuurwaardenkaart uit 2012 is voor de locatie Koningin Julianastraat 37 een gemiddeld risico voor gebouw bewonende vleermuizen en vogels (oranje vlakken) aangegeven.



Afb. 7: Uitsnede in Natuurwaardenkaart 2012

Sloopvergunning

In 2011 is een sloopvergunning afgegeven voor de huidige bebouwing op het perceel (voormalige supermarkt). In deze sloopvergunning zijn alleen voorwaarden ten aanzien van asbest opgenomen. Tot 2017 is geen gebruik van de vergunning gemaakt.

Ecologische quickscan

Begin februari 2017 is door EcoNatura een ecologische quickscan uitgevoerd op het perceel Koningin Julianastraat 37 (zie bijlage 6). Uit de quickscan blijkt dat er op dat moment (wintertijd) geen bijzondere flora- en/of faunasoorten aanwezig waren.

Gezien de ligging van de kavel en de kenmerken van de bebouwing is het mogelijk dat deze op andere momenten in het jaar wel vleermuizen aanwezig zijn. Nader onderzoek in de zomer zou dit moeten bevestigen of uitsluiten. Door het ontbreken van verblijfssporen is de kans hierop echter zeer klein.

Alternatieve aanpak en mogelijke sloop

In de quickscan wordt een alternatieve aanpak voor facilitering van de nieuwbouw en soortenbescherming voorgesteld om e.e.a. niet te vertragen. Uitgangspunt hiervoor is dat de sloop van het huidige pand vóór 15 maart plaats zou vinden. Over deze werkwijze is contact geweest tussen Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (bevoegd gezag inzake Wet natuurbescherming hierna RUD), gemeente en eigenaar van het pand. Nader onderzoek in de zomerperiode zou echter nodig zijn om de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in de zomer uit te kunnen sluiten.

Sloop

Op 20 maart bleek dat de alle pannen van het dak waren verwijderd. Hierover is contact geweest tussen de gemeente en de RUD. Gezien de zeer kleine kans op aanwezigheid van

vleermuizen in de zomerperiode heeft de RUD geen actie ondernomen richting eigenaar van het pand.

Mogelijke tegemoetkoming

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

Conclusie

Omdat de pannen op 20 maart geheel van het dak waren verwijderd is het niet meer nodig onderzoek te doen naar vleermuizen in de zomerperiode. De evt. aanwezige schuilplaatsen zijn in de zomerperiode niet meer aanwezig en kunnen dus ook niet meer worden onderzocht.

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

4.7 Energiezuinig bouwen

Beleid

De wettelijke eisen voor de energieprestatie van gebouwen worden naar verwachting in 2019 aangescherpt. Bij nieuwbouw wordt het realiseren van bijna energieneutrale gebouwen (BENG) dan de norm. De gemeente voert een actief beleid op het gebied van energiezuinig en duurzaam bouwen. Informatievoorziening en voorlichting over energiezuinig en duurzaam bouwen zijn daarvan een onderdeel.

Conclusie

Het gaat hierbij om een privaat initiatief. De gemeente is, behalve als vergunningverlener, geen partij bij deze ontwikkeling. Het plan zal worden getoetst aan de geldende energieprestatie-eisen uit het Bouwbesluit.

4.8 Verkeer

Hoofdverkeersstructuur

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

Verkeerscirculatieplan

Huizen kent een verkeerscirculatieplan (VCP) dat in 2013 voor het laatst is geactualiseerd. In dit VCP is een kaart met de wegencategorisering opgenomen. Binnen de kern Huizen wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (GOW, rood) met een maximumsnelheid van 50 km/u en erftoegangswegen (ETW, groen) met een maximumsnelheid van 30 km/u.



Afb. 8: Uitsnede kaart 'Categorisering Wegen', VCP 2013

Duurzaam veilig

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

Projectgebied

Het perceel Koningin Julianastraat 37 ligt aan een erftoegangsweg waar een snelheid van 30 km/u geldt. De parkeernorm voor nieuwbouw bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning, dit is inclusief het parkeren voor bezoekers. Op eigen terrein worden de benodigde 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.9 Waterparagraaf

Grondwaterstand

De hoogst gemeten grondwaterstand ligt 310 cm onder het maaiveld.

Afvalwater

In de huidige situatie is er een gemengd riool voor afvoer huishoudelijk afvalwater en regenwater van dakvlakken en bestrating verhardingen. Voor de nieuwbouw woning dient vuil- en regenwater gescheiden aangelegd te worden. Dit wordt (gescheiden) aangesloten op het gemengde stelsel zodat bij vernieuwing van de riolering in de toekomst afvalwater ook gescheiden kan worden afgevoerd.

Regenwater

Het regenwater van de daken en erfverhardingen dienen op eigen erf geïnfiltreerd te worden. Bij kleine buien werkt dit afdoende. Voor grotere buien is het raadzaam een infiltratievoorziening onder bv. de parkeerplaatsen aan te leggen. Het perceel ligt namelijk vlakbij de Driftweg, een gebied waar veel wateroverlast is bij zware regenval (zie afb. 9). Een bladvanger in de regenpijpen kan als noodoverloop dienen voor als de infiltratie voorziening niet afdoende is.



Afb. 9: uitsnede WODAN-kaart bij 40 mm regenval (blauwe delen)

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

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

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

Beleidsnota archeologie Huizen (december 2009)

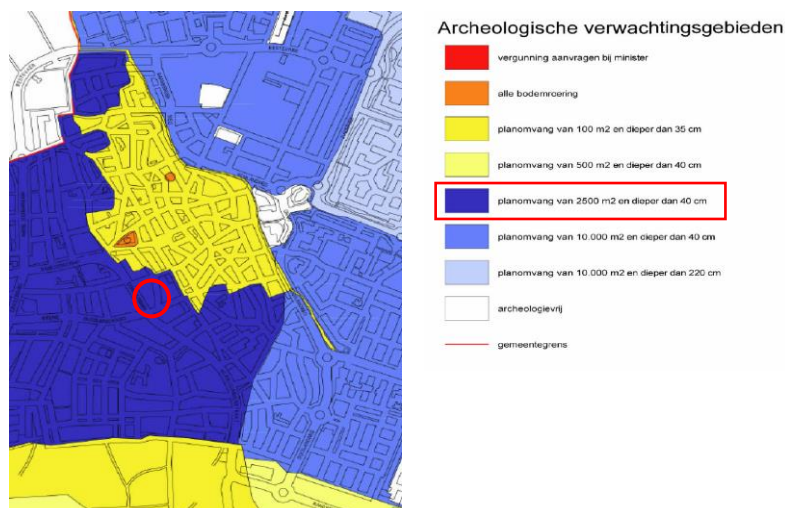
In dit document wordt beschreven op welke wijze de gemeente Huizen, naar aanleiding van de herziening van de Monumentenwet 1988, verantwoordelijkheid neemt voor het eigen bodemarchief. Met de wetsherziening is het voor gemeenten verplicht bij bodemingrepen van enige omvang het behoud van archeologische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

laten doen van archeologisch onderzoek. In de andere gevallen geldt vrijstelling van die plicht.

Erfgoedverordening gemeente Huizen 2011

In de erfgoedverordening is het beleid juridisch vertaald. De uitgangspunten uit de verordening worden in de bestemmingsplannen vertaald. Bij de vaststelling van de Erfgoedverordening is ook de gemeentelijke archeologische waardenkaart vastgesteld waarop de verschillende archeologiegebieden zijn aangegeven.

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



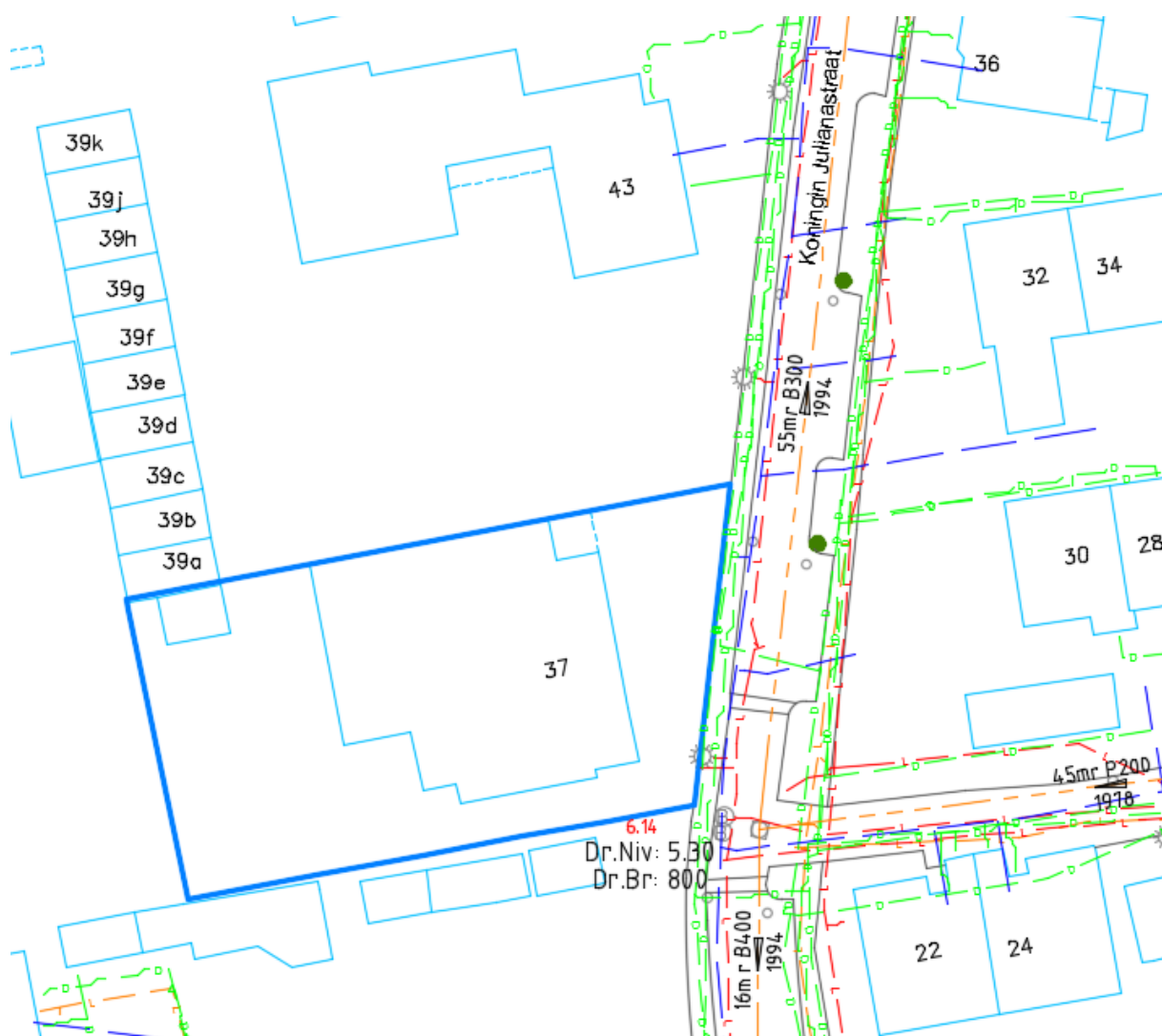
Afb. 10: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Conclusie

Gelet op de hoge archeologische verwachting in deze gebieden geldt dat bij bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte vanaf 2500 m² én dieper dan 40 cm rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Het plan voldoet niet aan beide voorwaarden en de archeologische verwachting bij deze ontwikkeling is zeer klein. Een inventariserend onderzoek is hierdoor niet nodig.

4.11 Kabels en leidingen

In de Koningin Julianastraat ligt op verschillende plekken een kabeltracé. Het gaat hier om openbaar gebied en het tracé heeft geen consequenties voor de ontwikkeling van de kavel op zich. Wel moet er bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het kabeltracé aan de westzijde van de Koningin Julianastraat.



Afb. 11: uitsnede KLIC-medling, Koningin Julianastraat 37

4.12 Ladder Duurzame Verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is de zogeheten Ladder Duurzame Verstedelijking opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing voor een project waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

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

Bij één woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan is dan ook niet ladderplichtig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de te voeren ruimtelijke ordeningsprocedure zijn in de leges verwerkt. De gemeente is met de aanvrager 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt samen met de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt op basis van de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode hebben belanghebbende de mogelijkheid om zienswijzen op het plan bij de gemeente in te dienen. Als er geen zienswijzen worden ingediend, wordt de omgevingsvergunning zo snel mogelijk na deze periode verleend.

6. Bijlagen

1. a. Principe akkoord college van b&w d.d. 1 november 2016
b. Principe akkoord college van b&w d.d. 6 december 2016
2. Advies welstandscommissie Koningin Julianastraat 37
3. Bouwplan Koningin Julianastraat 37 (omgevingsaanvraag)
4. Berekeningsresultaat SRM1 Koningin Julianastraat 37
5. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Kon. Julianastraat 37
6. Ecologische quickscan EcoNatura