

Naarderstraat66

Huizen

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0406.UPNaarderstraat66-VG01

projectnummer:
040600.20160828

opdrachtgever:
J. Elias

auteur:
W. Groenen

planstatus

datum:
19-10-2016
30-01-2017
02-06-2017

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit		5
Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerende regeling	10
1.4	Doelstelling	10
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	13
2.1	Huidige situatie	13
2.2	Uitwerkingsregels	16
2.3	Nieuwe situatie	18
2.4	Ruimtelijke consequenties	19
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Inleiding en conclusie	21
3.2	Nationaal, provinciaal en regionaal beleid	21
3.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Milieu en omgevingsaspecten	31
4.1	Bedrijven en milieuzonering	31
4.2	Geluidhinder wegverkeer	32
4.3	Bodem	33
4.4	Verkeer	34
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.6	Externe veiligheid	36
4.7	Natuur	37
4.8	Waterparagraaf	40
4.9	Archeologie	42
4.10	Kabels en leidingen	43
4.11	Duurzaamheid	44
Hoofdstuk 5	Juridische beschrijving	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Wijze van bestemmen	45
5.3	Planregels	45

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Bijlagen bij de toelichting		49
Bijlage 1	Bodemonderzoek	51
Bijlage 2	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	53
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek	55
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek	57
Bijlage 5	Verplantingsonderzoek	59
Bijlage 6	Bezonningsstudie	61
Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Tuin	71
Artikel 4	Wonen	72
Hoofdstuk 3	Algemene regels	75
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	76
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	77
Artikel 8	Overige regels	78
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 9	Overgangsrecht	79
Artikel 10	Slotregel	80



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Vaststelling

Zaaknummer:

2.16210

Registratiedatum:

30 mei 2017

B&W procedure	AdjS	S	B	W	W	W	W
Conform							
Behandelen							

Onderwerp: Beantwoording zienswijzen en vaststellen uitwerkingsplan Naarderstraat 66

Advies

1. Instemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen op het ontwerp-uitwerkingsplan Naarderstraat 66;
2. Vaststellen van het uitwerkingsplan Naarderstraat 66;
3. Instemmen met brieven (2 stuks) aan degenen die een zienswijze hebben ingediend;
4. Instemmen met een algemene informatiebrief aan de overige omwonenden (eerder toegezegd);
5. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Beslissingsdatum: 02 JUNI 2017

Openbaar: Nee - wordt openbaar nadat betrokkenen zijn geïnformeerd			RIS: Ja	Fk: Dennis den Tenter, Michel Beuving, Tanja van Zundert, Gerrit Klompmaker	
Auteur	:	W. Menzel	Port. Houder Verbeek	Commissiebehandeling	Raadsbehandeling
Datum	:	24 mei 2017			
Afdeling	:	ROW/OMG			
			Behandelaar Menzel		
Geheime bijlagen aanwezig: Nee			Vert:		

Akkoord team(project)leider:	Akkoord afdelingshoofd 	Mede geadviseerd door:			
		Paraaf af			

Toelichting:

Aanleiding

Op 21 februari 2017 heeft uw college ingestemd met het ontwerp-uitwerkingsplan voor de Naarderstraat 66. Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt de toelichting van het uitwerkingsplan aangepast (aangevuld met bezonningsonderzoek). U wordt gevraagd in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, het (aangevulde) definitieve uitwerkingsplan en de brieven aan de indieners van de zienswijzen en de omwonenden.

Kaders

In het bestemmingsplan Kom-West 2007 is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel Naarderstraat 66. Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn in het collegeprogramma 2014-2018 aanvullende eisen opgenomen (huisvesting voor ouderen en/of zorg en bij de grondverkoop uitgaan van een marktconforme opbrengst in relatie tot de beoogde invulling van het perceel).

Argumentatie

Beslispunt 1

Instemmen met beantwoording van de zienswijzen.

Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-uitwerkingsplan zijn door bewoners van 2 adressen zienswijzen ingediend. In de "Nota beantwoording zienswijzen Naarderstraat 66" (zie bijlage) zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie en een conclusie.

Beslispunt 2

Het uitwerkingsplan Naarderstraat 66 vaststellen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de resultaten van een bezonningsonderzoek opgenomen in de toelichting op het uitwerkingsplan. Dit zijn ondergeschikte wijzigingen op het ontwerp-uitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Deze wijzigingen worden aangebracht na besluitvorming. Het definitieve uitwerkingsplan bestaat dus uit het ontwerp-uitwerkingsplan waar, na besluitvorming, het bezonningsonderzoek aan wordt toegevoegd. Vervolgens wordt het definitieve uitwerkingsplan ter inzage gelegd voor beroep.

Beslispunt 3

Instemmen met brieven aan de omwonenden die zienswijzen hebben ingediend.

Nadat u instemt met de beslispunten 1 en 2, wordt het uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor beroep. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. De brieven gaan vergezeld van de "Nota beantwoording Naarderstraat 66". Alleen degenen die eerder een zienswijzen hebben ingediend (of zij die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid waren om tijdig een zienswijze in te dienen), kunnen beroep aantekenen.

Beslispunt 4

Instemmen met een algemene informatiebrief aan de overige omwonenden (eerder toegezegd).

Alle overige omwonenden worden eveneens geïnformeerd over de vaststelling van het definitieve uitwerkingsplan. Dat was eerder toegezegd in een brief die iedereen heeft ontvangen bij de ter inzage legging van het ontwerp-uitvoeringsplan.

Beslispunt 5

Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen

In aansluiting op het collegebesluit van 21 februari 2017 wordt gevraagd om definitief te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Zie ook financiële paragraaf.

Alternatieven

N.v.t.

Financiën

Ten aanzien van eventuele planschadekosten zal met de ontwikkelaar een overeenkomst worden gesloten waarin wordt vastgelegd dat deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar komen.

De overige kosten van het bouwplan (zoals onderzoekskosten, aanpassingen aan het openbaar gebied, (her)planten bomen en maatregelen lichthinder) zullen in de grondprijs moeten zijn begrepen.

In het collegebesluit van 21 februari 2017 is al vastgesteld dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen ontvangen een brief met de "Nota beantwoording zienswijzen Naarderstraat 66" en informatie over de vervolgprocedure (ter inzage legging voor beroep). Omwonenden worden op hoofdlijnen geïnformeerd (was eerder toegezegd).

Uitvoering en evaluatie

Het uitwerkingsplan treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er, naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Het uitwerkingsplan treedt dan pas in werking nadat een uitspraak is gedaan omtrent de voorlopige voorziening. Na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan wordt gezocht naar geïnteresseerde partijen die de ontwikkeling conform het uitwerkingsplan op zich willen nemen. Over de aanbesteding ontvangt u te zijner tijd een voorstel.

Bijlagen

1. Kopie ingediende zienswijzen (2 stuks)
2. Nota beantwoording zienswijzen Naarderstraat 66
3. Uiterwerkingsplan Naarderstraat 66 - definitief
4. Brieven aan degenen die zienswijzen hebben ingediend (2 stuks)
5. Algemene informatiebrief omwonenden vaststelling uitwerkingsplan (mailing)

Omgeving
Beleid,



W. Menzel



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Naarderstraat 66 is destijds aangekocht door de gemeente voor de bouw van een rouwcentrum en een eventuele uitbreiding van de begraafplaats. Door marktomstandigheden en nieuwe inzichten bleek uitbreiding van de begraafplaats niet nodig te zijn. De betreffende gronden zijn daarmee vrij gekomen voor een andere invulling. Gedacht wordt aan betaalbare woningen voor ouderen in de vorm van een appartementengebouw. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom-West' hebben de gronden dan ook een uit te werken woonbestemming gekregen. De plannen voor woningbouw op deze locatie zijn inmiddels voldoende uitwerkt om over te gaan tot het opstellen van een uitwerkingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Naarderstraat 66 in Huizen en ligt op de hoek van de Naarderstraat en de Jan van Galenstraat, naast de uiterste zuidoosthoek van de nieuwe begraafplaats. Zie figuur 1.1 voor de ligging van het perceel.

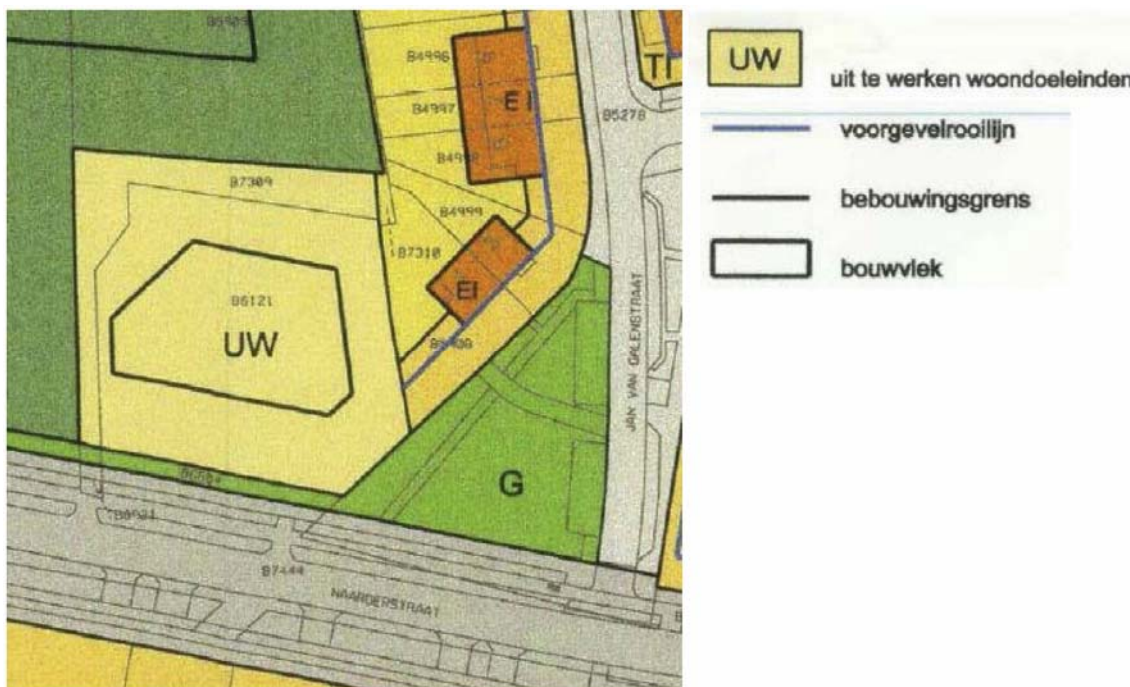


Figuur 1.1: Ligging plangebied

In de huidige situatie is het perceel onbebouwd. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Zeeheldenwijk en ligt aan één van de belangrijkste entrees van Huizen. De directe omgeving valt te typeren als een rustig woongebied in een groene setting.

1.3 Vigerende regeling

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kom-West', vastgesteld op 27 maart 2008 en onherroepelijk geworden op 14 oktober 2008. Figuur 1.2 betreft een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het plangebied.



Figuur 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kom-West' met bestemming 'Uit te werken doeleinden'

Het plangebied is bestemd als 'Uit te werken woondoeleinden', anticiperend op de beoogde woningbouwontwikkeling. Binnen deze bestemming is uitsluitend wonen toegestaan in de vorm van eengezins- of meergezinswoningen.

1.4 Doelstelling

Het doel van het voorliggend uitwerkingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van een directe bouwtitel op grond waarvan een omgevingsvergunning (voor bouwen) kan worden verleend. Momenteel ligt er nog geen uitgewerkt bouwplan. Hiervoor zal onder andere getoetst worden aan de uitwerkingsregels van het geldende plan (zie hiervoor paragraaf 2.2).

1.5 Leeswijzer

Het voorliggende uitwerkingssplan bestaat uit een toelichting, de regels en een verbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: Beschrijving plangebied. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de huidige situatie en de beoogde functiewijziging en de nieuwe bebouwing;

- hoofdstuk 3: Beleidskader en planologische toets. In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid getoetst, alsmede aan de voorwaarden (de uitwerkingsregels) die gelden voor de uitwerking;
- hoofdstuk 4: Sectorale onderzoeken naar onder andere archeologie, ecologie, water en eventuele milieuhinder;
- hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving;
- hoofdstuk 6: Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke consequenties van de wijziging.

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het perceel Naarderstraat 66 uit een open terrein, dat gedefinieerd kan worden als een verwilderde tuin met bomen, struiken en overige vegetatie. Op het perceel heeft in het verleden een grote vrijstaande villa gestaan. Zie figuur 2.1 voor een impressie vanaf de Naarderstraat.



Figuur 2.1 Aanzicht van projectgebied (bron Google Earth)

In de directe omgeving van het plangebied liggen de begraafplaats, de woningen aan de Jan van Galenstraat en de woningen aan de Naarderstraat. De Naarderstraat vormt één van de belangrijkste entrees van Huizen. De woningen in de nabijheid van het plangebied bestaan grotendeels rijwoningen en 2-onder-1 kap woningen. Alle woningen zijn gesitueerd in een groene setting. De beukmaat van de woningen aan de Naarderstraat is sterk wisselend van 7, 14 tot 24 meter. De woningen hebben in het geldende bestemmingsplan 'Kom' een aanduiding "EII". De goothoogte mag maximaal 6,5 meter bedragen. De nokhoogte voor woningbouw mag maximaal 11,5 meter zijn. De dakvormen zijn wisselend en bestaan uit zowel forse zadeldakken met wolfseinden, schild-, mansarde- en zadeldakken met overstekken en af en toe een platte kap.



Figuur 2.2 Naarderstraat 19, 19a, 21 en 23, woningen ten zuidwesten van de planlocatie



Figuur 2.3 Hoekwoning Jan van Galenstraat – Naarderstraat 58 en 60

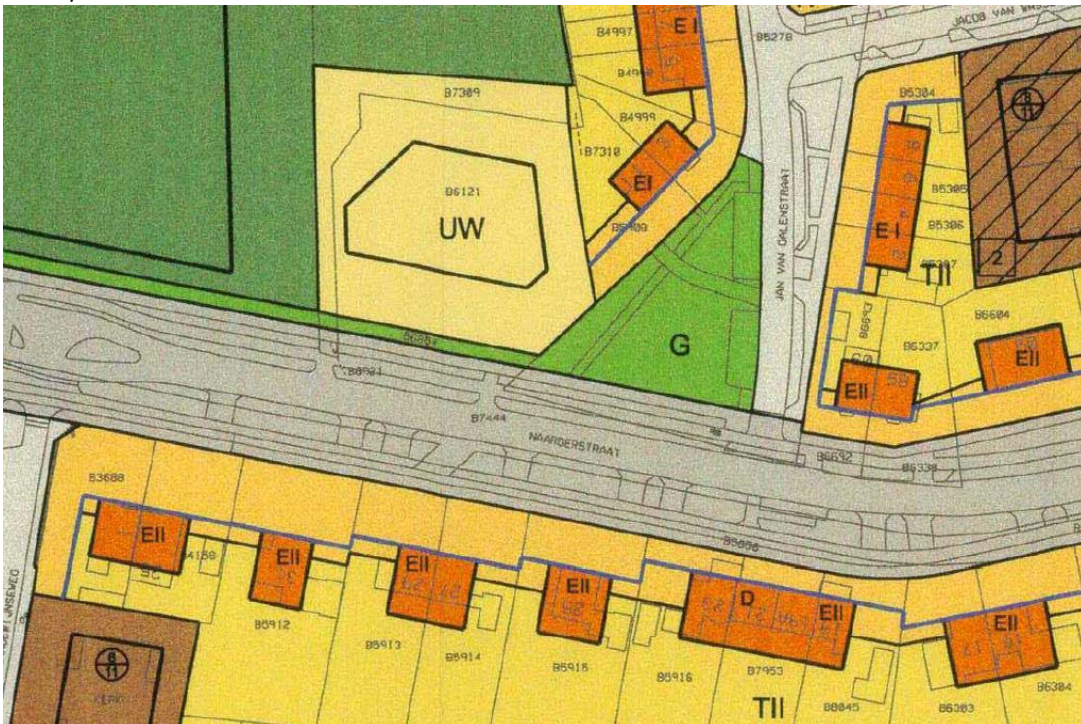


Figuur 2.4 Naarderstraat



Figuur 2.5 Naarderstraat, woningen aan de Naarderstraat ten zuiden van de planlocatie

De Naarderstraat bestaat ter plaatse van het plangebied uit twee rijbanen en aan beide zijden vrijliggende fietspaden en kent een maximum snelheid van 50 km/uur. Aan het begin van de Jan van Galenstraat liggen meerdere parkeervakken. De Jan van Galenstraat en achterliggende wijk kent een maximum snelheid van 30 km/uur.



Figuur 2.6 Uitsnede bestemmingsplan Kom-West, aanduidingen "EI" woningen Jan van Galenstraat en "EII" woningen Naarderstraat

De Zeeheldenwijk

De planlocatie grenst aan de Jan van Galenstraat, liggend in de Zeeheldenwijk. De Jan van Galenstraat heeft een noord-zuid oriëntatie. In het noorden sluit de straat aan op de Jacob Heemskerkstraat en het zuiden op de Naarderstraat. De bebouwing in de Jan van Galenstraat is in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw tot stand gekomen.

Kenmerkend voor de omgeving van de Jan van Galenstraat zijn grondgebonden rijen- en twee-onder-een-kapwoningen in de vorm van strokenbouw. De bebouwing heeft over het algemeen een klassiek karakter en de woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap. De twee-laags rijenwoningen hebben eenvoudige bouwmassa's en flauwe zadeldaken. De beukmaat van de woonbebouwing wisselt van circa 14 tot 24 meter. Het straatbeeld wordt bepaald door groene voortuinen afgesloten door hagen en lage muurtjes. De voortuinen zorgen voor een geleidelijke overgang van privé naar openbaar gebied. De bestaande woningen hebben in het geldend bestemmingsplan een aanduiding "E1" (zie figuur 2.6). Hiervoor geldt een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. De woningen vertonen over het algemeen weinig kleuren. Het metselwerk is overwegend uitgevoerd met lichte nuances van rood en geel, de keramische pannen zijn overwegend grijs. De gevels kennen weinig reliëf, wel zijn de entrees op verschillende wijzen benadrukt. De kopwanden hebben een overwegend gesloten karakter.



Figuur 2.7 Woningen Jan van Galenstraat 1 en 3 grenzend aan de planlocatie (bron Google Earth)



Figuur 2.8 Jan van Galenstraat (bron Google Earth)

2.2 Uitwerkingsregels

Zoals blijkt uit paragraaf 1.3 is in het vigerende bestemmingsplan voor de locatie een bestemming 'uit te werken woondoeleinden' opgenomen. Aan deze bestemming zijn uitwerkingsregels gekoppeld. Een uitwerkingsplan dient te voldoen aan deze uitwerkingsregels. In onderstaande tabel 2.1 zijn deze uitwerkingsregels weergegeven.

Doeleinden-omschrijving	Lid 1.	De op de kaart voor Uit te werken woondoeleinden (UW) aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
Voorzieningen	Lid 2. a. b. c. d.	Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar: gebouwen; bouwwerken, geen gebouwen zijde; tuinen en erven; parkeervoorzieningen en verhardingen.
Uitwerking	Lid 3. a. b. c. d. e.	Overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken burgemeester en wethouders de in het lid 1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende bepalingen: a. Er mogen eengezins- en of meergezinshuizen worden gebouwd met de daarbij behorende tuinbestemming; b. Er mag voor wat betreft de hoofdbebouwing uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlek, aan- en bijgebouwen mogen wel buiten de bouwvlek worden gebouwd; c. Bij de bouw van eengezinshuizen geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11,5 meter; Bij de bouw van meergezinshuizen mag in niet meer dan drie bouwlagen worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte van de derde bouwlaag niet meer dan 80% van de oppervlakte van elk van de daaronder gelegen lagen mag bedragen; d. Het bouwplan moet binnen de schaal en karakter van de omgeving passen; e. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
Voorlopig bouwverbod	Lid 4.	Er mag slecht worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan.
Vrijstelling voorlopig bouwverbod	Lid 5.	Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied, in overeenstemming zal zijn dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

Tabel 2.1 Uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan Kom (2007)

Hierna is aangegeven op welke wijze aan de uitwerkingsregels wordt voldaan.

Algemeen

In de periode na de vaststelling van het moederplan 'Kom-West' en dit uitwerkingsplan is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Ook dienen bestemmingsplannen te voldoen aan de RO standaarden zoals SVBP2012 en IMRO2012. Het gevolg is dat gebruikte termen en naamgevingen in het uitwerkingsplan afwijken van die in het moederplan.

Lid 1:

In het uitwerkingsplan is de grond bestemd voor Wonen. Dit komt overeen met de bestemming Woondoeleinden uit het moederplan.

Lid 2:

Binnen de bestemming Wonen mogen zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ondergeschikte functies als tuin, erf, parkeervoorzieningen en verhardingen zijn toegestaan.

Lid 3:

- a. eengezins- en meergezinswoningen zijn toegestaan. Aan de voorzijde wordt een tuinbestemming opgenomen.
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c. aan de maximale hoogtematen wordt voldaan. Indien met een kap wordt gebouwd bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6,5 meter en 11,5 meter. Indien er sprake is van een platte afdekking geldt een maximum van drie bouwlagen waarbij de bovenste bouwlaag maximaal 80% van het oppervlak van de daaronder gelegen bouwlagen bedraagt.
- d. voor de ontwikkeling zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 2 en beschreven in paragraaf 2.3. Hieruit blijkt dat de bouwmogelijkheden die met dit uitwerkingsplan mogelijk worden gemaakt passend zijn binnen de schaal en het karakter van de omgeving.
- e. de akoestische situatie is onderzocht middels een akoestisch onderzoek (bijlage en beschreven in paragraaf 4.2. Geconcludeerd wordt dat voor de 12 appartementen een hogere waarde benodigd is van 56 dB.

Lid 4:

Met de vaststelling van dit uitwerkingsplan is het bouwverbod niet meer van toepassing.

Lid 5:

Is niet van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit uitwerkingsplan in overeenstemming is met de uitwerkingsregels.

2.3 Nieuwe situatie

Ten opzichte van het oude bestemmingsplan Kom-West, waarin maximaal een dubbele woning mogelijk was, zijn de mogelijkheden (bewust) verruimd. Dat heeft enerzijds te maken met het gegeven dat het hier om een relatief grote kavel gaat (ruim 2000 m²) en anderzijds met de wens om de huisvesting van specifieke doelgroepen (ouderen) mogelijk te maken. Er is in het bestemmingsplan Kom-West gekozen voor flexibiliteit in de vorm van een “Uit te werken woonbestemming”, onder de voorwaarde dat een plan binnen de schaal en het karakter van de omgeving past. Volgens het bestemmingsplan mogen eengezinshuizen en meergezinswoningen (maximaal 3 woonlagen) worden gebouwd. Momenteel ligt er nog geen concreet bouwplan, wel zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (zie bijlage 2).

Ruimtelijke inpassing

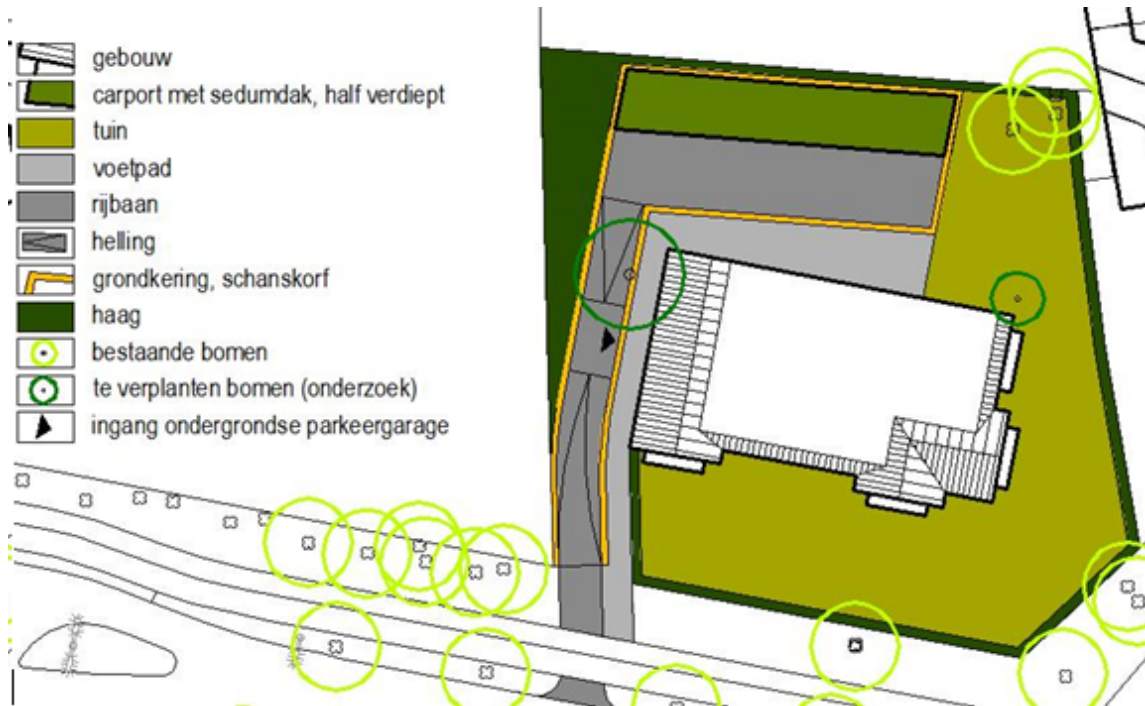
De stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn geformuleerd zijn gericht op een zeer zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een toekomstig appartementengebouw in de bestaande stedelijke omgeving. De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie Naarderstraat 66 zijn erop gericht om het samenhangende beeld te versterken en een aanvullend woningbouwprogramma toe te voegen. De nieuwe invulling is afgestemd op de maat en de schaal van de Naarderstraat – Jan van Galenstraat. De ambitie is om de grote individualiteit van de bebouwing met een rijke beeldtaal en een grote diversiteit en veelvormigheid te versterken. Daarnaast maken de randvoorwaarden een herontwikkeling mogelijk.

Een beukmaat van circa 32 meter lijkt breed in een straat met overwegend woningen met een beukmaat van circa 7, 14 tot 24 meter. Geleding van de gevel door middel van topgevels en een wisselende goothoogte is daarom van belang. Deze maatvoering, afgezet tegen de gewenste woningtypologie, rechtvaardigt een aanname van 4 appartementen per bouwlaag. Met 3 bouwlagen geeft dit een totaal van 12 appartementen. Andere indelingen zijn denkbaar en worden niet op voorhand uitgesloten.

Bouwwlek

Er mag voor wat betreft de hoofdbebouwing uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwwlek (zie figuur 1.2). Aan- en bijgebouwen mogen wel buiten de bouwwlek worden gebouwd. Daarnaast gelden onverkort de algemene vrijstellingsbepalingen uit het bestemmingsplan Kom-West. Afwijkingen tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten inzake hoogten, afstanden en oppervlakten zijn toegestaan als dit in het belang is van een doelmatiger of esthetisch of technisch beter verantwoorde uitvoering van de bouwwerken.

In figuur 2.9 is een impressie van een passend stedenbouwkundig plan conform de gestelde randvoorwaarden opgenomen.



Figuur 2.9: Impressie stedenbouwkundig plan (bovenaanzicht)

2.4 Ruimtelijke consequenties

De ruimtelijke consequenties van het plan worden in deze paragraaf inzichtelijk gemaakt. Om een beeld te kunnen vormen van de uitstraling van het gebouw en de inpassing van het gebouw in de omgeving is in de stedenbouwkundige studie (zie bijlage 2) een bouwmassastudie uitgevoerd. De resultaten van deze studie zijn verbeeld in de figuren 2.10 en 2.11. Deze afbeeldingen zijn impressies en geven, bij het ontbreken van een concreet bouwplan, inzicht in mogelijke ruimtelijke consequenties.



Figuur 2.10: Voorgevelaanzicht (vanaf de Naarderstraat) - op basis van bouwmassastudie



Figuur 2.11: Zijaanzicht (vanaf de Jan van Galenstraat) - op basis van bouwmassastudie

De bebouwing is in meerdere mate georiënteerd op de Naarderstraat en in mindere mate op de Jan van Galenstraat. Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie, er is geen sprake van voor-, zij- en achterkanten. Het gebouw heeft een bebouwingsvlak van circa 32 x 21 meter met afgeschuinde hoeken. Er mag voor wat betreft de hoofdbebouwing uitsluitend worden bebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlek. Aan- en bijgebouwen mogen wel buiten de bouwvlek worden gebouwd. Wat betreft de rooilijn, is een verspringing van circa 2 meter van de nevenmassa achter de rooilijn wenselijk om de topgevels te benadrukken en reliëf in de gevel aan te brengen. Dit is aangegeven in figuur 2.9. Aan de westzijde is de ingang van de ondergrondse parkeergarage gelegen.

Parkeren

Parkeervoorzieningen, zowel voor bewoners als voor bezoekers, zijn gesitueerd op eigen terrein en gelegen buiten het zicht van de openbare ruimte. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt, bij 12 appartementen en een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning, uit op 22 parkeerplaatsen. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4.

Groenvoorzieningen

Als erfbeplanting worden beukenhagen kleur groen-donkerpaars, met een breedte van 0,75 meter langs de perceelgrenzen toegepast. In de voor- en achtertuin worden solitaire meerstammige boombeplanting aangebracht.

Bezonning

Er is onderzoek gedaan naar de bezonning van de toekomstige bebouwing en de schaduwwerking van de toekomstige bebouwing op het naastgelegen perceel aan de Jan van Galenstraat 1. Uit het onderzoek (bijlage 6) komt naar voren dat de bezonning ruimschoots voldoet aan de TNO-normen voor bezonning. Daarnaast is er geen sprake van een ontoelaatbare verandering van de bezonning van de woning aan de Jan van Galenstraat 1.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding en conclusie

In dit hoofdstuk zijn de voor het plangebied ruimtelijk relevante beleidskaders samengevat en is het uitwerkingsplan getoetst aan dit beleid. Het gaat hierbij om beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

Het uitwerkingsplan is getoetst aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom-West'. Dit zijn de planologische voorwaarden die verbonden zijn aan de verplichting om het plan uit te werken. Het plan past binnen de beleidskaders.

3.2 Nationaal, provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

De ontwikkelingsmogelijkheden die het uitwerkingsplan biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro zoals hieronder uiteengezet is.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro, 2012)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Hier onder wordt puntsgewijs getoetst aan de Ladder.

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

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. Om uitvoering te geven aan de woonvisie zijn Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Dit gebeurde door de regio's in samenspraak met de provincie. De regionale behoefte is aangetoond en regionaal afgestemd in het Regionaal actieprogramma Wonen Gooi- en Vechtstreek 2011-2015 (herijking 22 maart 2012).

De regio zet in op het realiseren van 3.340 woningen in de periode 2010 t/m 2014 en 4.030 woningen in de periode 2015 t/m 2019. Uitgangspunt voor de verdeling per gemeente is de onderstaande tabel.

Tabel 3.1 Woningmarktverkenning (Bron: Regionaal Actieprogramma)

Uitbreiding, nieuwbouw en sloop Gooi en Vechtstreek, 2010-2019					
(bron: Kwalitatieve woningmarktverkenning 2011-2020, ABF, Socrates 2010-2019)					
	Uitbreiding	Nieuwbouw			Sloop
			2010-2014	2015-2019	
Noord-Holland	95.850	143.270	69.600	73.670	47.420
Gooi en Vechtstreek					
376 Blaricum	530	570	310	260	40
381 Bussum	670	880	450	440	210
402 Hilversum	820	2.390	1.050	1.350	1.580
406 Huizen	790	910	460	450	110
417 Laren	10	80	0	80	70
424 Muiden	900	920	320	600	20
425 Naarden	430	500	280	220	80
457 Weesp	690	780	360	420	90
1696 Wijdmeren	230	320	110	210	100
Totaal	5.060	7.370	3.340	4.030	2.300

Uit tabel 3.1 blijkt dat er in de periode 2015-2019 450 nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden in Huizen. In tabel 3.2 is een overzicht gegeven van de capaciteit van de beoogde woningbouwplannen binnen de regio, onderverdeeld naar gemeente en onderverdeeld naar status: harde of zachte plannen. De plannen met een harde planstatus zijn het meest concreet qua aantallen en voor deze plannen is de zekerheid op realisatie het grootst.

Tabel 3.2 Plancapaciteit. (Bron: Regionaal Actieprogramma)
Plancapaciteit Gooi en Vechtstreek in tijd en planstatus

	Totaal	Tot 2015		Vanaf 2015
		Hard	Zacht	
Blaricum	848	0	848	0
Bussum	723	275	438	10
Hilversum	3.947	1.241	352	2.354
Huizen	573	201	252	121
Laren	123	66	57	0
Muiden	1.530	58	722	750
Naarden	540	35	122	383
Weesp	4.581	226	284	4.071
Wijdereen	1.031	18	371	642
Totaal G&V	13.896	2.120	3.365	8.411

Uit de harde plancapaciteit (2015) blijkt dat in de planperiode tot 2015 achter loopt op de behoefte in die periode (460). Voor de planperiode vanaf 2015 wordt geen onderscheid gemaakt in harde en zachte plancapaciteit. Wel kan geconcludeerd worden dat de totale plancapaciteit (121) substantieel lager is dan de behoefte aan nieuwe woningen in die periode (450). Voorliggend plan wordt naar verwachting na 2019 gerealiseerd, maar de verwachting is dat de behoefte aan woningbouw ongemoeid hoog blijft in de regio.

Met oog op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een (substantiële en kwantitatieve) actuele regionale behoefte, en dat de plancapaciteit achter loopt bij deze behoefte. Het realiseren van deze woningen draagt bij aan het kleiner maken van het verschil tussen behoefte en plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

In de Regionale Woonvisie van de 9 gemeenten uit het Gewest Gooi en Vechtstreek (2008) staan een aantal ambities geschetst met betrekking tot woonbeleid. Een van die ambities is het in beweging krijgen van de woningmarkt in het algemeen, waardoor specifieke doelgroepen meer kansen krijgen op de woningmarkt. Dit zijn vooral jongeren, jonge gezinnen en ouderen. Daarbij is diversiteit aan woonmilieus gewenst. Het Regionale Woningbouwprogramma (2012) is hierbij leidend. Uitgangspunt is dat alle gemeenten in de regio betaalbare nieuwbouw realiseren, zowel in de huur- als in de koopsector. Met de beoogde ontwikkeling wordt in de behoefte aan betaalbare nieuwbouw voorzien.

De te verwachten effecten

Geconcludeerd wordt dat de te verwachten effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat positief zijn. Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan de appartementen, waardoor er beperkt effecten te verwachten zijn. Daarbij voorziet de ontwikkeling in de transformatie van bestaande leegstand, waardoor per saldo sprake is van een positief effect op het woon- en leefklimaat binnen de gemeente Huizen.

Conclusie trede 1

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de eerste trede van duurzame verstedelijking.

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

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied en voldoet daarmee aan de voorkeursvolgorde. Het betreft in dit geval een binnenstedelijke herstructureringslocatie.

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

In feite hoeft er niet aan deze trede getoetst te worden omdat het plangebied binnen het bestaand bebouwd gebied ligt. Desalniettemin is de locatie goed multimodaal ontsloten: de bereikbaarheid per auto is goed, de bereikbaarheid per fiets is goed en de locatie ligt aan één van de toegangswegen van Huizen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2011)

Bestaand stedelijk gebied

In de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Verstedelijking dient plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. De provincie zet in op verdergaande binnenstedelijke verdichting. Binnenstedelijke woningbouw en verdichting dienen echter niet ten koste te gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in stedelijk gebied. Bij de bouw van nieuwe woningen moet ervoor worden gezorgd dat het bouwproject waar nodig bijdraagt aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Bij (her)inrichting van het stedelijk gebied wordt gestreefd naar beperking van negatieve invloeden op het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een functieverandering of herinrichting mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water.

Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt binnenstedelijk. Ten aanzien van het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse (zie paragraaf 4.8) wordt overleg gevoerd met het waterschap om tot een oplossing te komen voor eventuele gevolgen. Het uitwerkingsplan is dan ook in overeenstemming met de structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moeten voldoen. Provinciale Staten hebben de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van Noord-Holland op 3 februari 2014 vastgesteld.

Voor de beoogde ontwikkeling is het bepaalde in artikel 13 'nieuwe woningbouw' relevant. Hierin is bepaald dat woningbouw toegestaan is binnen het bestaand bebouwd gebied. Verder komt er geen concreet beleid voort uit de verordening.

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2008

In de woonvisie wordt het gezamenlijke toekomstbeeld voor de regio voor de komende jaren geschetst. De kernambities van de regionale woonvisie zijn:

1. een economische en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn;
2. meer beweging en meer keuze op de woning markt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, dat wil zeggen 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. de 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, vooral jongeren, jonge gezinnen van 30 - 45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren;
2. creëren van een gedifferentieerd 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.

Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 (concept)

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw woonvisie voor de periode 2016-2030. In het concept van deze woonvisie worden drie sleutelambities gegeven:

1. Beweging op de woningmarkt (bevorderen doorstroming)
2. Identiteit en diversiteit (behouden van de identiteit door te zorgen voor meer diversiteit)
3. Samenwerking (tussen overheden onderling en investeren in samenwerking tussen overheid en burgers).

Duidelijk is dat er de komende jaren een grote behoefte is aan nieuwe woningen in, vooral onder de doelgroepen starters, jongeren (doorstromers) en senioren. De nieuwe woonvisie vormt ook een uitgangspunt voor het actualiseren van het Regionaal actieprogramma Gooi- en Vechtstreek.

Regionaal actieprogramma Gooi- en Vechtstreek 2011-2015

De Regio heeft het RAP aangegrepen om de eigen, regionale visie te herijken. In het RAP zijn kwantitatieve (verstedelijkings-) afspraken met de provincie gemaakt over de behoefte aan nieuwbouw (zie ladder voor duurzame verstedelijking hierboven).

Na het vaststellen van de Regionale woonvisie Gooi- en Vechtstreek 2016-2030 wordt er een nieuw RAP voor de periode 2016-2020 opgesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Huizen (2011)

De structuurvisie van de gemeente Huizen bepaalt de komende 20 jaar het ruimtelijke beeld van de gemeente Huizen. Het zal richting geven aan toekomstige ontwikkelingen in Huizen en dienen als vertrekpunt voor de afweging bij elke beslissing over concrete ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie worden vanuit de volgende stellingen en thema's voorstellen gedaan voor een aantal concrete projecten:

- in Huizen kan iedereen prettig wonen;
- Huizen krijgt passende werkgelegenheid;
- Huizen is de kustplaats van het Gooi;
- Huizen krijgt een kloppend hart;
- Huizen heeft een rijk landschap van bos en hei;
- Huizen verbetert het openbaar vervoer.

Voor dit uitwerkingsplan is het thema 'In Huizen kan iedereen prettig wonen' relevant. Daarvoor geeft de structuurvisie de volgende voorstellen voor mogelijke ontwikkelingen:

- het vergroten van de diversiteit van de woningvoorraad;
- aanwijzen van kansrijke gebieden voor het positioneren van starters- en seniorenwoningen;
- transformatie van de woningvoorraad in de lager gelegen delen van Huizen;
- het opwaarderen van de winkel- en buurtcentra, gecombineerd met woningbouw;
- het opwaarderen van de uitstraling van de winkel- en buurtcentra.

Gemeente Huizen wil een gemeenschap zijn voor alle leeftijden. De huidige woningmarkt zit op slot en er is sprake van een gebrek aan doorstroommogelijkheden. Binnen de gemeente is behoefte aan een meer divers woningaanbod. Binnen deze strategie wordt daarom gezocht naar het aanvullen van de woningvoorraad (ook voor ouderen) zodat diversiteit ontstaat. Om die reden zijn er concrete plannen om in de nabije toekomst een aantal voormalige kantoorpanden te transformeren naar senioren- en starterswoningen. Eén van de redenen waarom de appartementen worden gerealiseerd op de planlocatie, is omdat hier geen andere mogelijkheden zijn voor ouderen om in de wijk te blijven wonen.

Daarnaast is in algemene zin sprake van een grote vraag naar nieuwe woningen binnen de gemeente en de regio (zie ook paragraaf 3.2). Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de behoefte aan dergelijke woningen binnen de gemeente.

Notitie Scheiden wonen en zorg

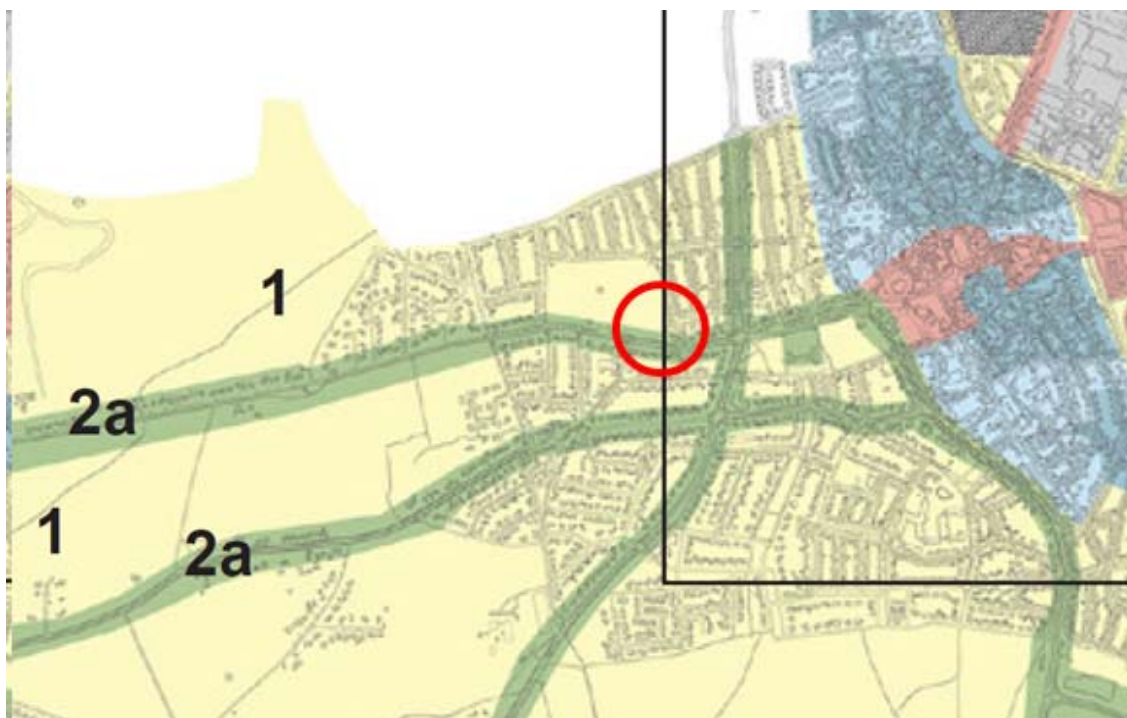
De notitie Scheiden wonen en zorg is opgesteld vanwege de trend om wonen en zorg te scheiden. Deze trend houdt in dat mensen zelf betalen voor het wonen (koop of huur) en dat de zorg wordt gefinancierd vanuit de Zorgverzekeringswet, de WMO, AWBZ en eventueel eigen middelen. De gedachte hierbij is dat mensen zo lang mogelijk in een eigen woning blijven wonen en daar de zorg krijgen die zij nodig hebben. Om de vraag naar dergelijke woningen in kaart te brengen is in 2010 een inventarisatie gedaan onder de sociale huurwoningen. Uit deze inventarisatie blijkt dat er op termijn een tekort aan nultredenwoningen wordt verwacht. Er zal dan ook moeten worden ingezet op de realisatie van voldoende nultredenwoningen.

Omdat de gemeente Huizen al jaren geen uitbreidingsmogelijkheden meer kent is in kaart gebracht welke locaties geschikt zijn voor nultredenwoningen. De locatie Naarderstraat 66 is één van deze locaties.

Welstandsnota

De welstandsnota van 2012 vervangt de welstandsnota van 2009. In deze nota is het welstandsbeleid van de gemeente Huizen vastgelegd. Het nieuwe beleid gaat zoveel mogelijk uit van een terughoudend welstandsbeleid. Hierdoor zijn grote delen van de gemeente vrijwel welstandsvrij geworden. Voor een aantal specifieke, wijkoverstijgende delen van de gemeente blijft het bijzonder welstandstoezicht bestaan, omdat die van belang zijn voor het beeld van de gemeente Huizen. Het gaat dan om het Oude Dorp, de centrumgebieden, de hoofdonthutingswegen alsook projecten. Voor deze gebieden zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd.



Legenda

1 nagenoeg welstandsvrij (geen preventieve toetsing uitgezonderd monumenten, erfafscheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame)

2a bijzonder oude linten

Figuur 3.1 Gebieden welstandsnota

De locatie aan de Naarderstraat 66 valt in gebied 2a. Hiervoor geldt een bijzondere welstandstoetsing ("Oude Linten").

Oude linten

Bijzonder welstandsgebied

Voor de bebouwing in dit gebied geldt een bijzondere welstandstoetsing. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het groene karakter van de linten behouden en versterken
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het parkachtige karakter van het gebied
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend of maken deel uit van een architectonisch ensemble
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met dominante kap, bijvoorbeeld samengestelde kappen en mansardedaken
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel en daarbij aandacht schenken aan verbijzonderingen zoals erkers en entreepartijen
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en representatief
- de architectuur volgt het beeld van de dorps bebouwing met een fijne detaillering en aandacht voor ornamentiek
- gevels zijn gedifferentieerd en representatief met een evenwichtige indeling
- kozijnwijzigingen respecteren het gevelbeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint gekeimd danwel gepleisterd
- hellende daken afdekken met keramische pannen of riet
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing

Gebied 2a



Naarderstraat



Cralloseweg



Cralloseweg



Naarderstraat

Figuur 3.2 Gebiedscriteria 2a

Conclusie

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2 zijn geaccordeerd door de welstandscommissie. Met het vaststellen van dit uitwerkingsplan worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden onderdeel van de welstandsnota en dient daarmee als toetsingskader voor bouwaanvragen voor de onderhavige locatie.

Klimaatbeleid

De gemeente Huizen voert een actief klimaatbeleid. Om die reden worden ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld op energie-aspecten. Hierbij hanteert de gemeente Huizen een voorkeursvolgorde bij het beoordelen van bouwplannen, die met privaatrechtelijke medewerking van de gemeente worden ontwikkeld. Wat betreft het niveau van de ruimtelijke ordening is de volgorde:

1. het verminderen van de vraag naar energie; hierbij moet worden gedacht aan compact bouwen,

- zongerichte verkaveling en zongericht bouwen;
2. gebruik van duurzame energiebronnen; ruimtelijke consequenties zijn hier bijvoorbeeld de benodigde oriëntatie en hellingshoeken van daken in verband met plaatsing van zonnepanelen en zonneboilers;
 3. het inzetten van energie-efficiënte technieken; ruimtelijke consequenties zijn hier bijvoorbeeld de benodigde bodemopslagcapaciteit bij warmte/koudeopslag.

Toetsing

De gemeente toetst de energieprestatie van de te bouwen woningen bij verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Steekproefsgewijs laat de gemeente metingen uitvoeren om te toetsen of de energetische kwaliteit van de op te leveren woningen in overeenstemming is met de gegevens in de vergunningaanvraag. Daarbij worden onder meer metingen gedaan naar de luchtdoorlatendheid en warmteverliezen.

In dit geval heeft het project een noord-zuid oriëntatie. Daarmee zijn er goede mogelijkheden voor toepassing van passieve zonne-energie en plaatsing van zonneboilers en zonnepanelen.

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Bij de ontwikkeling van woningen of andere gevoelige bestemmingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 12 appartementen. In de omgeving zijn hoofdzakelijk woningen gelegen naast enkele bestemmingen voor maatschappelijke doeleinden (school, kerk, e.d.). Er is dan ook sprake van een rustige woonwijk. Ten noordwesten van het plangebied ligt een begraafplaats. Voor een begraafplaats geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 m. De appartementen worden op meer dan 10 m van de begraafplaats gerealiseerd. Ter plaatse zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het plangebied, of die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.2 Geluidhinder wegverkeer

Ontwikkeling

Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Woningen zijn binnen de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Indien deze gelegen zijn binnen de wettelijke geluidszone van een weg dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op de gevel. In de uitwerkingsregels voor onderhavige locatie is opgenomen dat de geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde. Om dit te kunnen bepalen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De ontwikkeling ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Naarderstraat (200 meter). De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. De uiterste grenswaarde is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de woningen (binnen- of buitenstedelijk). Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai.

Krachtens artikel 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG) 2012 mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een representatief te achten snelheid lager dan 70 km/uur, zoals de Naarderstraat, geldt een aftrek van 5 dB.

Uitgangspunten

Voor het akoestisch onderzoek dienen de verkeersintensiteiten voor het jaar 2027 gehanteerd te worden. Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens uit de Geluidkaart 2011. De gehanteerde verkeersintensiteit bedraagt 6.800 mvt/etmaal. Uit tellingen blijkt dat de intensiteit over de jaren redelijk constant zijn. Daarom is geen autonome groei toegepast. De gehanteerde voertuig- en etmaalverdelingen zijn terug te vinden in de rekenbladen (bijlage 3). Verder is voor het wegdektype uitgegaan van een uitvoering in dicht asfaltbeton (referentiewegdek). Omdat tegenover het plangebied bebouwing is gesitueerd is, in verband met reflectie van geluid op deze gebouwen, uitgegaan van een objectfractie van 0,5. Tevens is rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van een kruispunt en object op een afstand van 45 meter en een verhardingsbreedte tussen de as van de weg en de gevel van 6,5 meter.

Onderzoek

Er is gerekend op een maatgevende waarneemhoogte van 5,0 meter boven maaiveld. Uit de berekeningen blijkt een geluidsbelasting van 56 dB (inclusief aftrek ex artikel 3.4 RMG). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Bezien is of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Er is een aantal maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting denkbaar. Een mogelijkheid is om de functie van de weg, samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid te wijzigen. De Naarderstraat voorziet in de verbinding tussen Huizen en Naarden/Bussum. De functie als gebiedsontsluitingsweg met een bijpassende snelheid van 50 km/uur dient behouden te blijven ten behoeve van de bereikbaarheid van de verschillende aanliggende woonbuurten. Het wijzigen van de functie van de weg, samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid stuit zodoende op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard.

De weg is voorzien van dicht asfaltbeton. Een mogelijkheid om de geluidsbelasting te verlagen betreft het toepassen van een dunne deklaag type B. Hiermee kan een geluidsreductie worden behaald van 3 tot 4 dB. Het toepassen van een dergelijk verhardingstype zal zodoende niet leiden tot een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast staan de kosten voor het aanpassen van het wegdektype niet in verhouding tot de omvang van het plan. Het aanpassen van het wegdektype is zodoende niet doelmatig en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals geluidsschermen zijn niet inpasbaar. Ook is het vergroten van de afstand tussen de wegas en de ontwikkeling niet mogelijk; het bouwplan is dan niet meer inpasbaar.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt een geluidsbelasting van 56 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde niet. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige of financiële aard. Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden kan een hogere waarde worden aangevraagd. De te verlenen hogere waarden zijn opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 4.1 Benodigde hogere waarden Wgh

Bron	Hogere waarde	Aantal
Naarderstraat	56 dB	12 woningen

4.3 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken 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 indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

In 2009 is door Milieutechniek ZVS Eemnes BV ter plaatse van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 1). Hieruit blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de realisatie van woningen.

Tijdens het onderzoek is plaatselijk een laag kolengruis (10 cm dik) aangetroffen. Deze laag was duidelijk te onderscheiden van de om- en onderliggende bodem en is daarom, in opdracht van de gemeente, gesaneerd. In totaal is daarbij 19,5 ton ontgraven. Er zijn toentertijd geen controlemonsters genomen om het resultaat van de sanering te verifiëren. Omdat de laag zintuiglijk goed te onderscheiden was van de ondergrond, wordt ervan uitgegaan dat de verontreinigde koollaag volledig is weggenomen.

Tijdens de sanering is in de noordelijke wand van de ontgraving één deeltje asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen. Op de meest verdachte plaats is een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd. Er is daarbij geen asbest aangetroffen. Een aanvullend onderzoek naar asbest wordt niet noodzakelijk geacht.

Op de locatie heeft een ondergrondse tank (3.000 liter HBO) gelegen. Deze tank is in oktober 1994 verwijderd (onder certificaat). Daarbij is geen bodemverontreiniging aangetroffen.

Sinds de onderzoeken en de sanering hebben er geen activiteiten meer plaatsgevonden op het perceel. Omdat het perceel, na de sanering, kan worden beschouwd als een onverdachte locatie, geeft de bodemkwaliteitskaart van de gemeente een algemene indicatie voor de bodemkwaliteit. Uit de bodemkwaliteitskaart volgt dat in de wijk het gemiddelde gehalte PCB net boven de maximale waarde voor de functie "Wonen" ligt. Uit onderzoek van het RIVM blijkt dat er geen risico's voor de volksgezondheid zijn bij de aangetroffen concentraties. De concentraties van de overige componenten voldoen wel aan de maximale waarden voor de functie "Wonen".

De resultaten van de voorgaande onderzoeken, samen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart, worden als representatief beschouwd voor de algemene bodemkwaliteit.

Conclusie

Formeel moet op het gesaneerde deel worden vastgesteld dat de verontreiniging volledig is weggenomen. Er moeten daartoe enkele controlemonsters worden genomen ter plaatse van het voormalige pad met kolengruis. Dit onderzoek kan in een latere fase worden uitgevoerd door de initiatiefnemer. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van dit uitwerkingsplan.

4.4 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Naarderstraat. Deze gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) verzorgt de verbinding tussen Huizen en Naarden-Bussum. De weg is ter hoogte van het plangebied ingericht met 1x2 rijstroken en aan beide zijden voorzien van een vrijliggende fietsvoorziening. Dichtstbijzijnde bushalte ligt aan de Karel Doormanlaan op circa 300 meter loopafstand. Deze halte geeft verbindingen met de regio en het NS-station Naarden-Bussum. De ontsluiting is voor alle modaliteiten goed.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is op basis van kencijfers van het CROW, zoals opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Het te hanteren kencijfer is afhankelijk van de ligging van de ontwikkeling binnen stedelijk gebied en het te realiseren woningtype. De ontwikkeling ligt binnen een sterk stedelijke gemeente (bron: CBS) en behoort tot het restgebied van de bebouwde kom. Voor etagewoningen bedraagt het kencijfer ten aanzien van de verkeersgeneratie maximaal 7,5 mvt/etmaal per woning. Voor 12 appartementen bedraagt de verkeersgeneratie dan 90 mvt/etmaal. Dit betreft de verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag. Deze gegevens worden omgerekend naar een gemiddelde werkdag op basis van een omrekenfactor van 1,11. Dit leidt op een werkdag tot een verkeersgeneratie van 100 mvt/etmaal. Een dergelijke verkeersgeneratie is dermate beperkt dat deze geen beperking oplevert voor de verkeersafwikkeling in het omliggend gebied.

Parkeren

Op basis van de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden geldt voor de appartementen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen. In deze parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. De parkeernorm voor de parkeergarage is 1. Zodoende zal de capaciteit van de parkeerkelder 12 parkeerplaatsen bedragen. De overige 10 parkeerplaatsen worden half verdiept op het achter gelegen terrein gerealiseerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

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 (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). 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 de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 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 betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate

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

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project 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.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van circa 12 appartementen. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2015 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Crailoseweg (N527). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.6 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Uit de professionele risicokaart (<http://www.risicokaart.nl/>) blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens blijkt dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Natuur

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Normstelling

Provinciale Verordening

De provincie Noord-Holland werkt aan de aanleg van het Noord-Hollandse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur, EHS). Dit doet zij samen met natuurbeherende organisaties, particuliere terreineigenaren zoals agrariërs, gemeenten en waterschappen. Door het NNN hebben dieren meer ruimte om zich te verspreiden, voedsel te zoeken en soortgenoten te vinden. Hierdoor nemen hun overlevingskansen toe. De ligging van het NNN is vastgelegd in de Structuurvisie. De ecologische ambitie van het NNN is opgenomen in het natuurbeheerplan. Ruimtelijke ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland, natuurverbindingen en weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. Hierop kan de provincie een uitzondering maken wanneer de ontwikkeling een groot openbaar belang dient en er geen reële alternatieven zijn. Dit staat toegelicht in artikel 19 en 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Als een ingreep wordt toegestaan, moet de initiatiefnemer de (potentiële) natuurwaarden die verloren gaan, op eigen kosten compenseren. Dit uitgangspunt wordt 'natuurcompensatie' genoemd.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats

- zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
 4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Hetzelfde geldt voor de ecologische doelen van de beschermde natuurmonumenten (b), voor zover deze gebieden niet overlappen met Natura 2000.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval als significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten.

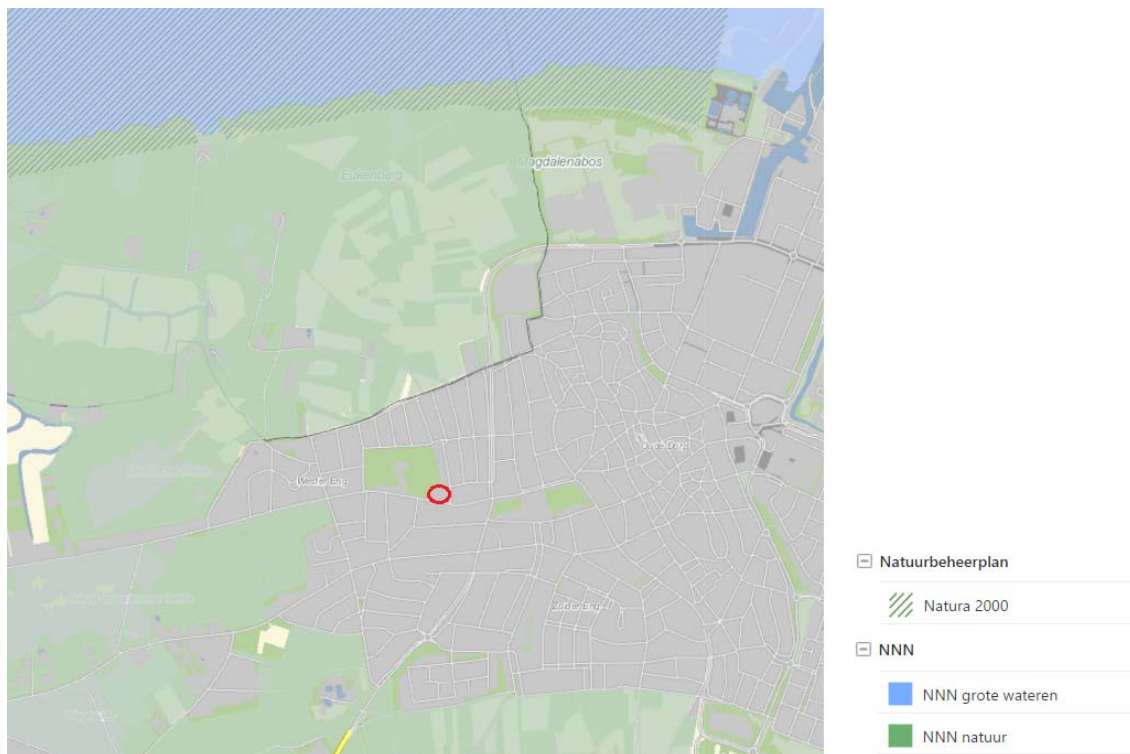
Nieuwe Wet Natuurbescherming

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet gaan in januari 2017 op in de nieuwe Wet Natuurbescherming. Het bevoegd gezag wordt Gedeputeerde Staten van de provincie(s) waar de ontwikkeling wordt gerealiseerd. Naast een wijziging van bevoegd gezag betekent dit een rechtstreekse doorvertaling en interpretatie van de Europese Richtlijnen uit de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Voor de meeste licht-beschermde (tabel 1) soorten blijft ook na 1 januari 2017 een algemene vrijstelling van kracht voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Per provincie kan dat echter verschillen. Voor de zwaarbeschermde (Bijlage VI-soorten) verandert er niets qua soorten- en beschermingsregime. De algemene zorgplicht blijft van kracht zoals deze ook al geldt onder de Flora- en faunawet. In voorliggende toetsing is rekening gehouden met de toekomstige wijzigingen in de wet.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied bedraagt circa 1,5 kilometer en betreft het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op circa 350 meter afstand.



Figuur 4.2: Ligging plangebied (rode rechthoek) t.o.v. Natura 2000-gebieden en NNN (bron: geo-web provincie Noord-Holland)

De natuurgebieden liggen op enige afstand van het plangebied, daarom worden negatieve effecten als gevolg van areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van de waterhuishouding uitgesloten. De beoogde ontwikkeling heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Hierdoor is er ter plaatse van Natura 2000-gebieden geen sprake van een toename van de stikstofdepositie. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In het plangebied is door Adviesbureau Mertens een ecologische quick scan uitgevoerd (bijlage 4). Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied de gewone dwergvleermuizen en enkele laatvliegers foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Potentiele verblijfplaatsen ontbreken omdat er geen bebouwing in het gebied aanwezig is en bomen met gaten (waarin vleermuizen kunnen verblijven) ontbreken. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Roofvogels, uilen of andere vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen komen niet voor. Tevens leeft in het gebied geen eekhoorn en het woonperceel maakt ook geen onderdeel uit van een essentieel leefgebied. Wel komen er vogels voor die algemeen voorkomen in Nederland. In verband met het voorkomen van deze algemene vogels is het van belang om op een manier te werken dat nesten en eieren van vogels niet worden beïnvloed. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde

soorten uitgesloten; de realisatie en de beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Waterparagraaf

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Bij het tot stand komen van het uitwerkingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkeling. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht. In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;

- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan Huizen 2016-2025

Dit plan is het vervolg op het Gemeentelijk Rioleringsplan (2011-2015) en het Stedelijk Waterplan (2006-2015). Dit plan beschrijft de invulling van het beleid voor de gemeentelijke watertaken voor de gemeente Huizen. 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, oppervlaktewater en grondwater. In het plan is de voorkeursvolgorde omschreven hoe er met regenwater moet worden omgegaan. Bij herinrichtingen en nieuwbouw dient regenwater op eigen terrein verwerkt te worden, indien dat technisch mogelijk is.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied betreft het perceel Naarderstraat 66 in Huizen en ligt op de hoek van de Naarderstraat en de Jan van Galenstraat, naast de uiterste zuidoosthoek van de nieuwe begraafplaats. Het plangebied is onverhard. In het verleden is het gedeeltelijk verhard geweest. De oude woning die hier stond is gesloopt. Het verhard oppervlak hiervan bedroeg circa 200 m².

Bodem en grondwater

Omdat het plangebied in de bebouwde kom van Huizen ligt is het plangebied niet gekarteerd. In de omgeving van het plangebied bestaat de bodem uit grof zand. De grondwaterstand zit op circa 9 meter beneden het maaiveld.

Waterkwantiteit

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de regionale/primaire waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Dit is een gemengd stelsel. Aangezien op het perceel regenwater geïnfiltreerd kan worden, mag er bij nieuwbouw geen regenwater geloost worden op de gemengde riolering.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van circa 12 appartementen. Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht schrijft in de Keur dat het verboden is zonder vergunning in stedelijk en glastuinbouwgebied meer dan 1.000 m² aan verhard oppervlak aan te brengen. De realisatie van de 12 appartementen zorgt voor een toename van verharding van circa 1.100-1.200 m². Overeenkomstig het beleid van de gemeente en het waterschap dient het regenwater op eigen perceel geïnfiltreerd te worden. De bestrating dient waterpasserend uitgevoerd te worden met een minimale waterdoorlatendheid van 90 l/s/ha. Het afstromend hemelwater van de daken dient opgevangen te worden in een infiltratievoorziening met een minimale capaciteit van 40 millimeter (bui 10, Leidraad Riolering, Rioned). Overtollig regenwater dient via het maaiveld af te stromen, dus zonder overloop naar het vuilwaterstelsel. Extra aandacht verdient de

afwatering van de hellingbaan van de parkeergarage. Deze is gevoelig voor wateroverlast en dient aangesloten te zijn op de infiltratievoorziening. Op basis van deze uitgangspunten kan er volgens artikel 9.2 van het Keurbesluit vrijstellingen (2011) volstaan worden met een melding bij het waterschap AGV en hoeft er geen Watervergunning te worden aangevraagd. Het ontwerp van de afwateringsvoorziening, inclusief de dimensionering van de onderdelen dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden bijgevoegd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloobbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Conclusie

Vanwege de relevante toename van verharding dienen watercompenserende maatregelen genomen te worden. Hiervoor is een melding op basis van de Keur noodzakelijk. Over de mogelijke oplossing dient te worden overlegd met het waterschap.

4.9 Archeologie

Normstelling en beleid

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt).

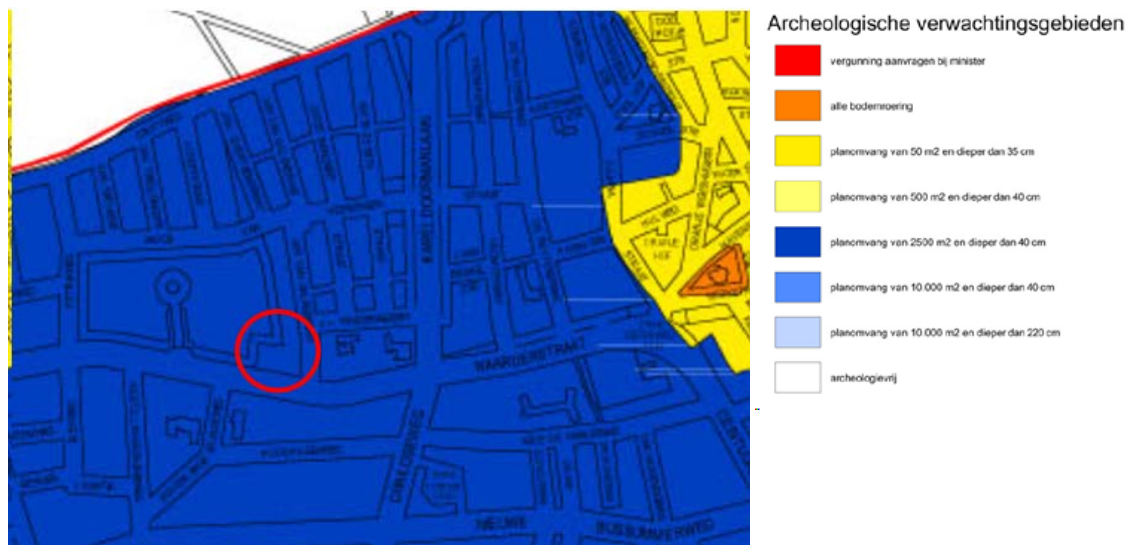
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn.

In december 2009 heeft de gemeente Huizen de beleidsnota Archeologie Huizen vastgesteld. In de beleidsnota wordt de ontwikkelings- en bewoningsgeschiedenis per gebied beschreven. Vervolgens is voor ieder gebied de archeologische verwachtingswaarde bepaald. Op basis van deze waardebeoordelingen is het grondgebied van Huizen in één van de zes categorieën 'archeologisch waardevol gebied' ingedeeld. De categorieën kennen elk twee vrijstellingscriteria. Indien beide criteria worden overschreden geldt de plicht tot het laten doen van archeologisch onderzoek. In de andere gevallen geldt vrijstelling van die plicht. In de erfgoedverordening is het archeologisch beleid juridisch vertaald. Bij de vaststelling van de Erfgoedverordening is ook de gemeentelijke archeologische waardenkaart vastgesteld waarop de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn aangegeven.

Onderzoek en conclusie

Uit de gemeentelijke archeologische waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied een verwachtingswaarde geldt. Het plangebied valt onder de 4^e categorie. Het betreft hier de 20^e-eeuwse uitbreidingswijken op de Huizer stuwwal en de lager gelegen gronden. Er kunnen hier en daar resten aanwezig zijn van zowel prehistorische als ook van middeleeuwse of latere bewoning, waarvan de positie van tevoren niet of moeilijk is in te schatten.

In geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter en met een omvang van meer dan 2.500 m² dient rekening gehouden te worden met archeologie. Het plangebied heeft een oppervlakte van minder dan 2.000 m² en valt daarmee binnen de vrijstellingsregeling. Er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht.



Figuur 4.3 Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

4.10 Kabels en leidingen

Afwegingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Onderzoek

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig binnen of nabij het plangebied. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Huizen heeft als doel klimaatneutraal in 2050 te zijn. Vanaf 2019 wordt (bijna) energieneutraal de nieuwe landelijke norm in het Bouwbesluit. Voor woningen die nu gebouwd worden vraagt de gemeente daarom aan ontwikkelaars hierop te anticiperen door realisatie van (bijna) energieneutrale woningen.

Bij nieuwbouw van gemeentelijke accommodaties wordt uitgegaan van een gemiddelde GPR score van 8 (GPR = “Gemeentelijke Praktijkrichtlijn voor duurzaam bouwen”). Het college volgt de nota “Huizen klimaatneutraal in 2050” (vastgesteld in de raad van 25 juni 2015). Voor accommodaties die geen gemeentelijk eigendom zijn, moet wel een gemiddelde GPR score worden vastgesteld (afhankelijk van de grond-positie).

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is vastgesteld dat voor deze accommodaties een gemiddelde GPR score van 8 (GPR = “Gemeentelijke Praktijkrichtlijn voor duurzaam bouwen”) moet worden behaald. De gemeente gaat voor dit plan dus uit van de (hoogste) eis die zij stelt voor gemeentelijke accommodaties. De gemeente gaat met een GPR van 8 uit van een hoog niveau van duurzaamheid.

Het Europees en Nederlands beleid is erop gericht om na 2020 te komen tot bijna energie-neutrale gebouwen. De GPR richtlijn geeft inzicht in welke maatregelen daarvoor nodig zijn. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een energieneutraal gebouw. Energieneutraal bouwen is echter niet als een harde eis opgenomen. Het opnemen van een dergelijke eis zou van invloed zijn op de realisering(skosten) van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische beschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling bestaande uit de verbeelding en de planregels nader toegelicht. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van circa 12 woningen in de vorm van eengezins- of meergezinswoningen met tuin en parkeergelegenheid. Op welke wijze de regeling is opgezet, wordt in de volgende paragrafen beschreven.

5.2 Wijze van bestemmen

De planopzet zoals beschreven in hoofdstuk 2 is de basis voor de toegepaste bestemmingsplansystematiek. Er is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen met een directe bouwtitel. De belangrijkste randvoorwaarden zijn vertaald in het bouwplan en de juridische regeling.

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft de planregels behorende bij de in het plangebied voorkomende bestemmingen, waaronder de hierboven genoemde bestemmingen. Hoofdstuk 3 bevat de algemene, voor het gehele plangebied geldende, bepalingen en hoofdstuk 4 bevat tot slot de overgangsregels en slotregel. In deze paragraaf worden alle planregels kort nader toegelicht.

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

De gronden aan de voorzijde (straatzijde) hebben de bestemming Tuin gekregen. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden gerealiseerd, ook is parkeren hier niet toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat er een rommelig straatbeeld ontstaat.

Artikel 4 Wonen

Voor het hoofdgebouw is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak mogen woningen worden gebouwd in de vorm van eengezins- of meergezinswoningen. De maximale goot- en bouwhoogten zijn opgenomen op de verbeelding. In de regels is een onderscheid gemaakt voor als er wordt afgedekt met een kap of met een platte afdekking. Buiten het bouwvlak mogen verder bijgebouwen worden gebouwd.

5.3.3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Ten behoeve van geringe afwijkingen van de regels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 8 Overige regels

In dit artikel is allereerst bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Voorts is in dit artikel een parkeerregeling opgenomen. Bepaald is dat voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsregels

Dit betreft een standaardregeling die in bestemmingsplannen wordt opgenomen, dat is wettelijk ook voorgeschreven.

Artikel 10 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. Voor dit uitwerkingsplan is een dergelijk bouwplan aan de orde. Het is daarom in beginsel verplicht om een grondexploitatieplan op te stellen.

Bij het ontwikkelen van een terrein stelt de gemeente daarom een interne berekening op van de te verwachten kosten en opbrengsten (de grondexploitatie). De berekening van de opbrengst is gebaseerd op het uitwerkingsplan, stedenbouwkundige uitgangspunten en vergelijking met referentiegegevens (aantal woningen en het prijsniveau). De berekening (interne inschatting) is in eerste instantie gebaseerd op een percentage van de vrij op naam prijs. De uiteindelijke vaststelling van de grondopbrengst komt tot stand door het uitschrijven van een competitie waarbij het bod voor de grond meeweegt in het gunningsbesluit. De verhaalbare kosten zullen in de grondprijs worden inbegrepen. Bij gunning aan een bouwer/ontwikkelaar zonder competitie wordt de grondopbrengst vastgesteld aan de hand van een taxatie door een beëdigd taxateur. De definitieve opbrengst kan dus afwijken van de interne berekening. Het bovenstaande is conform de gemeentelijke Nota Grondbeleid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze periode een zienswijze op het plan indienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een separate Nota zienswijzen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de uitkomsten uit de Nota zienswijzen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Verkennd bodemonderzoek
aan de
Naarderstraat 66 te Huizen



Opdrachtgever : Gemeente Huizen
Postbus 5
1270 AA HUIZEN

Contactpersoon : Mevrouw E. Giezen
Tel : 035-5281499
Fax : 035-5281415

Projectnummer : BO9185
Datum : juni 2009

Milieutechniek ZVS Eemnes BV
Postadres: *Bezoekadres:*
Postbus 49 Noordersingel 22
3755 ZG EEMNES 3755 EZ EEMNES

Tel : 035-5387986 E-mail : info@zvs.nl
Fax : 035-5382923 Website : www.zvs.nl



INHOUD		bladzijde
1	INLEIDING	3
2	VOORONDERZOEK	4
	2.1 Vroegere en huidige gebruik van de locatie	4
	2.2 Geohydrologische situatie	4
3	HYPOTHESE	5
4	ONDERZOEKSMETHODE	5
	4.1 Veldwerk	5
	4.2 Chemisch laboratoriumonderzoek	5
5	RESULTATEN	6
	5.1 Richtwaarden	6
	5.2 Zintuiglijk	6
	5.3 Grond	7
6	INTERPRETATIE	8
7	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	8

BIJLAGEN

1. Onderzoekslocatie
2. Boorlocaties
3. Beschrijving boorprofielen
4. Analysecertificaten

1 INLEIDING

In opdracht van de gemeente Huizen heeft Milieutechniek ZVS Eemnes BV in juni 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de geplande verkoop van het perceel door de gemeente ten behoeve van de realisatie van twee woningen met bijhorende kangarowoning.

Doel van het onderzoek is de grondkwaliteit op het perceel vast te leggen, teneinde inzicht te verkrijgen of er sprake is van bodemverontreiniging en zo ja, met welke parameters de grond is verontreinigd en of dit een belemmering vormt voor de onroerendgoedtransactie dan wel voor afgifte van een bouwvergunning.

Milieutechniek ZVS Eemnes BV heeft zorggedragen voor de opzet en uitvoering van het bodemonderzoek conform de geldende richtlijnen. Het veldwerk en de monsterneming zijn uitgevoerd door de heer J de Mots volgens de SIKB BRL 2000 met de bijbehorende protocollen, waarvoor Milieutechniek ZVS Eemnes BV is gecertificeerd en erkend (kwalibo). Voor de bemonsteringsstrategie zijn de richtlijnen gevolgd zoals genoemd in de NEN 5740:2009, Onderzoeksstrategie bij Verkennend Bodemonderzoek. De chemische analyses zijn uitgevoerd in het, door de Raad van Accreditatie geaccrediteerde, milieulaboratorium van Analytico te Barneveld. Interpretatie van de chemische analyses is gedaan aan de hand van de Wet Bodembescherming, Circulaire bodemsanering 2009, d.d. 7 april 2009.

Daarnaast is gestreefd naar een zo groot mogelijke representativiteit van het onderzoek, het blijft echter toch mogelijk dat lokale afwijkingen in de samenstelling van het bodemmateriaal voorkomen. Tevens wordt erop gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek een momentopname is. Milieutechniek ZVS Eemnes BV verklaart dat de werkzaamheden volledig onafhankelijk zijn uitgevoerd.

In het navolgende hoofdstuk worden ten aanzien van voornoemde locatie de gegevens van het vooronderzoek beschreven. Hoofdstuk 3 omvat de hypothese van het onderzoek. De hieruit volgende bemonsteringsstrategie wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de analyseresultaten gepresenteerd, welke in het navolgende hoofdstuk worden besproken. Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken worden in hoofdstuk 7 uiteindelijk de conclusie(s) en aanbevelingen gegeven omtrent de onderzochte locatie.

2 VOORONDERZOEK

2.1 Vroegere en huidige gebruik van de locatie

De onderzoekslocatie aan de Naarderstraat 66 is kadastraal bekend in de gemeente Huizen onder sectie B en nummers 7309, 6121 en 6854. De regionale situatie is weergegeven in bijlage 1. Het perceel heeft een oppervlak van 2.145 m².

De historische gegevens zijn aangeleverd door de gemeente en onderstaand overgenomen. Het perceel ligt momenteel braak. In het verleden was op de locatie een woning met tuin aanwezig. Het bouwjaar van deze woning is moeilijk te achterhalen. Gezien de bouwjaren van de omliggende woningen was dit vermoedelijk tussen 1930 en 1955. In oktober 1994 is bij de voormalige woning horende ondergrondse opslagtank met leidingen onder KIWA-certificaat verwijderd door de firma Teeuwissen te Huizen. Daarbij is zintuiglijk geen verontreiniging aangetroffen. Tussen 2002 en 2005 is het perceel aangekocht door de gemeente in verband met de mogelijke uitbreiding van de naastgelegen gemeentelijke begraafplaats. In deze periode is de bestaande woning ook gesloopt. Gezien de recente datum van sloop, wordt er vanuit gegaan dat voor de sloop een asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden en dat er geen reden is om aanwezigheid van asbest in de bodem te vermoeden. Aanleiding van het onderzoek vormt de geplande verkoop van het perceel door de gemeente ten behoeve van de realisatie van twee woningen met bijbehorende kangaroe woning.

2.2 Geohydrologische situatie

De gegevens omtrent de ondergrond zijn verkregen uit eerder uitgevoerde onderzoeken en de Grondwaterkaart van Nederland van de Dienst Grondwater van TNO. De locatie ligt op circa 9,1 meter boven NAP. De schematische voorstelling van de bodemopbouw is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Schematische voorstelling van de regionale bodemopbouw

Pakket	Diepte (m - NAP)	Samenstelling
Deklaag	Ontbreekt	-
1 ^e en 2 ^e watervoerende pakket	155	Matig fijne tot uiterst grove leem- en grindhoudende zanden, waarvan de eerste 50 meter gestuwd materiaal
scheidende laag		Klei

De grondwaterspiegel bevindt zich rond NAP. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerendpakket is vermoedelijk noord, noordwestelijk gericht. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

3 HYPOTHESE

Gezien het bekende gebruik in het verleden is bij de aanvang van het onderzoek de locatie als 'onverdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht.

Omdat het grondwater op de locatie dieper is gelegen dan 5 meter beneden maaiveld, is conform de richtlijnen, geen grondwateronderzoek verricht.

4 ONDERZOEKSMETHODE

4.1 Veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd door de heer J. de Mots op 9 juni 2009 en bestond uit de volgende werkzaamheden:

- Inspectie terrein;
- Het uitvoeren van in totaal 9 boringen tot 0,5 meter onder het maaiveld én 3 boringen tot 2,0 meter onder maaiveld ^{#)};
- Het opgeboorde bodemmateriaal bemonsteren per bodemsoort in maximale trajecten van 0,5 meter;
- Het beschrijven van de boorprofielen en het zintuiglijk beoordelen (olie/water-proef) van de opgeboorde grond.

^{#)} Ter verificatie van de verwachte grondwaterstand is een boring doorgezet tot 5 meter diepte.

De boorlocaties zijn weergegeven in bijlage 2. De bodemprofielen staan beschreven in bijlage 3. De grondmonsters zijn afzonderlijk verpakt, geconserveerd en naar het laboratorium gebracht. Het samenstellen van de mengmonsters is uitgevoerd door het laboratorium. In totaal zijn 3 grond(meng)monsters ter analyse aangeboden aan het laboratorium.

4.2 Chemisch laboratoriumonderzoek

De grond(meng)monsters zijn geanalyseerd op de volgende stoffen:

- minerale olie
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10 van VROM)
- polychloorbifenylen (PCB)
- de zware metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, molybdeen, lood, nikkel en zink
- humus/lutum

De monsters zijn tevens onder de AS3000 voorbehandeld.

De analyseresultaten zijn verkregen op rapportnummer 2009088904 welke compleet zijn weergegeven in bijlage 4.

5 RESULTATEN

Interpretatie van de chemische analyses is gedaan aan de hand van de Wet Bodembescherming, Circulaire bodemsanering 2009, d.d. 9 april 2009.

5.1 Richtwaarden

De richtwaarden zijn:

Streefwaarde (SW)

De streefwaarden voor het grondwater geven aan wat het ijkpunt is voor milieukwaliteit op de lange termijn, uitgaande van verwaarloosbare risico's voor het ecosysteem en gelden als waarde waarboven wel en waaronder geen sprake is van grondwaterverontreiniging.

AW2000

Sinds 1 oktober 2008 zijn de streefwaarden voor grond komen te vervallen en vervangen door de achtergrondwaarden (AW2000). Deze achtergrondwaarden zijn bepaald door de stofgehalten die in relatief onbelaste gebieden voorkomen. Omdat deze in 2000 zijn gemeten heten ze in jargon AW2000.

Interventiewaarde (IW)

De interventiewaarden zijn representatief voor het verontreinigingsniveau waaronder een sanering gewoonlijk niet noodzakelijk is. Bij overschrijding van deze waarde dient mogelijk een sanering te worden uitgevoerd. De noodzaak tot saneren is afhankelijk van de concentratie, de omvang van de verontreiniging, wanneer deze is ontstaan en van de risico's die ten gevolge van de verontreiniging aanwezig zijn. Of sprake is van een ernstige bodemverontreiniging wordt bepaald in een nader onderzoek.

Criterium voor nader onderzoek (NO)

Is de waarde waarboven een nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Deze waarde is het gemiddelde van de vastgestelde streef- en interventiewaarde.

Voor een aantal stoffen, zoals zware metalen en organische verbindingen, zijn de achtergrond- en interventiewaarden afhankelijk van het gehalte aan organische stof en lutum in de bodem.

5.2 Zintuiglijk

In het veld is de bovengrond van boring 1, 2, 3 4 en 11 gekarakteriseerd als sporen puinhoudend. In boring 4 komen daarbij ook sporen aan kolen voor. Ook de ondergrond van boring 3 is tot 90 centimeter diepte sporen puin en kolengruishoudend. In boring 6 is zwak (<5%) puin waargenomen. Een 10 centimeter dikke laag van boring 11 is beoordeeld als volledig kolengruishoudend.

In het veld is in de opgeboorde grond geen asbestverdacht (> 20 mm) aangetroffen.

Organoleptisch zijn geen ongebruikelijke geuren en/of kleuren waargenomen.

5.3 Grond

In tabel 2 en 3 zijn de analyseresultaten van de (meng)monsters van de boven- en ondergrond vergeleken met de achtergrond- en interventiewaarden (IW).

Tabel 2: Analyseresultaten grond(meng)monsters in mg/kg droge stof.

Monster Boringen Diepte cm-mv	MM1 1,2,3,4,,6,11 0-60	AW2000	NO	IW
Metalen				
Barium	42	67	197	326
Cadmium	0,51 *	0,36	4	8
Kobalt	< 4,0	6	39	72
Koper	12	21	61	101
Kwik	0,14 *	0,11	1,5	2,9
Molybdeen	< 1,5	1,5	96	190
Nikkel	5,0	15	29	43
Lood	87 *	34	194	355
Zink	38	68	209	350
PAK	1,3	1,5	20,8	40
PCB (som)	0,010 *	0,0040	0,1	0,2
Minerale olie	< 38	38	519	1000

Waarden getoetst aan een bodemtype met organisch stof 2 % en lutum 5 %.

Tabel 3: Analyseresultaten grond(meng)monsters in mg/kg droge stof.

Monster Boringen Diepte cm-mv	MM2 5,7,8,9,1,12 0-50	MM3 1,3,11,12 50-150	AW2000	NO	IW
Metalen					
Barium	33	< 15	64	188	312
Cadmium	0,66 *	< 0,17	0,36	4	8
Kobalt	< 4,0	< 4,0	5	37	69
Koper	14	< 5,0	21	61	100
Kwik	0,14 *	< 0,050	0,11	1,5	2,9
Molybdeen	< 1,5	< 1,5	1,5	96	190
Nikkel	7,1	3,3	15	28	41
Lood	63 *	< 13	33	193	353
Zink	38	< 17	67	205	343
PAK	0,64	0,066	1,5	20,8	40
PCB (som)	0,011 *	0,0049 note	0,0040	0,1	0,2
Minerale olie	< 38	< 38	40	545	1050

Waarden getoetst aan een bodemtype met organisch stof 2,1 % en lutum 4,5 %.

* : overschrijding AW2000

** : overschrijding NO

*** : overschrijding IW

note : de individuele gehalten zijn kleiner dan detectielimiet, om deze reden mag er van worden uitgegaan dat de met factor 0,7 gecorrigeerde somwaarde voldoet.

6 INTERPRETATIE

In beide mengmonsters van de bovengrond wordt de AW2000 overschreden voor cadmium, kwik, lood en PCB.

In het mengmonster van de ondergrond worden geen van de richtwaarden overschreden voor de geanalyseerde stoffen.

7 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In opdracht van de gemeente Huizen heeft Milieutechniek ZVS Eemnes BV in juni 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

Gedurende onderhavig onderzoek zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond voor cadmium, kwik, lood en PCB. Deze lichte verhogingen komen zowel voor in de grond met en zonder lichte bijmengingen van bodemvreemd materiaal. Echter, dergelijke gehalten komen veelvuldig voor in Nederland en zijn veelal te beschouwen als achtergrondwaarden. Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 meter minus maaiveld en is, conform de richtlijnen, niet onderzocht.

Er zijn, ons inziens, geen milieutechnische belemmeringen voor de geplande verkoop dan wel de afgifte van een bouwvergunning voor het perceel. Wel dient u rekening te houden met het feit dat de toepassing van licht verontreinigde bovengrond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende de nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

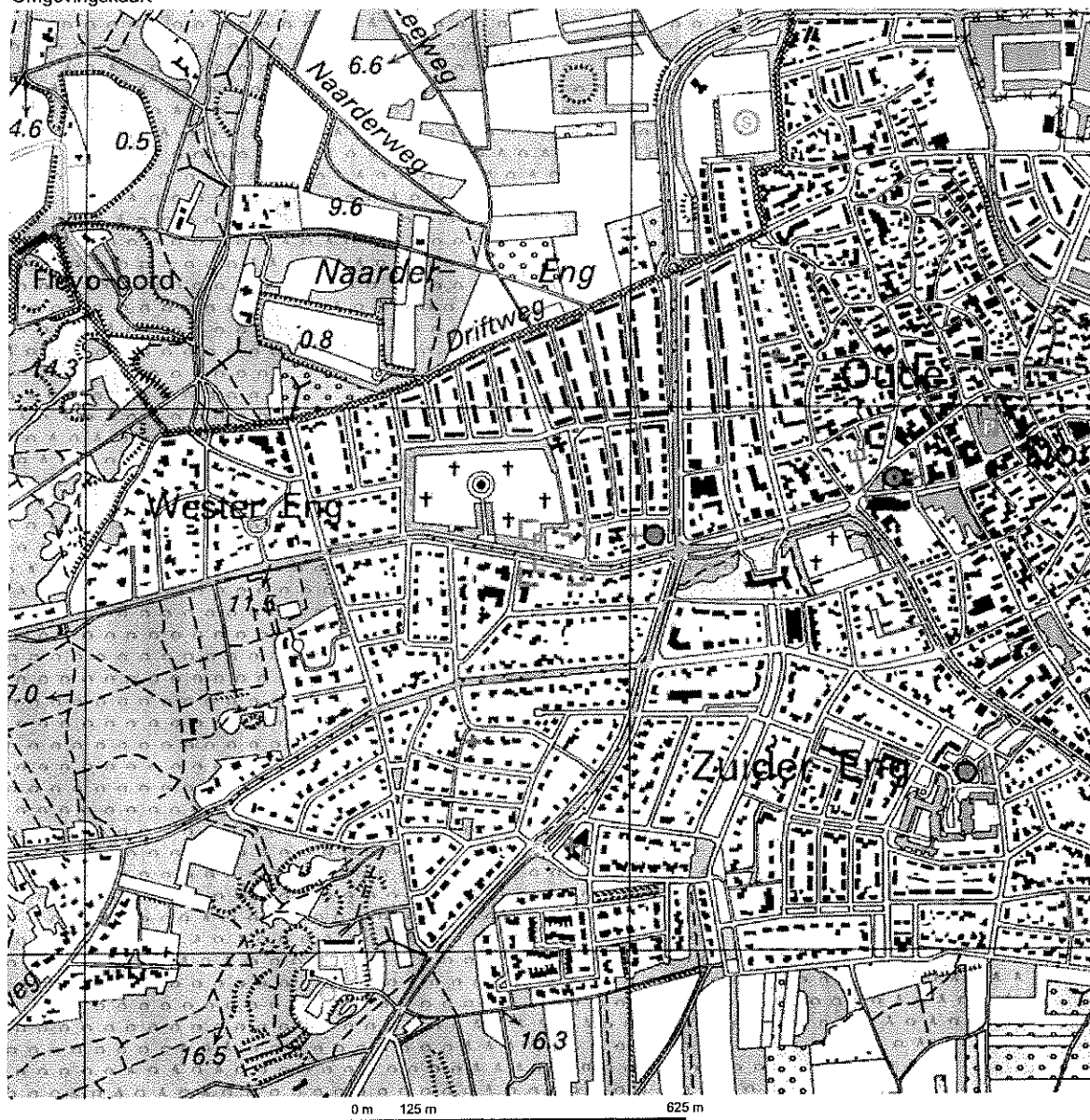
Wij adviseren u om onderhavig onderzoeksrapport te voegen bij de koopakte en in een later stadium bij de aanvraag van de bouwvergunning.

Met vriendelijke groet,
Milieutechniek ZVS Eemnes BV

Drs. A.G. Focke
Opgesteld door: ing. J.M. Heus

BIJLAGE I

- Onderzoekslocatie -



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object HUIZEN B 6854

Naarderstraat 66, 1272 NL HUIZEN

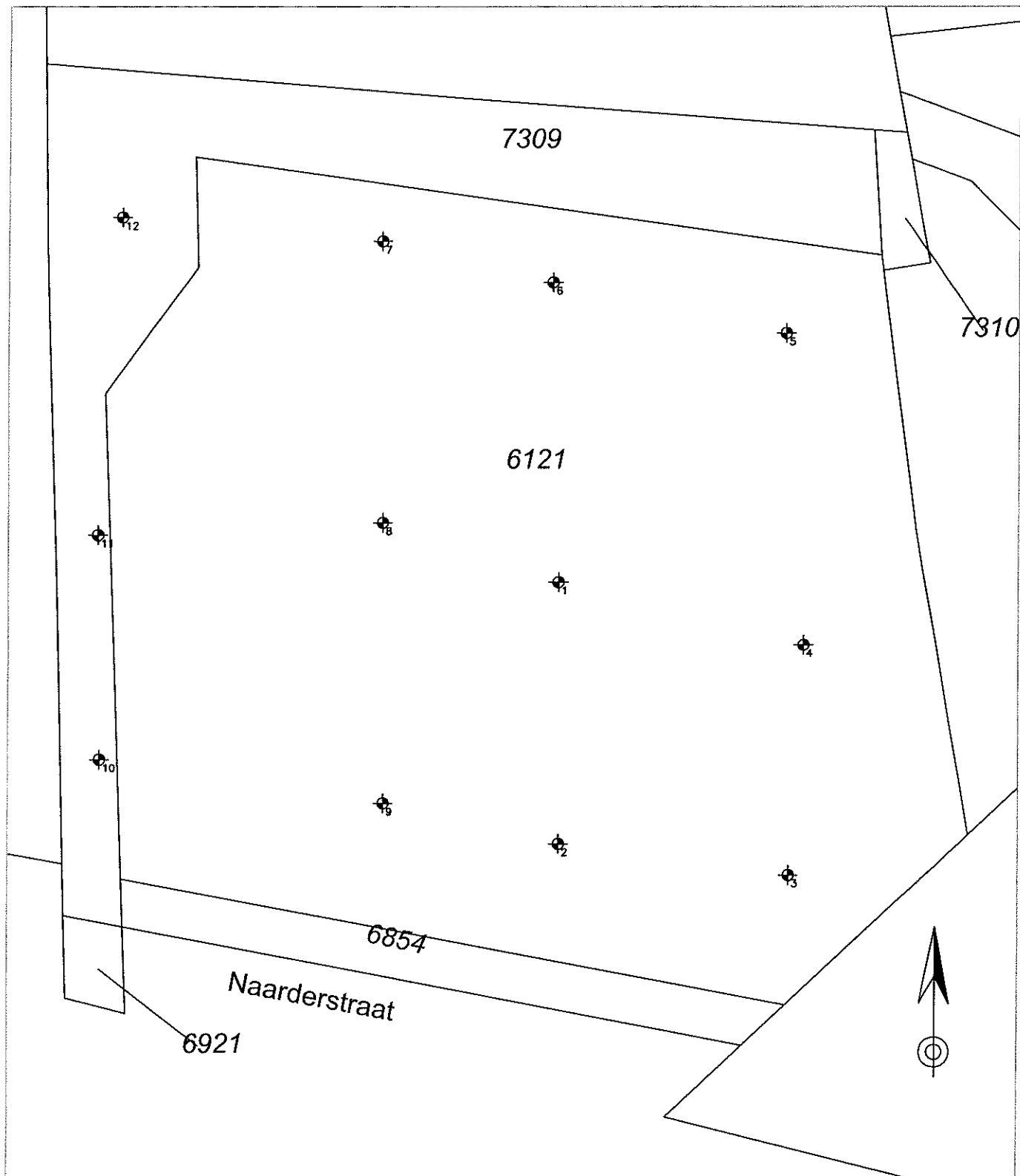
© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug bewegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporing spoorweg: viersporig a station b leidsperon tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-8 m breed waterloop: breder dan 8 m a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b sluw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraaftplaats b boom c paal d opelagtank a kampeertersin b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan afrastering hoogspanningeleiding met mast muur geluidswering
---	---	--

BIJLAGE 2

- Boorlocaties -



LEGENDA

-  Boring met nummer
-  Peilbuis met nummer
-  Bebouwing

Onderwerp	Projectcode	Bestandsnaam	Datum	Schaal	Formaat
BOORLOCATIES	B09185	9185.dwg	19-06-2009	1:300	A4
Locatie					
Huizen, Naarderstraat 66					
Opdrachtgever				Getekend	Bijlage
Milieutechniek ZVS Eemnes BV Noordersingel 22					

BIJLAGE 3

- Beschrijving boorprofiel -

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

silbuis

	blinde buis
	casing
	hoogste grondwaterstand
	gemiddelde grondwaterstand
	laagste grondwaterstand
	bentoniet afdichting

filter

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

	geen geur
	zwakke geur
	matige geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	matige olie-water reactie
	sterke olie-water reactie
	uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

	>0
	>1
	>10
	>100
	>1000
	>10000

monsters

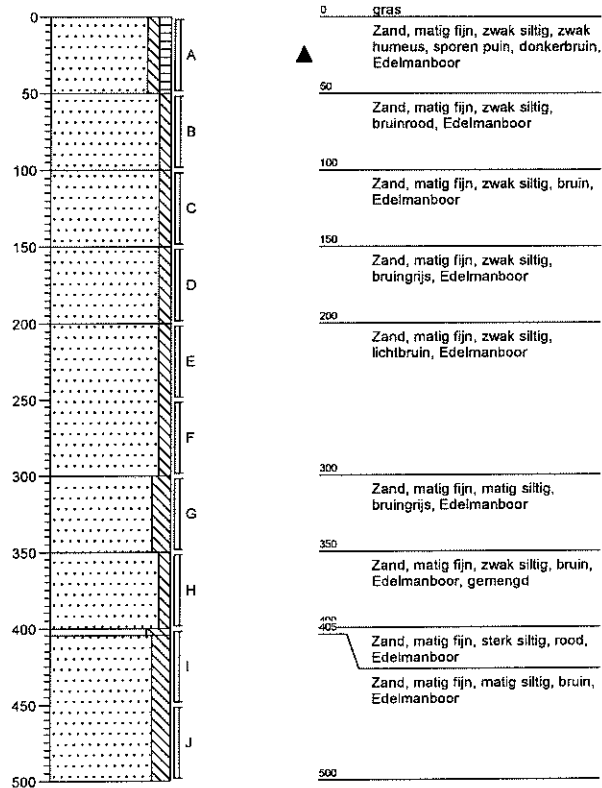
	geroerd monster
	ongeroid monster

overig

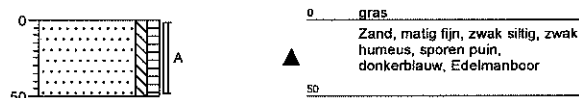
	bijzonder bestanddeel
	Gemiddeld hoogste grondwaterstand
	grondwaterstand
	Gemiddeld laagste grondwaterstand
	slib
	water

**Boring: 1**

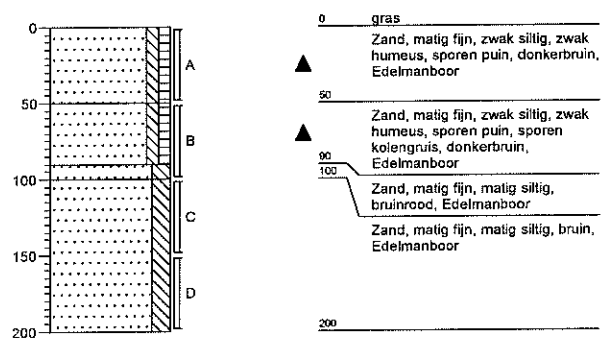
Datum: 09-06-2009

**Boring: 2**

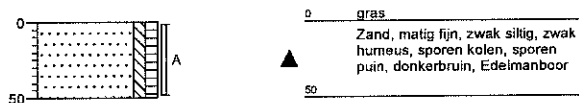
Datum: 09-06-2009

**Boring: 3**

Datum: 09-06-2009

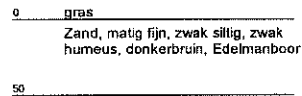
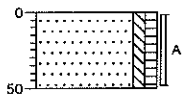
**Boring: 4**

Datum: 09-06-2009

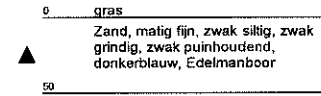
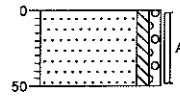


**Boring: 5**

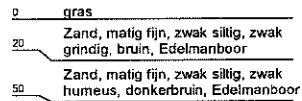
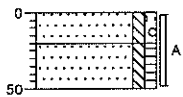
Datum: 09-06-2009

**Boring: 6**

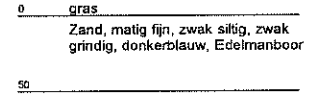
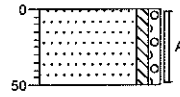
Datum: 09-06-2009

**Boring: 7**

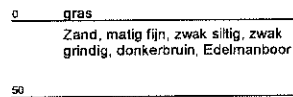
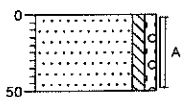
Datum: 09-06-2009

**Boring: 8**

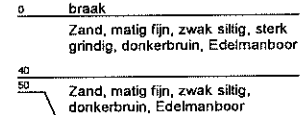
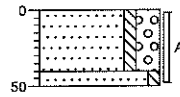
Datum: 09-06-2009

**Boring: 9**

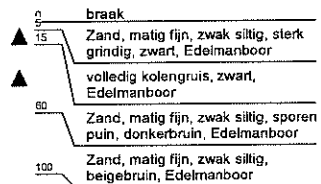
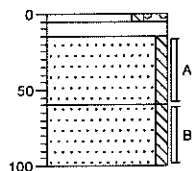
Datum: 09-06-2009

**Boring: 10**

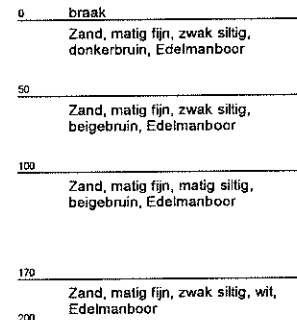
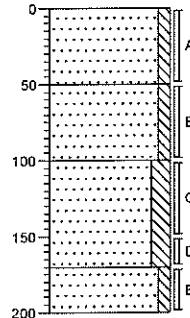
Datum: 09-06-2009

**Boring: 11**

Datum: 09-06-2009

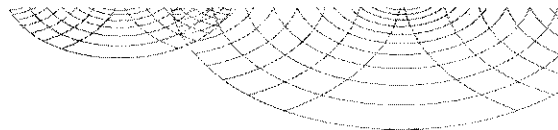
**Boring: 12**

Datum: 09-06-2009



BIJLAGE 4

- Analysecertificaten -



Milieutechniek ZVS Eemnes BV
T.a.v. ing. J.M. Heus
Postbus 49
3755 ZG EEMNES

Analysecertificaat

Datum: 15-06-2009

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer	2009088904
Uw projectnummer	B09185
Uw projectnaam	Huizen, Naarderstraat 66
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	09-06-2009

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Aanvullende informatie behorend bij dit analysecertificaat kunt U vinden in het overzicht "Specificaties Analysemethoden". Extra exemplaren zijn verkrijgbaar bij de afdeling Verkoop en Advies.

De grondmonsters worden tot 6 weken na datum ontvangst gekoeld bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 week voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Laboratoriummanager

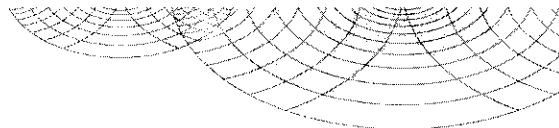
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VRT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-DWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw projectnummer	B09185	Certificaatnummer	2009088904
Uw projectnaam	Huizen, Naarderstraat 66	Startdatum	09-06-2009
Uw ordernummer		Rapportagedatum	15-06-2009/16:42
Datum monstername	09-06-2009	Bijlage	A, B, C
Monsternemer		Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
S Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	93.5	93.8	95.6
S Organische stof	% (m/m) ds	2.0	2.1	
S Gloeirest	% (m/m) ds	97.7	97.6	
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5.0	4.5	
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	42	33	<15
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.51	0.66	<0.17
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<4.0	<4.0	<4.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	12	14	<5.0
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.14	0.14	<0.050
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	5.0	7.1	3.3
S Lood (Pb)	mg/kg ds	87	63	<13
S Zink (Zn)	mg/kg ds	38	38	<17
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	--	--	--
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	--	--	--
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	--	--	--
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	--	--	--
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	--	--	--
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	--	--	--
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<38	<38	<38
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds			<0.0010
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	
S PCB 52	mg/kg ds			<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	
S PCB 101	mg/kg ds	0.0012	0.0012	

Nr. Monsteromschrijving

- 1 MM1
- 2 MM2
- 3 MM3

Analytico-nr.

4727430
4727431
4727432

Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

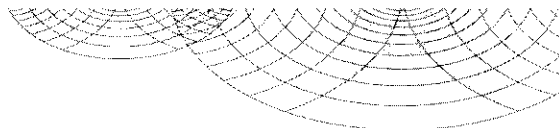
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.801
KvK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's
RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010



Analysecertificaat

Uw projectnummer B09185
Uw projectnaam Huizen, Naarderstraat 66
Uw ordernummer
Datum monstername 09-06-2009
Monsternemer

Certificaatnummer 2009088904
Startdatum 09-06-2009
Rapportagedatum 15-06-2009/16:42
Bijlage A, B, C
Pagina 2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 101	mg/kg ds			<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds			<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	
S PCB 138/163	mg/kg ds			<0.0010
S PCB 138	mg/kg ds	0.0025	0.0027	
S PCB 153	mg/kg ds	0.0034	0.0034	
S PCB 153	mg/kg ds			<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds			<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	0.0012	0.0016	
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.010 1)	0.011	
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds			0.0049
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	0.012	<0.010	<0.010
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.046	0.077	<0.010
S Anthraceen	mg/kg ds	0.0060	0.0083	<0.0050
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.23	0.14	<0.010
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.18	0.066	<0.010
S Chryseen	mg/kg ds	0.15	0.072	<0.010
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.14	0.044	<0.010
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.18	0.073	<0.010
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.13	0.059	<0.010
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.19	0.089	<0.010
S PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	1.3	0.64	0.066

Nr. Monsteromschrijving

- 1 MM1
- 2 MM2
- 3 MM3

Analytico-nr.

4727430
4727431
4727432

Eurofins Analytico B.V.



Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.801
KvK No. 09088623

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS 3000 erkende verrichting

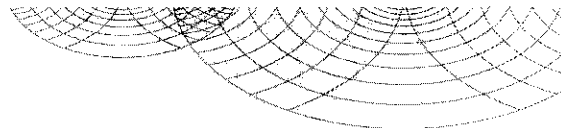
Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).



TESTEN
RvA L010


Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2009088904

Pagina 1/1

Analytico-n Boornr	Deelmonster	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
4727430 1	A	A	0	50	0504836816	MM1
4727430 11	A	A	15	60	0504836902	
4727430 6	A	A	0	50	0504836787	
4727430 4	A	A	0	50	0504836908	
4727430 3	A	A	0	50	0504836811	
4727430 2	A	A	0	50	0504836799	
4727431 5	A	A	0	50	0504836796	MM2
4727431 12	A	A	0	50	0504836898	
4727431 10	A	A	0	50	0504836894	
4727431 9	A	A	0	50	0504836905	
4727431 8	A	A	0	50	0504836909	
4727431 7	A	A	0	50	0504836803	
4727432 1	B	B	50	100	0504836802	MM3
4727432 11	B	B	60	100		
4727432 12	B	B	50	100	0504836891	
4727432 1	C	C	100	150	0504836805	
4727432 3	C	C	100	150	0504836790	
4727432 12	C	C	100	150	0504836892	

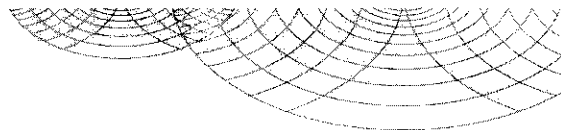
Eurofins Analytico B.V.

 Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info@analytico.com
 Site www.analytico.com

 ABN AMRO 54 85 74 456
 VAT/BTW No.
 NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623

 Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's
 RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE),
 het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD)
 en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).

**Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2009088904**

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Indicatieve waarde(n) vanwege matrixstoring.

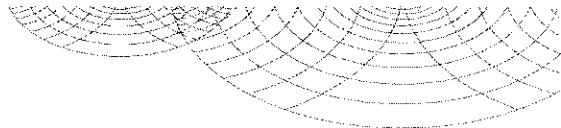
Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info@analytico.com
Site www.analytico.com

ABN AMRO 54 85 74 456
VAT/BTW No.
NL 8043.14.883.B01
KVK No. 09088623

Eurofins Analytico B.V. is ISO 9001: 2000 gecertificeerd door Lloyd's
RQA en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE),
het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-DWD)
en door de overheden van Frankrijk en Luxemburg (MEV).


Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2009088904

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Referentiemethode
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Droge stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en Gw. NEN-ISO 11465
Organische stof	W0109	Gravimetrie	Cf. NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	W0173	Sedimentatie	Cf. pb 3010-6 en cf. NEN 5753
AES/ICP Barium (Ba)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Cadmium (Cd)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Cobalt (Co)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Koper (Cu)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Kwik (Hg)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Nikkel (Ni)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Lood (Pb)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
AES/ICP Zink (Zn)	W0423	ICP-AES	Cf. pb 3010-5/NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en cf. NEN 6978
Polychloorbifenylen (PCB)	W0262	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
Polychloorbifenylen (PCB)	W0266	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PCB 7 som AS3000	W0262	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (VROM)	W0301	HPLC	Cf. pb 3010-6 en cf. NEN 6977
PAK som AS3000	W0301	HPLC	Cf. pb 3010-6 en cf. NEN 6977

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie september 2008.



Gemeente Huizen
T.a.v. mevrouw E. Giezen
Postbus 5
1270 AA HUIZEN

Eemnes, 5 oktober 2009

Ref: JM/53br09/18152

Betreft : Bodemonderzoek asbest in grond
Werk : Naarderstraat 66 te Huizen
Project : BO9185-002

Geachte mevrouw Giezen,

In uw opdracht heeft Milieutechniek ZVS Eemnes BV in september 2009 een bodemonderzoek naar asbest in grond uitgevoerd aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

Aanleiding van het onderzoek is het aantreffen van verdacht materiaal (10-15% chrysotiel) gedurende een ontgraving van een kooltjeshoudende laag op de meest westelijke helft van de locatie.

Hoewel de locatie op voorhand 'onverdacht' was op het voorkomen van asbest, is door het aantreffen van materiaal gedurende een ontgraving, de locatie alsnog op het voorkomen van asbest onderzocht. Het maaiveld van de gehele locatie (sectie B, nummers 7309, 6121 en 6854) is hiervoor systematisch visueel onderzocht op aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Aanvullend is de meest noordelijke helft van het terrein (B, 7309) onderzocht middels het graven van proefgaten (30x30x40). Alhier is ter hoogte van boring 12 namelijk hechtgebonden asbest aangetroffen en lijkt ook sprake (geweest) van een mogelijk pad. Op basis van het oppervlak van dit deel van de locatie zijn gericht een 3-tal proefgaten (strategie gebaseerd op de NEN5707, verdachte locatie met een duidelijke kern) geïnspecteerd. De westelijke helft met kooltjes in de grond is ontgraven. Derhalve heeft hier geen inspanning plaatsgevonden.

Het veldwerk en de monsterneming zijn uitgevoerd door Terra Sano Milieutechniek waarvoor het ingeschakelde veldwerkbureau is gecertificeerd en erkend (kwalibo). De locaties van de proefgaten alsmede de zintuiglijke waarnemingen zijn opgenomen in bijlage 1.

De chemische analyses zijn uitgevoerd in het laboratorium van RPS te Ulvenhout. De analyseresultaten zijn verkregen op rapportnummers 0906-1069 en 0909-2278 welke compleet zijn weergegeven in bijlage 2.

Er is zowel aan maaiveld als in geen van de gaten verdacht materiaal waargenomen.

Onze leveringen geschieden volgens de leveringsvoorwaarden als gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank te Utrecht onder no. 153/1996

Noordersingel 22, 3755 EZ Eemnes
Postbus 49, 3755 ZG Eemnes
Tel.: (035) 538 79 86 Fax: (035) 538 29 23

K.v.K. Amersfoort nr. 31034180
Rek.nr. 31.59.05.085
BTW nr. 8008 01 954 B 07





MILIEUTECHNIEK ZVS EEMNES BV

Noordersingel 22 - 3755 EZ EEMNES - Telefoon: 035-5387986 - Telefax: 035-5382923

UITVOERING BODEMONDERZOEK

Projectgegevens

Projectnummer	20-015-002	Datum veldwerk	17/9/09
Adres	Nieuwsteeg 6641-2		Postcode
Contactpersoon	Dhr. J. de Mots		Tel
Veldwerker(s)	Dhr. P.R. van Wieringen		

R. Snel

Onderzoeksstrategie

Strategie onderzoek	ONV	VEP	VEP-BO	
Boringen	0.5 m-mv	2.0 m-mv	1.5 m-mv	☐ Zie boorplan
Aantal				Pb's
Oppervlak onderzoekslocatie m²	NAP		GWS-richting	Pb's onverder
				Pb's snijden

Veiligheid

Verwachte verontreiniging	Toepassen verloren casing	Ja	Nei
Extra veiligheidsmiddelen	Veiligheidsklasse		

Opmerkingen

Analyses

Grond	Zonder AS3000	Grondwater	Zonder AS3000
Standaardpakket	PAK	Standaardpakket	PAK
Minerale olie	Zware metalen	Minerale olie/BTEXN	Zware metalen
BTEXN	Overige	MTBE/ETBE	Overige
VOX (incl. VC)	Steekbus	VOX (incl. VC)	

Uitvoering

Terreininspectie	Verontreinigingen
☒ Geen bijzonderheden	☐ Verontreiniging aangetroffen, zie boorstaten
☐ Afwijkingen tekening	☐ Gestaaakte boringen
☐ Afwijkingen boorplan	☐ Asbestverdacht materiaal aangetroffen
☒ Foto's gemaakt: 3x	☐ Getroffen veiligheidsmaatregelen
☐ Contact met lokale afvalkingen: aanpakken met	☒ Standaard
	☐ Extra

Overige opmerkingen uitvoering

x Tijdens terreininspectie geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.
x inspectie efficiëntie 30-50% (veel vegetatie) ~~was~~
x Gaten uitgezet met meetwiel.
x geen asbest aangetroffen in twee gaten 30x30x50
verdachte laag: 0-40 cm-mv.



MILIEUTECHNIEK ZVS EEMNES BV

Noordersingel 22 - 3755 EZ EEMNES - Telefoon: 035-5387986 - Telefax: 035-5382923

Beschrijving per gat conform NEN 5707

Algemeen				
Numero gat	AG01		Type bodem	2351h2 br.
Rein. verdichte laag	0	cm-mv	Dimensie gat (lxbxh)*	30x30x40 cm
Dikte verrijchte laag	40	cm	Diepte boring	— cm-mv
* Standaard 30x30x40 cm, alleen afwijken als dikte verdichte laag < 50 cm				

Weersomstandigheden			
Windrichting		Windkracht	Bfr
Zicht		Temperatuur	°C

Totaal gewichten opgegraven materiaal								
1	576	kg	5		kg	9		kg
2		kg	6		kg	10		kg
3		kg	7		kg	11		kg
4		kg	8		kg	12		kg

Totaal gewichten fractie >16 mm								
1	1,2	kg	5		kg	9		kg
2		kg	6		kg	10		kg
3		kg	7		kg	11		kg
4		kg	8		kg	12		kg

Bestanddelen bodemvreemd materiaal						
Steen		m-%	Anders	grond	5%	m-%
Platen		m-%	Anders			m-%
Metselwerk	3	m-%	Anders			m-%
Konkreetjes		m-%	Totaal aan bodemvreemd materiaal			
Sinteras		m-%	8 m-%			
Asfalt		m-%	Totaal puingranulaat			
Stortmateriaal		m-%	— m-%			

N.B. De NEN 5707 is alleen van toepassing met < 20 m-% puingranulaat!

Totaalgewichten	
Totaal gewicht opgegraven materiaal	576 kg
Fractie <16 mm	574,8 kg
Fractie >16 mm	1,2 kg
Asbestvervuurd materiaal	0 kg

Monstergewichten				
Fractie <16 mm*	12,17	kg	barcode	0590189152
Fractie >16 mm	—	kg		—
Asbestvervuurd materiaal	—	kg		—

* min. 10 kg monstername fractie <16 mm!

Opmerkingen	



MILIEUTECHNIEK ZVS EEMNES BV

Noordersingel 22 - 3755 EZ EEMNES - Telefoon 035-5387986 - Telefax 035-5382923

Beschrijving per gat conform NEN 5707

Algemeen				
Nummer gat	A602		Type bodem	Z3S1h2
Begin verdachte laag	0	cm-mv	Dimensie gat (lxbxh)*	30x30x40 cm
Dikte verdachte laag	40	cm	Diepte boring	- cm-mv
* Standaard 30x30x40 cm, alleen afwijken als dikte verdachte laag < 50 cm				

Weersomstandigheden			
Windrichting	-	Windkracht	-
Zicht	goed	Temperatuur	20 °C

Totaal gewichten opgegraven materiaal						
1	576	kg	5	kg	9	kg
2		kg	6	kg	10	kg
3		kg	7	kg	11	kg
4		kg	8	kg	12	kg

Totaal gewichten fractie > 16 mm						
1	359	kg	5	kg	9	kg
2		kg	6	kg	10	kg
3		kg	7	kg	11	kg
4		kg	8	kg	12	kg

Bestanddelen bodemvreemd materiaal						
Steen		m-%	Anders	grind	10%	m-%
Beton		m-%	Anders			m-%
Metselwerk		m-%	Anders			m-%
Grondkorrels		m-%				
Sanders	2%	m-%	Totaal aan bodemvreemd materiaal		12%	m-%
Asfalt		m-%	Totaal puingranulaat		-	m-%
Stortmateriaal		m-%				

N.B. De NEN 5707 is alleen van toepassing met < 20 m-% puingranulaat!

Totaalgewichten	
Totaal gewicht opgegraven materiaal	576 kg
Fractie < 16 mm	359 572,41 kg
Fractie > 16 mm	3,59 kg
Asbestverdacht materiaal	kg

Monstergewichten			
Fractie < 16 mm	12,41	kg	barcode
Fractie > 16 mm	-	kg	0590189153
Asbestverdacht materiaal	-	kg	

* min. 10 kg monstername fractie < 16 mm!

Opmerkingen	



MILIEUTECHNIEK ZVS EEMNES BV

Noordersingel 22 - 3755 EZ EEMNES - Telefoon: 035-5387986 - Telefax 035-5382923

Beschrijving per gat conform NEN 5707

Algemeen				
Nummer gat	A603		Type bodem	2351h2
Begin verdichting	0	cm-mv	Dimensie gat (lxbxh)*	30x30x40 cm
Dikte verdichtingslaag	40	cm	Diepte boring	— cm-mv

* Standaard 30x30x40 cm, alleen afwijken als dikte verdichtingslaag < 50 cm.

Weersomstandigheden			
Windrichting	—	Windkracht	—
Zicht	goed.	Temperatuur	20 °C

Totaal gewichten opgegraven materiaal							
1	576	kg	5		kg	9	
2		kg	6		kg	10	
3		kg	7		kg	11	
4		kg	8		kg	12	

Totaal gewichten fractie > 16 mm							
1	0,38	kg	5		kg	9	
2		kg	6		kg	10	
3		kg	7		kg	11	
4		kg	8		kg	12	

Bestanddelen bodemvreemd materiaal					
Steen		m-%	Anders: aardewerk	2	m-%
Steen		m-%	Anders: grind	1	m-%
Metselwerk		m-%	Anders:		m-%
Kleinpuistjes		m-%			m-%
Sinterklaas		m-%	Totaal aan bodemvreemd materiaal	3	m-%
Asfalt		m-%	Totaal puingranulaat	—	m-%
Stortmateriaal		m-%			

N.B. De NEN 5707 is alleen van toepassing met < 20 m-% puingranulaat!

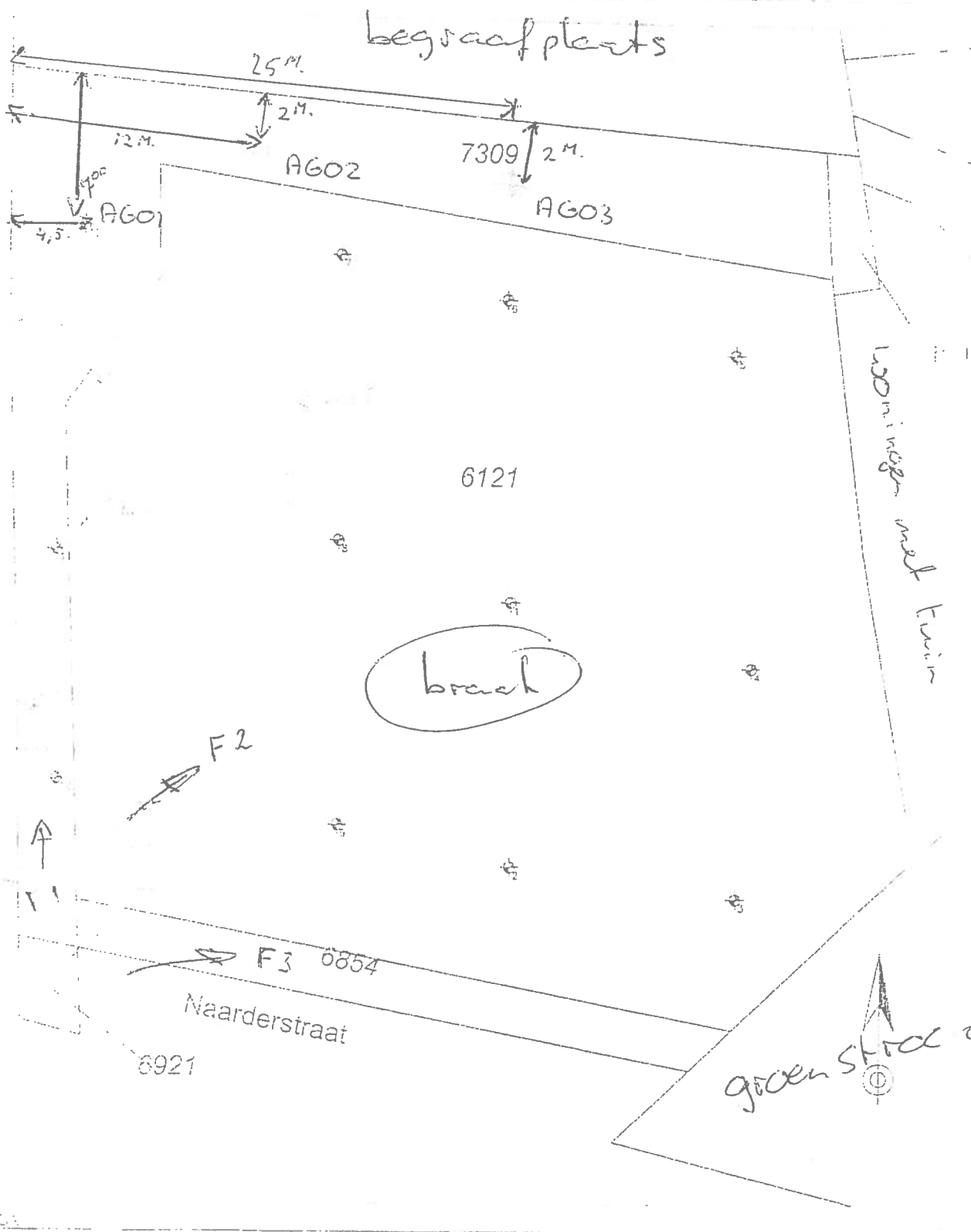
Totaalgewichten			
Totaal gewicht opgegraven materiaal	576	kg	
Fractie < 16 mm	576 575,62	kg	
Fractie > 16 mm	0,38	kg	
Asbestverdacht materiaal	0	kg	

Monstergewichten			
Fractie < 16 mm*	10,23	kg	barcode 0590 189154
Fractie > 16 mm	—	kg	
Asbestverdacht materiaal	—	kg	

* min. 10 kg monstername fractie < 16 mm!

Opmerkingen	

begraafplaats



1. 1:1000
2. 1:1000
3. 1:1000

Projectcode B09185	Plangenum 9185.dwg	Datum 19-06-2009	Schets 1:1000
Locatie Huizen, Naarderstraat 66	Ondrachtgever Gemeente Huizen	Geslacht JM	Bl 1
Verkleining 1:1000	Totaal 035-5382923		

BIJLAGE 2

- Analysecertificaten -

1. Okt. 2009 17:31

RPS



Nr. 1794 P 1/2

ZVS
Noordersingel 22
3755 ZG Eemnes
Nederland
Mevr. J. Heus

RPS Analyse B.V.

E Asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Ulvenhout

Tolweg 11
Postbus 3440
4800 DK Breda

T 0880-235720
F 0880-235701

Hoogeveen

Zeppelinstraat 9
Postbus 2030
7900 BA Hoogeveen

T 0528-229011
F 0528-229018

Ulvenhout, 01-10-2009

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand treft u de resultaten aan van de analyses die wij in uw opdracht hebben uitgevoerd.
Het project staat bij RPS Analyse geregistreerd onder:

Opdrachtnummer RPS Analyse: 0909-2278

Opdrachtnummer ZVS: 2009145796

Faxnummer opdrachtgever: 035-5382923

Indien u betreffende deze resultaten nog vragen heeft, zijn wij graag bereid deze te beantwoorden.

In het vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

RPS Analyse B.V.



Analyse certificaat

Monsternummer: 09-040933

Rapportnummer: 0909-2278_01

Ordernummer RPS 0909-2278
 Ordernummer opdrachtgever 2009145796
 Opdrachtgever ZVS
 Noordersingel 22
 3755 ZG Eemnes

Datum order 29-09-2009

Datum analyse 01-10-2009

Monstergegevens afkomstig van Opdrachtgever

Monsternummer opdrachtgever 4933459

Datum monsternamen

Adres monsternamen Naarderstraat Huizen

Monsternamenpunt

Opmerking B09185-002 AG01+AG02+AG03 (<16mm)

Soort monster Grond

RPS Analyse B.V.

E asbest@rps.nl
 W www.rps.nl

Ulvenhout

Tolweg 11
 Postbus 344C
 4800 DK Breda

T 0880 - 2357
 F 0880 - 2357

Hoogeveen

Zeppelinstraat
 Postbus 2030
 7900 BA Hoorst

T 0528 - 2290
 F 0528 - 2290

De analyse is uitgevoerd door RPS Analyse, vestiging: Hoogeveen

Onderzoeksmethode: Kwantificatie van asbest m.b.v. lichtmicroscopie conform NEN 5707

Aangetroffen materiaal: -

Nat ingezet gewicht 12,344

	Gewicht	Gew mat	N	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Hechtgebonden	Niet hechtgebonden	Totaal
	kg	gram		mg	mg	mg	mg	mg	mg
> 16 mm	0	0,000	0	-	-	-	-	-	-
8-16 mm	0,801	0,000	0	-	-	-	-	-	-
4-8 mm	0,351	0,000	0	-	-	-	-	-	-
2-4 mm	0,267	0,000	0	-	-	-	-	-	-
1-2 mm	1,878	0,000	0	-	-	-	-	-	-
0,5-1 mm	2,52	0,000	0	-	-	-	-	-	-
< 0,5 mm	5,585	0,000	0	-	-	-	-	-	-
Totaal	11,402	0,000	0	-	-	-	-	-	-

	Totaal Chrysotiel	Totaal Amosiet	Totaal Crocidoliet	Totaal hechtgebonden	Totaal niet hechtgebonden	Totaal asb
Totaal asbest (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	<1,0
Ondergrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-
Bovengrens (mg/kg d.s.)	-	-	-	-	-	-

Gewogen asbest (mg/kg d.s.)

-

Toelichting:

- = Niet aantoonbaar

< = Het totaal asbest (mg/kg d.s.) bevindt zich onder de bepalinggrens

N = Het aantal stukken asbesthoudend materiaal dat is geteld in het onderzochte deel van de desbetreffende fractie

LB > 3 betekent meer dan 3 losse vezels en/of vezelbundels

LB <= 3 betekent 1-3 losse vezels en/of vezelbundels

Bij aantreffen van NIET-hechtgebonden asbesthoudende materialen dient, indien relevant voor het onderzoek, voor de fractie < 0,5 mm tevens analyse m.b.v. SEM/EDX uitgevoerd te worden.

De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.

Opmerking: indien de monsternamen uitgevoerd is door derden is RPS Analyse B.V. niet verantwoordelijk voor de representativiteit van de monsternamen.

Boven- en ondergrenzen zijn bepaald m.b.v. het 95% betrouwbaarheidsinterval.

Alleen aan het originele complete Analyse Certificaat kunnen rechten worden ontleend.



Joeri Hoppent iwers

Teamleider



ONTVANGEN - 3 SEP. 2009

ZVS
Noordersingel 22
3755 ZG Eemnes
Nederland
Mevr. J. Heus

RPS Analyse B.V.

E Asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Ulvenhout

Tolweg 11
Postbus 3440
4800 DK Breda

T 0880-235720
F 0880-235701

Hoogeveen

Zeppelinstraat 9
Postbus 2030
7900 BA Hoogeveen

T 0528-229011
F 0528-229015

Ulvenhout: 28-08-2009

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand treft u de resultaten aan van de analyses die wij in uw opdracht hebben uitgevoerd.
Het project staat bij RPS Analyse geregistreerd onder:

Opdrachtnummer RPS Analyse: 0908-1482

Opdrachtnummer ZVS: 2009132294

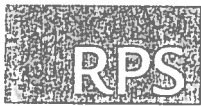
Faxnummer opdrachtgever: 035-5382923

Indien u betreffende deze resultaten nog vragen heeft, zijn wij graag bereid deze te beantwoorden.

In het vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

RPS Analyse B.V.



Analyse certificaat

Monsternummer: 09-033089
Rapportnummer: 0908-1482_01

RPS Anal B.V.
E: asbest@rps.nl
W: www.rps.nl

Ordernummer RPS 0908-1482
Ordernummer opdrachtgever 2009132294
Opdrachtgever ZVS
Noordersingel 22
3755 ZG Eemnes

Uilenhou
Tolweg 11
Postbus 344
4800 DK Bre

Datum order 28-08-2009
Datum analyse 28-08-2009
Monstergegevens afkomstig van Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever 4884530
Datum monsternamen
Adres monsternamen Naarderstraat 66 te Huizen
Monsternamenpunt

T 0880 - 235
F 0380 - 235

Hoogeveen
Zeppelinstr.
Postbus 2031
7900 BA Hoz
aan
T 0528 - 229
F 0528 - 229

Opmerking BS9185-001

De analyse is uitgevoerd door RPS Analyse, vestiging Hoogeveen

Analysemethode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Soort asbest	Massa % in monster bij benadering
Chrysotiel	10 - 15 %
Amosiet	Niet aantoonbaar
Crocidoliet	Niet aantoonbaar
Actinoliet	Niet aantoonbaar
Tremoliet	Niet aantoonbaar
Anthophylliet	Niet aantoonbaar
Hechtgebondenheid	Goed
Soort Materiaal	Plaatmateriaal

Conclusie (de conclusie maakt geen onderdeel uit van de scope van accreditatie L192)

Het aangeboden monster is asbesthoudend. De verwerking van het materiaal waaruit het monster afkomstig is dient te geschieden volgens normen, zoals vermeld in het Arbeidsomstandighedenbesluit Hoofdstuk 4, afdeling 5 Asbest.

Toelichting:

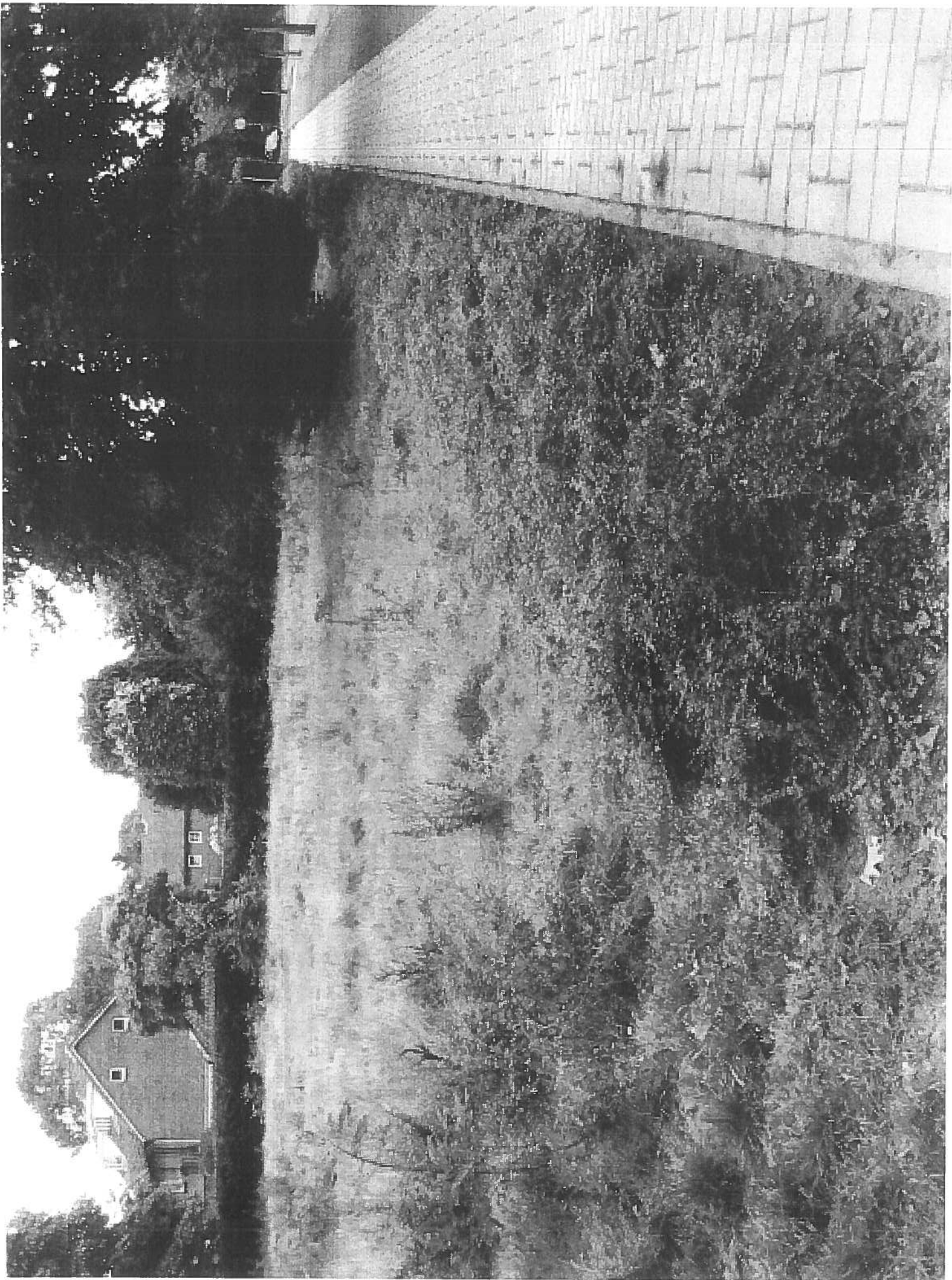
Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens < 0,1 % aangenomen te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
Alleen aan het originele complete Analyse Certificaat kunnen rechten worden ontleend.

Angele de uw
Labcoörd or

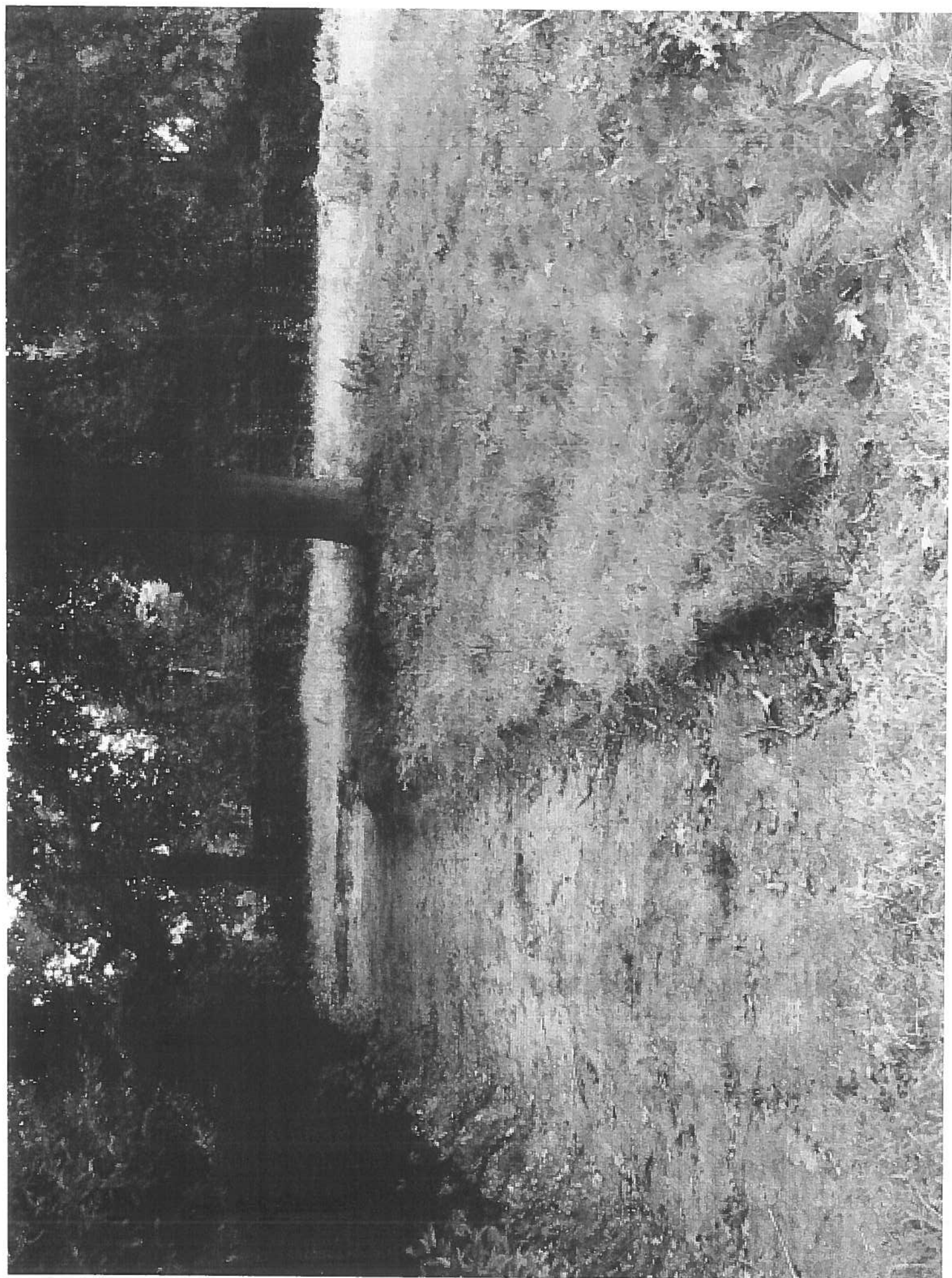


BIJLAGE 3

- Foto's -









Gemeente Huizen
T.a.v. mevrouw E. Giezen
Postbus 5
1270 AA HUIZEN

GEMEENTE HUIZEN Verl.:		OB:				
Ad. Team		we	Recepielare			
RL			PBASLO			
Port. header						
VMA						
Souciatus		20 OKT. 2009	Flanclatum			
ol			606			
Be. W. proc.	Dir. secr.	S	W	W	W	W
kennissgeving						
conform						
bestanden						
bepaling d.d.			425			par. afgeh.





Ref: JM/53br09/18080, pagina 2

Wij adviseren u om in aanvulling op het verkennend bodemonderzoek op het meest noordwestelijk deel van het perceel gericht onderzoek te doen naar het voorkomen van asbest in grond.

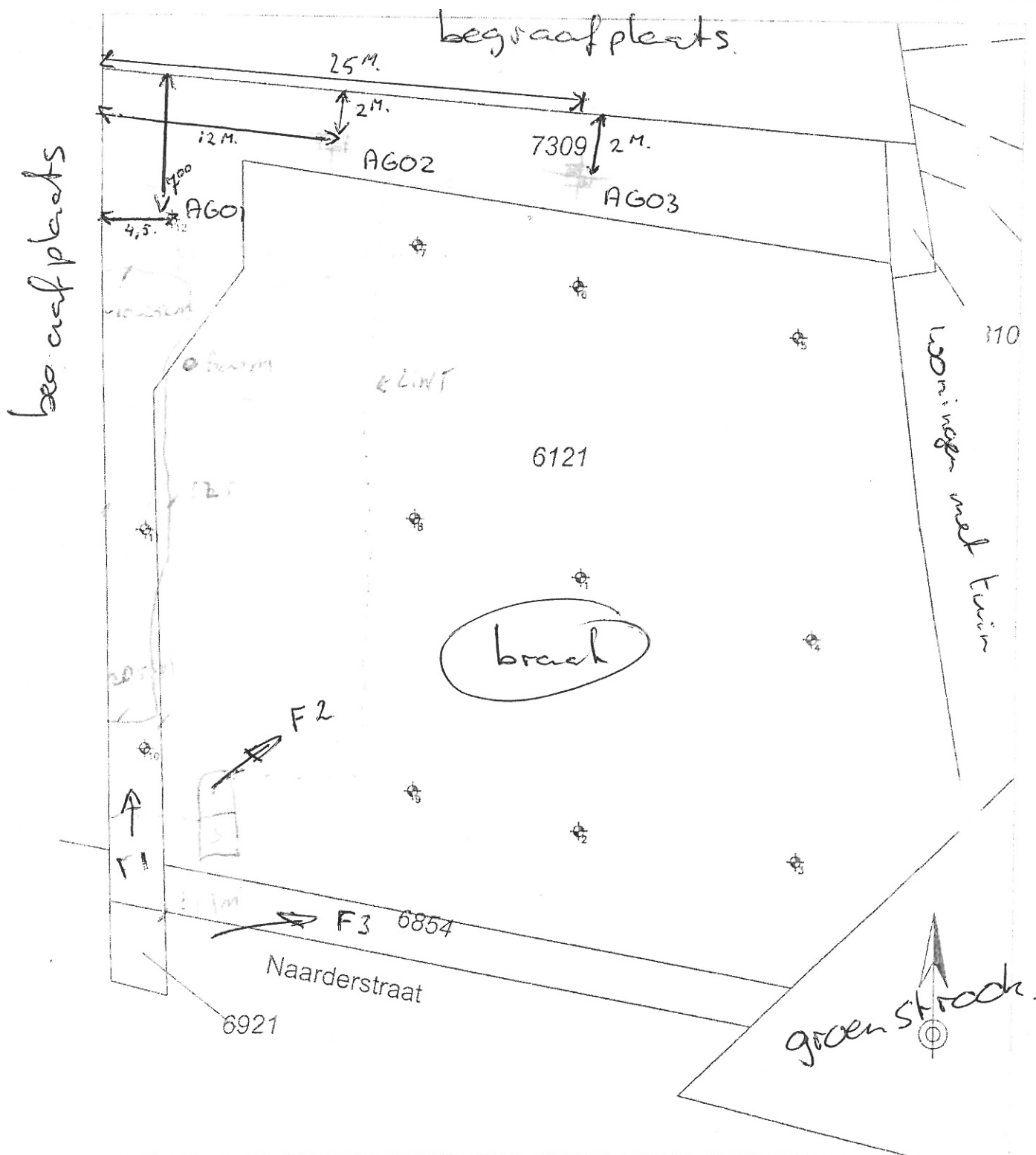
Indien u nog vragen heeft, kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij,

Met vriendelijke groet,
MILIEUTECHNIEK
ZVS EEMNES BV

ing. J.M. Heus

- Bijlagen (4x)



LEGENDA

-  Boring met nummer
-  Peilbuis met nummer
-  Bebouwing

Onderwerp BOORLOCATIES	Projectcode B09185	Filenaam 9185.dwg	Datum 19-06-2009	Schaal 1:300	Formaat A4
Milieutechniek ZVS Eemnes BV Noordersingel 22 Postbus 49 3755 ZG EEMNES Tel: 035-5387986 Fax: 035-5382923					
Locatie Huizen, Naarderstraat 66					
Opdrachtgever Gemeente Huizen				Getekend JM	Bijlage 2



boomseweg 15
VG Hoogland
us 2527
3B Amersfoort
on (033) 455 82 82
x (033) 456 26 60
et: www.smink-groep.nl
l: afvalverwerking@smink-groep.nl

AFVALVERWERKING / OVERSLAG / CONTAINERVERHUUR / GRONDWERKEN / HANDEL EN AANNEMING

Amersfoort nr.: 31033909
AMRO Rek. nr.: 55.30.58.088
nr. NL0077.72.798.B01

WEEGBON

Print datum : 26-08-2009
Weegbon datum : 26-08-2009

Kenteken : BV-VZ-8E-
Transporteur : 010103 Z.V.S. EEMNES BV AANNEMINGSMTS
Aanbieder : 010103 Z.V.S. EEMNES BV AANNEMINGSMTS

Afvalstof : GRI000 GROND REINIGBAAR (ORGANISCH) Eural : 17 05 04
Omschrijving : 00020507 (25 TD) NAARDERSTR 66 NAARDEN MET KOLEN
Herkomst : NAARDERSTRAAT 66
Afvalstroomnr : 060030920507 AMvB-stroom

In : 12:16 Vol gewicht : 37680 kg Volume : 0 m3
Uit : 12:33 Leeg gewicht : 18180 kg
Container gewicht : 2000 kg
Netto gewicht : 19500 kg
Lokatie : 000GR GRONDREINIGING

ten gemerkt met "" zijn gecertificeerd conform BRL 2506

Ordernummer :
Bonnummer : 926975-2



garanties van recyclegranulaten zijn de leveringsvoorwaarden van de BRBS van toepassing met uitzondering van Artikel 9.3

BEGELEIDINGSBRIEF

BEWIJS VAN ONTVANGST (B1) (retour naar afzender (handelaar/bemiddelaar))
uitsluitend te gebruiken voor afvalvervoer

1 ☒ ontdoener; 2 ☐ ontvanger; 3 ☐ handelaar; 4 ☐ bemiddelaar
afzender

straat + nr

postc. + woonpl.

VIHB-nummer bedrijfsnummer

2
factuuradres

postbus of straat + nr

postc. + woonpl.

AANNEMINGSMAATSCHAPPIJ

ZVS EEMNES BV

Noordersingel 22

Postbus 49

3755 ZG EEMNES

Tel : (035) 5387986

Fax : (035) 5382923



3^a
locatie van herkomst

straat + nr

postc. + woonpl.

datum aanvang transport

4^a
locatie van bestemming

straat + nr

postc. + woonpl.

datum ontvangst transport

3^a
ontdoener

straat + nr

postc. + woonpl.

bedrijfsnummer

4^a
ontvanger

straat + nr

postc. + woonpl.

bedrijfsnummer

5
getransporteerd door: 1 ☐ afzender; 2 ☒ ontdoener; 3 ☐ ontvanger; 4 ☐ inzamelaar; 5 ☐ vervoerder

inzamelaar/vervoerder

straat + nr

postc. + woonpl.

VIHB-nummer

bedrijfsnummer

kenteken

route-inzameling ☐ ja ☒ nee

routelijst bijsluiten (zie toelichting)

inzamelaarsregeling ☐ ja ☒ nee

repeterende vrachten ☐ ja ☒ nee

zie toelichting

6

afvalstroomnummer	gebruikelijke benaming van de afvalstoffen	aantal/ verpakking	eural code	geschatte	gewogen
				verw. meth.	hoeveelheid (kg)

Handtekening afzender

merknaam 49105

1250, 205 + 10m³

19500

Indien de (gevaarlijke) afvalstoffen tevens onder het ADR vallen dient hierboven ook alle verplichte informatie conform het ADR te worden vermeld.

	Auteursrecht: sVa / Stichting Vervoeradres, Den Haag		
in de vracht is verzekering niet begrepen		Het vervoer geschiedt op de door sVa / Stichting Vervoeradres ter griffie van de arr.rechtbank te Amsterdam en Rotterdam gedeponeerde algemene voorwaarden voor het afvalstoffenvervoer over de weg, laatste versie. Voor aansprakelijkheid vervoerder z.o.z.	
handtekening afzender	handtekening ontdoener	handtekening transporteur voor ontvangst der zending met gelijkgenummerde vrachtbrief	handtekening ontvanger (geadresseerde) voor goede ontvangst der zending met gelijkgenummerde vrachtbrief
naam in blokletters	naam in blokletters	naam in blokletters	naam in blokletters

23938511



ONTVANGEN - 3 SEP. 2009

ZVS
Noordersingel 22
3755 ZG Eemnes
Nederland
Mevr. J. Heus

RPS Analyse B.V.

E Asbest@rps.nl
W www.rps.nl

Uilvenhout

Tolweg 11
Postbus 3440
4800 DK Breda

T 0880-235720
F 0880-235701

Hoogeveen

Zeppelinstraat 9
Postbus 2030
7900 BA Hoogeveen

T 0528-229011
F 0528-229016

Uilvenhout: 28-08-2009

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaand treft u de resultaten aan van de analyses die wij in uw opdracht hebben uitgevoerd.
Het project staat bij RPS Analyse geregistreerd onder:

Opdrachtnummer RPS Analyse: 0908-1482

Opdrachtnummer ZVS: 2009132294

Faxnummer opdrachtgever: 035-5382923

Indien u betreffende deze resultaten nog vragen heeft, zijn wij graag bereid deze te beantwoorden.

In het vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

RPS Analyse B.V.



Analyse certificaat

Monsternummer: 09-033089
Rapportnummer: 0908-1482_01

RPS Analyse B.V.
E: asbest@rps.nl
W: www.rps.nl

Ordernummer RPS: 0908-1482
Ordernummer opdrachtgever: 2009132294
Opdrachtgever: ZVS
Noordersingel 22
3755 ZG Eemnes
Datum order: 28-08-2009
Datum analyse: 28-08-2009
Monstergegevens afkomstig van: Opdrachtgever
Monsternummer opdrachtgever: 4884530
Datum monstername:
Adres monstername: Naarderstraat 66 te Huizen
Monsternamepunt:

Uivenhou

Tolweg 11
Postbus 3441
4800 DK Breukelen

T 0880 - 235 110
F 0880 - 235 111

Hoogeveen

Zeppelinstraat 1
Postbus 2031
7900 BA Hoogeveen

T 0528 - 229 111
F 0528 - 229 112

Opmerking: BS9185-001

De analyse is uitgevoerd door RPS Analyse, vestiging: Hoogeveen

Analysemethode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896

Soort asbest	Massa % in monster bij benadering
Chrysotiel	10 - 15 %
Amosiet	Niet aantoonbaar
Crocidoliet	Niet aantoonbaar
Actinoliet	Niet aantoonbaar
Tremoliet	Niet aantoonbaar
Anthophylliet	Niet aantoonbaar
Hechtgebondenheid	Goed
Soort Materiaal	Plaatmateriaal

Conclusie (de conclusie maakt geen onderdeel uit van de scope van accreditatie L192)

Het aangeboden monster is asbesthoudend. De verwerking van het materiaal waaruit het monster afkomstig is dient te geschieden volgens normen, zoals vermeld in het Arbeidsomstandighedenbesluit Hoofdstuk 4, afdeling 5 Asbest.

Toelichting:

Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens < 0,1 % aangenomen te worden.
De resultaten hebben uitsluitend betrekking op het aangeboden monster.
Alleen aan het originele complete Analyse Certificaat kunnen rechten worden ontleend.

Angelede: euw

Labcoördinator



Aan : R. de Vries, team beleid, afdeling omgeving
Team vergunningen, afdeling omgeving
Van : E. Giezen, team beleid, afdeling omgeving
Datum : 7-10-2009
Betreft : Beoordeling bodemonderzoek Naarderstraat 66

In juni 2009 heeft ZVS Eemnes bv te Eemnes in opdracht van de gemeente Huizen een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd op het perceel Naarderstraat 66 te Huizen (projectnr BO9185). Aanleiding voor het onderzoek is de geplande verkoop van de locatie t.b.v. woningbouw. Momenteel ligt de locatie braak. In het verleden stond er een woonhuis, dat tussen 2002 en 2005 gesloopt is. De bij deze woning horende ondergrondse tank is in 1994 door een KIWA-erkend bedrijf verwijderd, waarbij zintuiglijk geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Op grond van deze gegevens is uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een niet verdachte locatie, ook ten aanzien van asbest.

Bij beoordeling van het bodemonderzoek is gebleken, dat het voldoet aan de NEN 5740 onderzoeks-opzet voor een niet verdachte locatie. Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Wel zijn er in enkele boringen sporen puin en kolengruis aangetroffen. Vanwege de geringe bijmenging maakte de grond uit deze boringen gewoon deel uit van de mengmonsters. Uit de resultaten blijkt dat er in de mengmonsters van de bovengrond (0-50 cm) enkele stoffen zijn aangetroffen in een concentratie boven achtergrondwaarde 2000 (multifunctionele bodem). Dergelijke concentraties komen regelmatig voor zonder aanwijsbare oorzaak en kunnen niet gerelateerd worden aan een concrete verontreinigingsbron. In de mengmonsters van de ondergrond (50-150 cm) zijn geen stoffen aangetroffen boven de AW-2000. Het grondwater is niet onderzocht, omdat dat zich dieper dan 5 meter beneden maaiveld bevindt. Alle overschrijdingen t.o.v. de AW-2000 zijn weergegeven in onderstaande tabel. Bij de aangetroffen concentraties zijn er geen verhoogde risico's voor de gezondheid of het milieu.

Overschrijdingen t.o.v. AW-2000 in de bovengrond (0-50 cm) in mg/kgds

Stof	Concentratie in MM1 en MM2	Achtergrondwaarde 2000	Interventiewaarde#
Cadmium	0,51 – 0,66	0,36	8
Kwik	0,14	0,11	2,9
Lood	63 – 87	34	353
PCB's	0,010 – 0,011	0,004	0,2

waarde waarboven sanering op grond van de Wet bodembescherming verplicht kan worden gesteld.

Aanvullend onderzoek en sanering puin/grindpad

In één boring (nr. 11) is tijdens de uitvoering van het onderzoek een laag van ca. 10 cm. aangetroffen, die volledig kolengruishoudend was. Omdat dit geen 'bodem' is in de zin van de Wet bodembescherming is deze laag niet analytisch onderzocht. Wel heeft naar aanleiding van deze zintuiglijke waarneming een verdere afperking plaatsgevonden van deze laag met kolengruis (eveneens zintuiglijk). De laag kolengruis bleek daarbij uitsluitend aanwezig aan de westzijde van het perceel ter plaatse van een verhardingslaag met gemetseld puin en grind. Op 26 augustus 2009 is de koolhoudende laag verwijderd door een erkend bedrijf aan de hand van zintuiglijke waarnemingen. De werkzaamheden zijn in briefvorm gerapporteerd (ZVS Eemnes BV, 1-9-2009, nr. JM/53br09/18080).

Aangezien tijdens de ontgraving op één plek een brokje asbestverdacht materiaal in de verhardingslaag is aangetroffen, heeft de gemeente Huizen opdracht gegeven dit materiaal in een laboratorium ook analytisch te onderzoeken. Daarbij is gebleken dat het materiaal asbesthoudend is. Het betreft wit hechtgebonden asbest.

Aan de hand van deze resultaten heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden op basis van de NEN 5707 voor een asbestverdachte locatie met een duidelijke kern (ZVS Eemnes BV, d.d. 5-10-2009, nr. JM/53b509/18152). Daarbij is gebleken dat er elders in de verhardingslaag geen asbest

meer is aangetroffen. De kans dat er elders op het terrein nog asbest wordt aangetroffen is daarom erg klein. Mocht er in de toekomst nog een enkel stukje asbesthoudend materiaal worden aangetroffen op de locatie, zal de concentratie dermate laag zijn, dat daar geen onacceptabele¹ gezondheidsrisico's door veroorzaakt worden: de landelijke norm voor asbest in de bodem (100 mg/kg ds.) zal naar verwachting niet worden overschreden.

Conclusie

Op grond van de onderzoeksresultaten bestaan er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de geplande woningbouw op de locatie. Een bouwvergunning kan zonder aanvullende voorwaarden worden afgegeven.

Indicatieve toetsing aan Regeling bodemkwaliteit (i.v.m. evt. grondverzet)

- Op basis van de onderzoeksresultaten voldoet de vrijkomende grond dieper dan 50 cm aan de AW-2000 bij indicatieve toetsing aan de normen uit de Regeling bodemkwaliteit. Deze grond is dus in principe vrij toepasbaar. Bij hergebruik van deze grond binnen het stedelijk gebied van Huizen moet aan het bodembeheersplan van de gemeente Huizen worden voldaan. Ook hergebruik op de locatie zelf is mogelijk. Voor meer informatie over hergebruik van grond zie: www.huizen.nl
- De vrijkomende bovengrond (tot 50 cm) valt bij indicatieve toetsing aan de normen uit de Regeling bodemkwaliteit in de 'kwaliteitsklasse wonen'. De vrijkomende grond kan het beste op het perceel zelf worden hergebruikt. Bij hergebruik buiten de locatie moet aan de regels van het Besluit Bodemkwaliteit en het bodembeheersplan van de gemeente Huizen worden voldaan.

¹ In theorie kan één enkele asbestvezel leiden tot gezondheidsschade. Aangezien asbestvezels overal in Nederland in lage concentraties voorkomen (in de lucht), is er een norm bepaald voor de concentratie asbest in lucht en bodem waar beneden er geen sprake is van onacceptabele risico's voor de gezondheid. Bij hechtgebonden asbest zijn de gezondheidsrisico's het laagst: doordat de asbestvezels goed aan het materiaal hechten, zullen ze zich niet snel in de lucht verspreiden. Dit gebeurt met name wanneer asbesthoudende materiaal (in droge omstandigheden) mechanisch wordt bewerkt (b.v. d.m.v. zagen, breken of boren). Ook het vochtgehalte in de bodem in Nederland vermindert het gezondheidsrisico. Wanneer er onverhoopt toch een stukje asbestverdacht materiaal in de bodem van de locatie wordt aangetroffen, kan dit het beste in plastic worden verpakt en worden aangeboden bij het scheidingsstation van de GAD aan de Ambachtsweg in Huizen.

Bijlage 2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Plan Naarderstraat 66
Gemeente Huizen

Status: definitief

Huizen, 1 april 2016

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Collegeprogramma	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Planlocatie	4
3	Bestaande omgeving	5
3.1	Naarderstraat	5
3.2	Zeeheldenwijk	6
4	Geldend bestemmingsplan	7
4.1	Regels bestemming Uit te werken woondoeleinden (artikel 19)	8
5	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	9
5.1	Architectuur	10
5.2	Gevel	10
5.3	Erkers en balkons	11
5.4	Dakkapellen en loggia balkons	12
5.5	Kapvorm	12
5.6	Massa	12
5.7	Situering	13
5.8	Oriëntatie	13
5.9	Entree	13
5.10	Materiaal, textuur, kleur	14
5.11	Bestaande bomen en erfafscheiding	14
5.12	Parkeren	15
6	Duurzaam bouwen	16
6.1	Behandeling van hemelwater	16
7	Welstandscommissie	17
8	Inpraak omwonenden	18
8.1	Bestemmingsplan	18
8.2	Presentatie randvoorwaarden - informatieavond d.d. 19 november 2015	18
8.2.1	Privacy	18
8.2.2	Situering inrit	19
8.2.3	Energiemaatregelen	19
8.2.4	Aanvulling materialisatie	20
9	Massastudie	21

1 INLEIDING

De gemeente heeft in het verleden gronden aangekocht op de locatie Naarderstraat 66 voor de bouw van een rouwcentrum. Dit bleek in de markt geen haarbare ontwikkeling te zijn. Door het geactualiseerd begraafbeleid was er ook geen noodzaak om de begraafplaats verder uit te bereiden. Doordat deze twee ontwikkelingen geen doorgang vinden, kan op deze locatie een nieuw plan worden gerealiseerd.

De gemeente wil voor deze ontwikkeling stedenbouwkundige randvoorwaarden formuleren, om zo tot een zorgvuldige afstemming met de bestaande omgeving te komen.

1.1 Collegeprogramma

In het collegeprogramma zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- Specifieke huisvesting voor ouderen en/of zorg;
- De bebouwing wordt passend in de omgeving uitgevoerd en krijgt maximaal 3 woonlagen;
- Voor de grondverkoop wordt uitgegaan van een marktconforme opbrengst in relatie tot de beoogde invulling van het perceel.

Het college gaat op basis van deze randvoorwaarden de markt actief benaderen.

1.2 Leeswijzer

Op pagina 4 wordt de planlocatie beschreven en vanaf pagina 5 de bestaande omgeving. Het geldend bestemmingsplan met de uit te werken woondoeleinden wordt op pagina 7 en 8 toegelicht. Daarna volgen de stedenbouwkundige randvoorwaarden vanaf pagina 9. Op daarop volgende pagina's staan de volgende onderwerpen beschreven: architectuur en de gevel op pagina 10. Erkers en balkons op pagina 11. De dakkapellen en loggia balkons en de kapvorm op pagina 12. De massa en de situering op pagina 12 en 13. Op pagina 13 en 14 staat de omschrijving van de oriëntatie, entree, de materialisatie en de bestaande bomen en erfafscheiding. Alles over parkeren wordt beschreven op pagina 15. Op pagina 16 staat de ambitie voor de duurzaam bouwen en om hoe om te gaan met hemelwater beschreven. Het advies van de welstandscommissie is weergegeven op pagina 17 en de inspraak van de omwonenden staat op pagina 18. Tot slot is de massastudie toegevoegd vanaf pagina 21.

2 PLANLOCATIE

De planlocatie aan de Naarderstraat 66 ligt op de hoek van de Naarderstraat en Jan van Galenstraat. De locatie grenst aan de begraafplaats, net zoals de woonbebouwing van de Jan van Galenstraat.



Planlocatie

3 BESTAANDE OMGEVING

3.1 Naarderstraat

De Naarderstraat (circa 1838) vormt één van de belangrijke entrees van Huizen. De bebouwing aan de Naarderstraat bestaat overwegend uit individuele en dubbele woningen te midden van een groene setting van tuinen en openbaar groen. In enkele gevallen zijn drie woningen aaneen geschakeld. De bebouwing is voor het grootste gedeelte te kenmerken als villa's of kleine landhuizen. Er bestaat een grote diversiteit aan bebouwing en stijlen. De bebouwing heeft een romantisch karakter en invloeden van de Amsterdamse school, Frank Lloyd Wright- kenmerken en Engelse invloeden. De woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap.



Hoekwoning Jan van Galenstraat – Naarderstraat 58 en 60



Naarderstraat 19, 19a, 21 en 23, woningen ten zuidwesten van de planlocatie

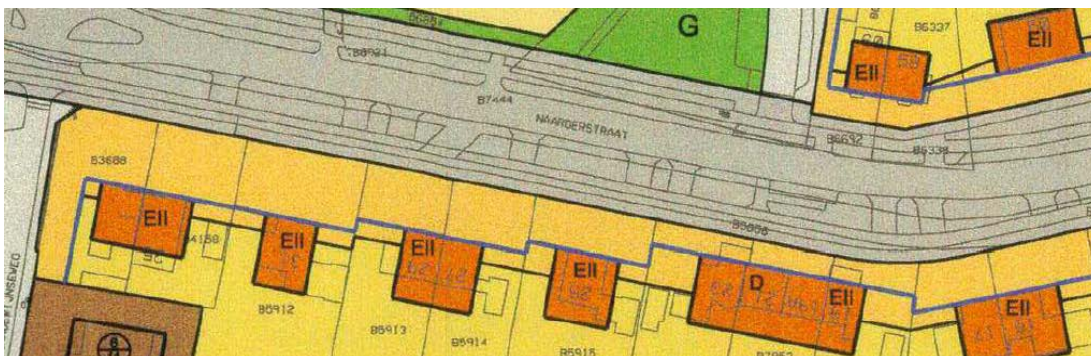


Naarderstraat



Naarderstraat, woningen aan de Naarderstraat ten zuiden van de planlocatie

De beukmaat van de woningen aan de Naarderstraat is wisselend van 7, 14 tot 24 meter. De woningen aan de Naarderstraat hebben in het geldend bestemmingsplan een aanduiding "EII" (zie onderstaande afbeelding). De goothoogte mag maximaal 6,5 meter bedragen. De nokhoogte voor woningbouw mag maximaal 11,5 meter zijn. De dakvormen zijn wisselend van forse zadeldakken met wolfseinden, schild-, mansarde en zadeldakken met overstekken en af en toe een platte kap. De daken zijn afgedekt met keramische pannen of met riet.



Uitsnede bestemmingsplan Kom-West, aanduiding "EII" woningen Naarderstraat

3.2 Zeeheldenwijk

De planlocatie grenst aan de Jan van Galenstraat. De Jan van Galenstraat heeft een noord-zuid oriëntatie. In het noorden sluit de straat aan op de Jacob Heemskerkstraat en het zuiden op de Naarderstraat. De bebouwing is tot stand gekomen in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw.

Kenmerkend voor de omgeving van de Jan van Galenstraat zijn grondgebonden rijen- en twee-onder-een-kapwoningen in de vorm van strokenbouw. De twee-laags rijenwoningen hebben eenvoudige bouwmassa's en flauwe zadeldaken. De beukmaat van de woonbebouwing wisselt van ca. 14 tot 24 meter. Het straatbeeld wordt bepaald door groene voortuinen afgesloten door hagen en lage muurtjes. De voortuinen zorgen voor een geleidelijke overgang van privé naar openbaar gebied. De bestaande woningen hebben in het geldend bestemmingsplan een aanduiding "EI" (zie afbeelding volgende bladzijde). Hiervoor geldt een goothoogte van max. 6 meter en een nokhoogte van 9 meter.

De woningen vertonen over het algemeen weinig kleur. Het metselwerk is overwegend uitgevoerd met lichte nuances van rood en geel, de keramische pannen zijn overwegend grijs. De gevels kennen weinig reliëf, wel zijn de entrees op verschillende wijze benadrukt. De kopwanden hebben een overwegend gesloten karakter.



Woningen Jan van Galenstraat 1 en 3 grenzend aan de planlocatie

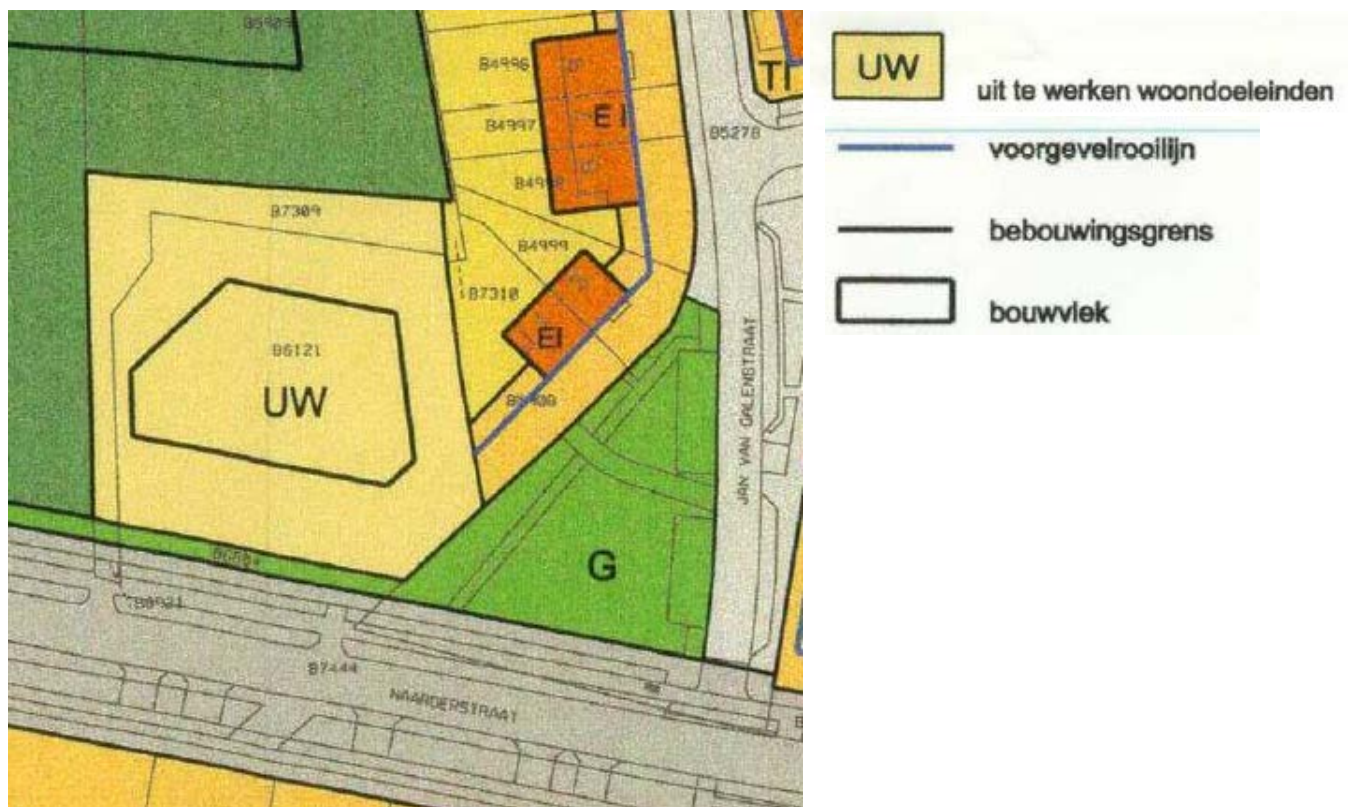


Jan van Galenstraat

4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het geldend bestemmingsplan Kom-West is goedgekeurd d.d. 14 oktober 2008.

Op de hoek Naarderstraat en Jan van Galenstraat, naast de uiterste zuidoosthoek van de nieuwe begraafplaats, ligt de bestemming uit te werken doeleinden.



Uitsnede bestemmingsplan Kom-West, aanduiding "EI" woningen Jan van Galenstraat

Het perceel Naarderstraat 66 is destijds aangekocht door de gemeente voor de bouw van een rouwcentrum en een eventuele uitbreiding van de begraafplaats. Inmiddels zijn er nieuwe gegevens en inzichten over de begraafcapaciteit van de bestaande begraafplaats bekend. Dit betekent dat de reservering van het perceel, voor de uitbereiding van de begraafplaats, niet langer nodig is. Ook de realisatie van een rouwcentrum is in de markt niet haalbaar gebleken. Daarom heeft het perceel opnieuw een woonbestemming gekregen. Ten opzicht van het oude Kom-West, waarin op deze locatie maximaal een dubbele woning mogelijk was, zijn de mogelijkheden verruimd. De verruiming is mogelijk gemaakt omdat het een relatief grote kavel (2000 m²) betreft en er een wens is om een specifieke doelgroep te huisvesten. Hierbij wordt gedacht aan (betaalbare) koopappartementen voor ouderen, met voorrang voor ouderen uit de Zeeheldenwijk. Zij kunnen dan in de eigen wijk blijven wonen. Er is gekozen voor flexibiliteit in de vorm van een uit te werken woonbestemming. Hiervoor is gekozen omdat de realiseerbaarheid daarvan nog moet worden onderzocht.

Op de volgende pagina staan de regels vermeld waaraan het bouwplan dient te voldoen.

4.1 Regels bestemming Uit te werken woondoeleinden (artikel 19)

Doeleinden-omschrijving	Lid 1.	De op de kaart voor Uit te werken woondoeleinden (UW) aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.
Voorzieningen	Lid 2. a. b. c. d.	Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar: gebouwen; bouwwerken, geen gebouwen zijde; tuinen en erven; parkeervoorzieningen en verhardingen.
Uitwerking	Lid 3. a. b. c. d. e.	Overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening werken burgemeester en wethouders de in het lid 1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende bepalingen: Er mogen eengezins- en of meergezinshuizen worden gebouwd met de daarbij behorende tuinbestemming; Er mag voor wat betreft de hoofdbebouwing uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlek, aan- en bijgebouwen mogen wel buiten de bouwvlek worden gebouwd; Bij de bouw van eengezinshuizen geldt een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11,5 meter; Bij de bouw van meergezinshuizen mag in niet meer dan drie bouwlagen worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte van de derde bouwlaag niet meer dan 80% van de oppervlakte van elk van de daaronder gelegen lagen mag bedragen; Het bouwplan moet binnen de schaal en karakter van de omgeving passen; De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
Voorlopig bouwverbod	Lid 4.	Er mag slecht worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan.
Vrijstelling voorlopig bouwverbod	Lid 5.	Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied, in overeenstemming zal zijn dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp.

5 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

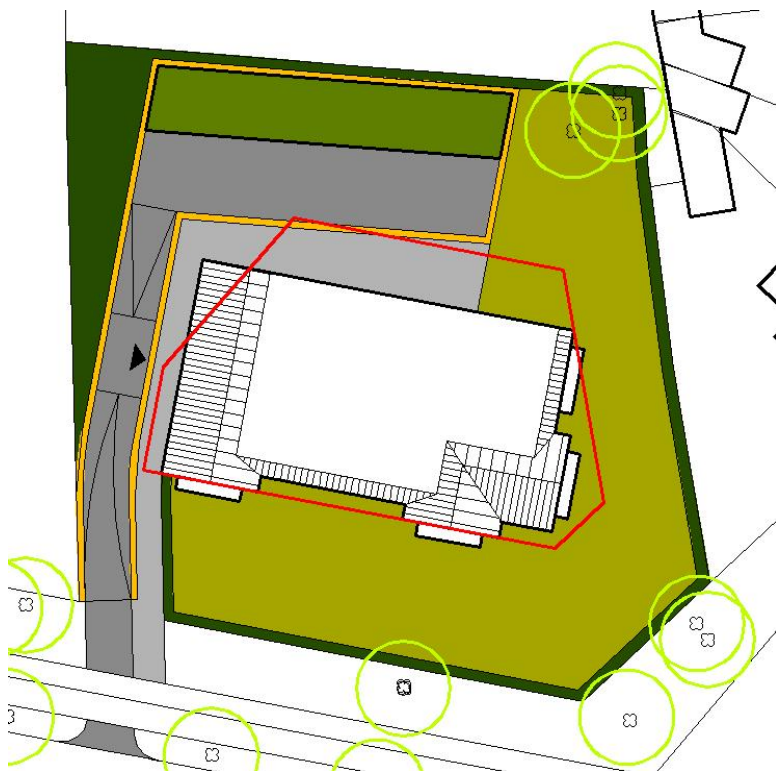
De initiatiefnemer zorgt ervoor dat de overige hieronder aangegeven randvoorwaarden worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

De randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie Naarderstraat 66 zijn er op gericht om het samenhangende beeld te versterken en een aanvullend woningbouwprogramma toe te voegen. De nieuwe invulling dient passend te zijn in de maat en de schaal van de Naarderstraat – Jan van Galenstraat. De ambitie is om de grote individualiteit van de bebouwing met een rijke beeldtaal en een grote diversiteit en veelvormigheid te versterken. Daarnaast dienen de randvoorwaarden een herontwikkeling mogelijk te maken.

Het toevoegen van een appartementengebouw in de Naarderstraat – Jan van Galenstraat vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing.

Een beukmaat van ca. 32 meter is breed in een straat met overwegend woningen met een beukmaat van ca. 7, 14 tot 24 meter. Geleding van de gevel door middel van topgevels en een wisselende goothoogte is daarom van belang. Deze maatvoering, afgezet tegen de gewenste woningtypologie, rechtvaardigt een aanname van 4 appartementen per bouwlaag. Met 3 bouwlagen geeft dit een totaal van 12 appartementen. Andere indelingen zijn denkbaar en worden niet op voorhand uitgesloten. Het aantal appartementen is geen minimum of maximum.

In de volgende afbeelding visualiseert de rode contour het nieuwe bebouwingsvlak en de nieuwe rooilijn.



De rode contour op de bovenstaande afbeelding geeft het bestemmingsvlak aan. De vorm van deze bebouwingsvlak heeft afgeschuinde hoeken. Het is kostbaar bouwen als de nieuwe bebouwing deze afgeschuinde hoeken volgt. In het bovenstaande fictieve plan is een deel van de bebouwing linksboven buiten de rode contour gelegen. Er mag voor wat betreft de hoofdbebouwing uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak, aan- en bijgebouwen mogen wel buiten de bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast gelden onverkort de algemene vrijstellingsbepalingen uit het bestemmingsplan Kom-West. Afwijkingen tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten inzake hoogten, afstanden en

oppervlakten zijn toegestaan als dit in het belang is van een doelmatiger of esthetisch of technisch beter verantwoorde uitvoering van de bouwwerken.

5.1 Architectuur

Architectuur: eigentijdse architectuur geïnspireerd op de traditionele baksteenarchitectuur.

Ter inspiratie zijn voor de verdere uitwerking van het bouwplan referentiebeelden opgenomen. Een architectuurkenmerk van het oude dorp en omgeving is de toepassing van windveren op de topgevels.

Voor het gebied rondom de Naarderstraat geldt een bijzondere welstandstoetsing ("Oude Linten").

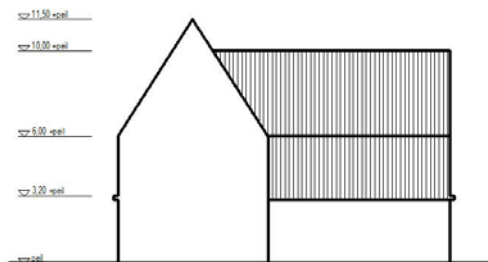


5.2 Gevel

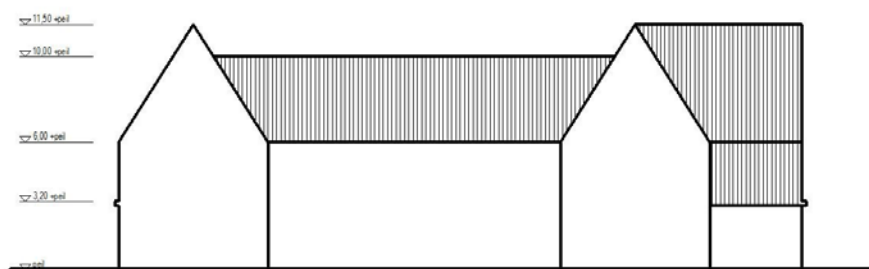
Ritmiek van de gevel: de individuele woning is als kleinste element herkenbaar, toepassen van topgevels gericht op de Naarderstraat en Jan van Galenstraat.

De hoek van de Jan van Galenstraat en de Naarderstraat wordt geaccentueerd met een topgevel. Aan de Naarderstraat wordt er geleding aangebracht door middel van twee topgevels. Zie ook onderstaande afbeeldingen.

Compositie van het gevelvlak, afwisselend, onderscheid tussen hoofd- en een nevenmassa door middel van een verspringing van max. 2 meter in de rooilijn en toepassen van erkers. De raamopeningen in de gevels benadrukken een verticale geleding.



aanzicht Jan van Galenstraat



aanzicht Naarderstraat



Architectuur referentie

5.3 Erkers en balkons

De plasticiteit van de gevel wordt door vooruit- of terugspringende bouw- delen vormgegeven. Om een gevarieerd gevelbeeld te creëren zijn er per bouwlaag verschillende oplossingen bedacht. De volgende voorbeelden van erkers en balkons zijn toegestaan.



Begane grond

Op de begane grond zijn erkers toegestaan met een maximale diepte van 1 meter. De verspringing tussen hoofd- en nevenmassa bedraagt maximaal 2 meter.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn franse balkons, balkons in combinatie met een erker en loggia balkons toegestaan.

Tweede verdieping (gevel)

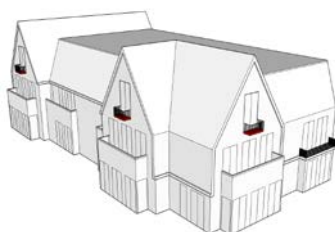
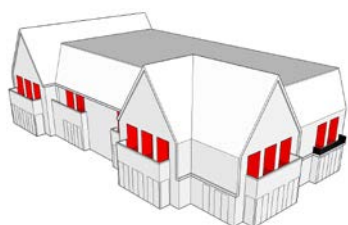
Op de tweede verdieping zijn uitkragend balkon met een diepte van maximaal 0,6 meter en eventueel in combinatie met een loggia balkon toegestaan. Uitkragende balkons zijn slechts toegestaan op de onderste delen van de dakvlakken, mits deze niet breder zijn dan een enkelvoudig venster van de in de ondergelegen gevel.

Kap

In de kap zijn dakkapellen, loggia balkons en dakramen toegestaan. In de volgende paragraaf zijn de eisen ten aanzien van dakkapellen en loggia balkons omschreven.



Erker met balkon



Frans balkon



Uitkragend balkon



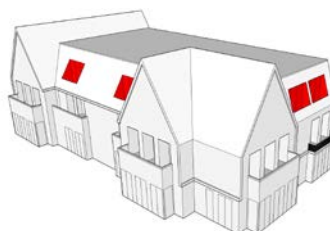
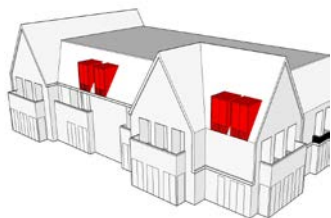
Loggia balkon

5.4 Dakkapellen en loggia balkons

Dakkapellen zijn slechts toegestaan op de onderste delen van de dakvlakken, mits deze niet breder zijn dan een enkelvoudig venster van de in de ondergelegen gevel.

Loggia balkons zijn slechts toegestaan op de onderste delen van de dakvlakken.

Dakkapellen worden bij voorkeur in zink uitgevoerd. Boven de dakkapellen zijn dakramen toegestaan.



Dakkapel



Dakkapel in zink uitgevoerd



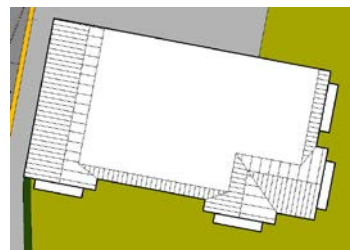
Loggia balkon in dakvlak

5.5 Kapvorm

Kapvorm hoofdmassa: een volledig zadeldak en/of mansardekap.

Kapvorm nevenmassa: een kap of afgeplatte kapvorm (plat dak).

Op de hoek van de Jan van Galenstraat, Naarderstraat en oostzijde grenzend aan de begraafplaats, dient de bovenste laag van het gebouw uitgevoerd te worden met een volledige kap.



5.6 Massa

Hoofdmassa: eenvoudige hoofdvorm afgedekt met een volledige kap.

Beukmaat hoofdmassa: 6 – 7,5 meter.

De nevenmassa is ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Nokhoogte hoofdmassa: max. 11,50 meter.

Goothoogte: wisselend van 3,2 tot max. 6,5 meter

Goothoogte Jan van Galenstraat en hoek Naarderstraat 3,2 meter.

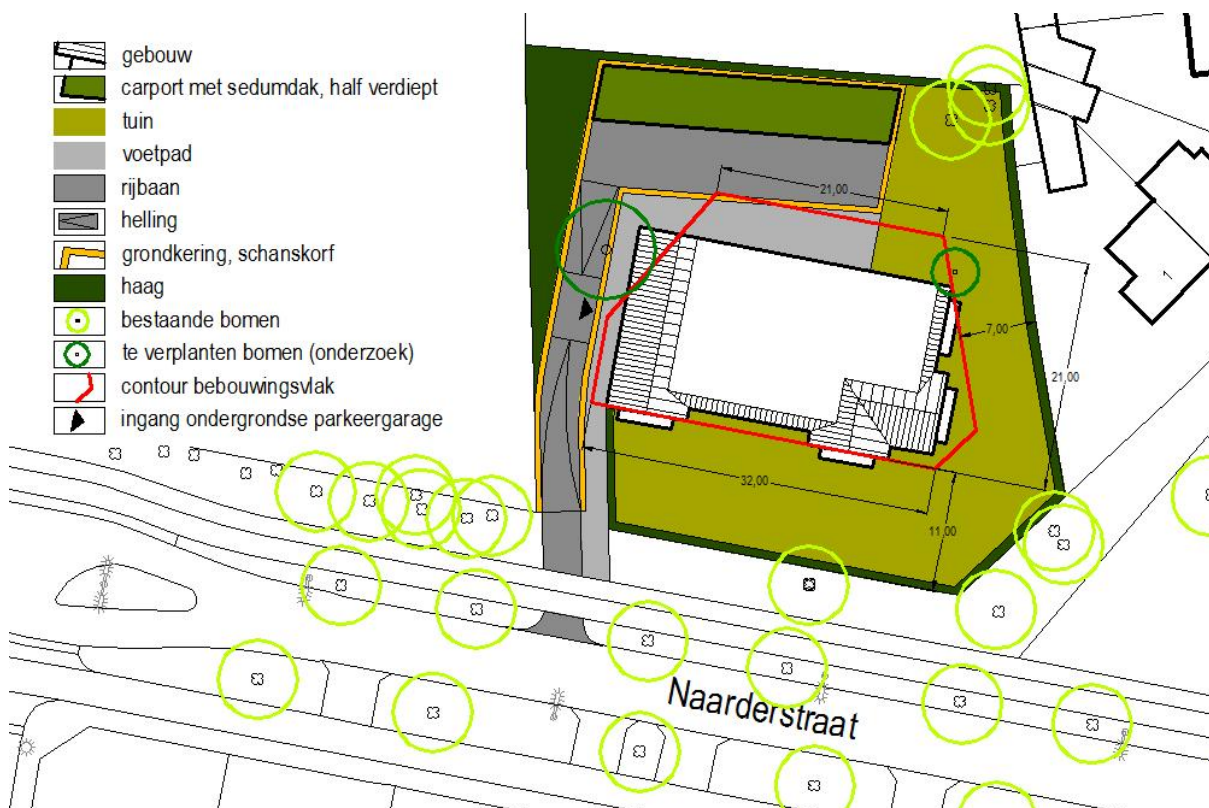
Een hogere goothoogte is mogelijk indien het een platte afdekking van een hellend dak betreft.

5.7 Situering

Afstand zijdelingse perceelgrens: zoals aangegeven op onderstaande figuur. De afstand van de perceelgrens Jan van Galenstraat 1 tot de rooilijn is minimaal 7 meter.

Bebouwingsvlak: ca. 32 x 21 meter met afgeschuinde hoeken. Er mag voor wat betreft de hoofdbebouwing uitsluitend worden bebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlek, aan- en bijgebouwen mogen wel buiten de bouwvlek worden gebouwd.

Rooilijn: zoals aangegeven op onderstaande figuur, een verspringing van ca. 2 meter van de nevenmassa achter de rooilijn is wenselijk om de topgevels te benadrukken en reliëf in de gevel aan te brengen.



5.8 Oriëntatie

Bebouwing is georiënteerd op de Naarderstraat - Jan van Galenstraat

Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie, er is geen sprake van voor-, zij- en achterkanten.

5.9 Entree

De appartementen op de begane grond met oriëntatie op de Naarderstraat – Jan van Galenstraat hebben een entree gericht op de tuin aan de Naarderstraat – Jan van Galenstraat.

5.10 Materiaal, textuur, kleur

Dakbedekking: keramische of fotovoltaïsche dakpannen, met voldoende reliëf. Kleur: zwart donker grijs.

Gevels: Schoon metselwerk met een genuanceerde bruin – rood kleurige baksteen en een diepliggende donkergrijze voeg.

Om het onderscheid tussen hoofd- en nevenbouwmassa te accentueren, kan voor de nevenbouwmassa worden gekozen voor een lichtere kleur baksteen (aardse kleuren) of een gekeimde of gestucte gevel.

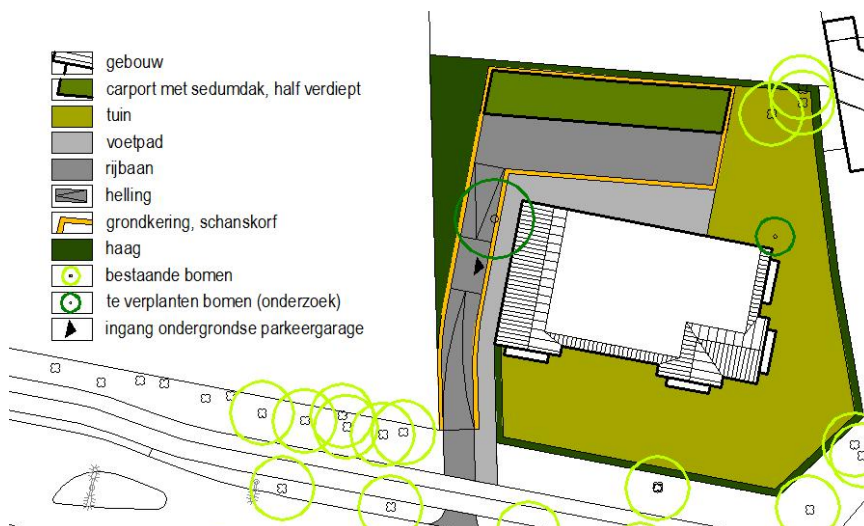


5.11 Bestaande bomen en erfafscheiding

Op het perceel staan drie grote bomen.

Twee bomen staan te dicht bij het bouwvlak en kunnen niet gehandhaafd blijven door het inrichtingsplan.

Onderzocht wordt of deze twee bomen te verplanten zijn of dat de bomen moeten worden gecompenseerd door bomen met enig formaat. De derde boom (rode beuk), aan de voorzijde van het perceel, blijft gehandhaafd.



Als erfbeplanting worden beukenhagen kleur groen-donkerpaars, met een breedte van 0,75 meter langs de perceelgrenzen toegepast. In de voor- en achtertuin worden solitaire meerstammige boom-beplanting geplant.

5.12 Parkeren

De ruimte voor het aantal benodigde parkeerplaatsen dient op eigen terrein en uit het zicht van de openbare ruimte te worden gevonden. De parkeernorm bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning. Bij de totstandkoming van de parkeernorm is rekening gehouden met bewoners- en bezoekers parkeren. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt, bij 12 appartementen, uit op 22 parkeerplaatsen.

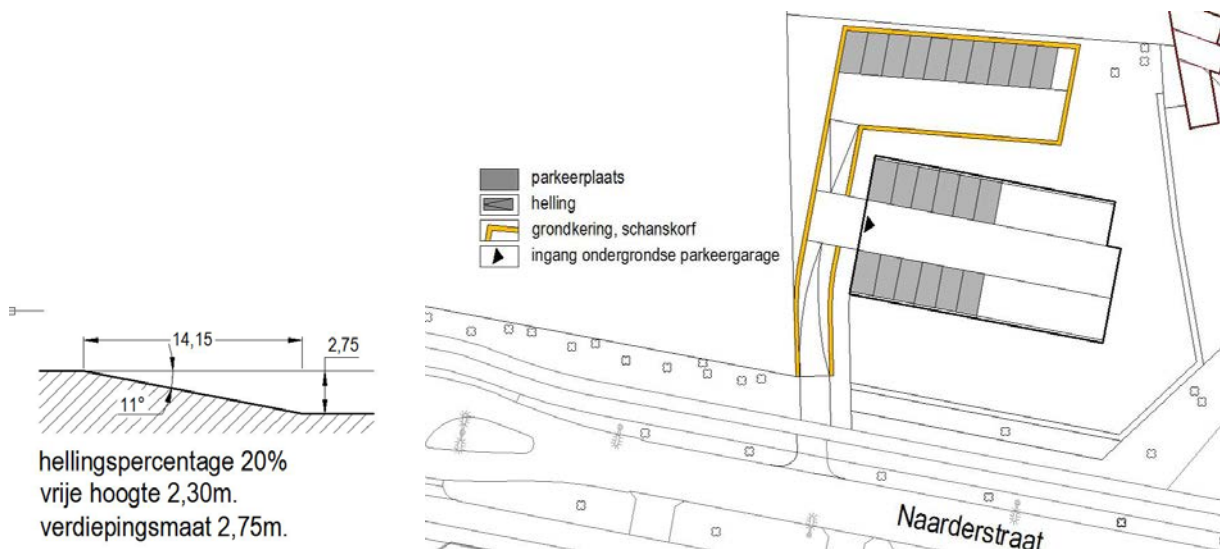
Van belang bij het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is de grondwaterstand.

Deze bedraagt ca. 9,0 meter minus maaiveld. Dit betekent dat er op deze locatie een parkeergarage en half verdiept parkeren kan worden gerealiseerd zonder last te hebben van het grondwater. De inrit voor de toegang tot de half verdiepte- en de ondergrondse parkeergarage is aan de Naarderstraat gesitueerd. Door deze locatiekeuze wordt de overlast van de in- en uitrijdende auto's voor de omwonenden beperkt. Het hellingspercentage bedraagt ca. 20% en geeft een hoek van ongeveer 11°. De lengte van de inrit bedraagt bij een verdiepingsmaat van 2,75 meter ca. 15 meter.



Sedumdak voor carport

De parkeernorm voor de parkeergarage is 1. In totaal dienen minimaal 12 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerkelder te worden gerealiseerd. De resterende 10 parkeerplaatsen dienen half verdiept op het achter terrein een plek te krijgen. De geparkeerde auto's worden aan het zicht onttrokken door toepassen van carports met een sedumdak. Om de hoogteverschillen op te vangen worden schanskorven toegepast.



Parkeerkelder en half verdiept parkeren



Grondkering met schanskorven

6 DUURZAAM BOUWEN

De gemeente Huizen heeft als ambitie om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Een duurzaam gebouwde omgeving draagt aan die ambitie bij. Nieuwe woningen worden voor lange tijd gebouwd en moeten daarom toekomstbestendig zijn, mede gelet op de toekomstige aanscherpingen van de wettelijke energieprestatie-eisen.

Voor dit project dient een score van gemiddeld 8 op grond van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR) voor duurzaam bouwen te worden behaald, waarbij voor het thema energie in elk geval ten minste een 8 wordt vereist. Door de bouwende partij moet worden aangetoond dat aan deze GPR-eisen wordt voldaan. Voor nieuwbouwprojecten laat de gemeente steekproefsgewijs een inspectie uitvoeren van de 'energielekken' in en de luchtdoorlatendheid van de gebouwen, om de energetische bouwkwiteit in de praktijk te beoordelen.

Gemeente en ontwikkelaar communiceren op aansprekende wijze naar de toekomstige inwoners en andere belangstellenden over de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen.

In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen, tot (bijna) energieneutraal in 2020. Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Gelet op deze toekomstige ontwikkelingen moet worden gestreefd naar een energieneutraal gebouw.

6.1 Behandeling van hemelwater

Technisch gezien zijn er goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater in de bodem. De grondwaterstand staat op ca. 9 meter minus maaiveld en de bodem bestaat overwegend uit zandgrond. Het hemelwater dient dan ook afzonderlijk te worden opgevangen en in de bodem te worden geïnfiltreerd. Daarnaast dient de gebakken klinkerverharding van de voetpaden, de inrit en het parkeerterrein waterpasserend te zijn.



Waterpasserende verharding, gebakken klinker

7 WELSTANDSCOMMISSIE

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn tijdens de vergadering van 25 juni 2015 besproken met de welstandscommissie. De volgende opmerkingen zijn daarna verwerkt in een nieuw bijgevoegd model:

- 1) De verspringing tussen de hoofdmassa en de nevenmassa mag steviger worden aangezet. Als referentie kan gedacht worden aan een landhuis zoals die veel in het Gooi te vinden zijn;
- 2) Daarnaast kan door toepassing van verschillende kleuren materialen het onderscheid tussen hoofd- en nevenmassa worden benadrukt;
- 3) De parkeeroplossing op het achter terrein heeft een grote impact voor de beleving van de omwonenden. Voorgesteld wordt om de impact te verzachten door bijvoorbeeld het toepassen van carports met een sedumdak.

8 INSPRAAK OMWONENDEN

8.1 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Kom-West vormt de aanleiding voor het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden omdat hierin is de uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen voor de Naarderstraat 66.

Hieronder staat een inspraakreactie tijdens behandeling van het geldend bestemmingsplan Kom-West (oktober 2008).

26	G.C.M. de Jong en P.J.M. de Jong-Dekker Kleijn Jan van Galenstraat 1	▪ bezwaar tegen de mogelijkheden voor het perceel Naarderstraat 66: ▫ de bouwplek is veel groter dan de voormalige woning; ▫ de aanpassing is extravagant t.o.v. het vigerende beleid; ▫ meergezinshuizen van 3 lagen passen niet in het straatbeeld. Verzocht wordt om twee enkele of dubbele villa's.
----	---	---

Antwoord

Het gaat hier om een uit te werken bestemming, hierbij zijn zowel vrijstaande-, dubbele- en rijenwoningen als een appartementenblokje mogelijk. Daarom is de bouwvlek vrij fors en is er een hoogte van maximaal drie lagen aangegeven (in het geldende plan: twee lagen met kap). Binnen de bouwvlek en binnen het maximum van drie lagen mag alleen maar een bouwplan worden ontwikkeld dat past binnen de schaal en het karakter van de omgeving. Het betekent dus niet dat het hele bouwvlek voor 100% wordt bebouwd. Het bouwplan moet de zogenaamde artikel 11 wro-procedure doorlopen. Dat betekent dat belanghebbenden daarbij worden betrokken.

De voorschriften zijn als volgt aangepast:

- Bij de wijzigingsvoorwaarden(uitwerkingsregels) is opgenomen dat het bouwplan binnen de schaal en het karakter van de omgeving moet passen;
- Het gebouw moet of met een kap of met een terugliggende derde bouwlaag worden uitgevoerd, voor de hoogte betekent dit maximum twee bouwlagen met een kap of drie bouwlagen (plat);

De bouwvlek op de plankaart is als volgt aangepast: de afstand van de bouwgrens tot de zijdelingse perceelsgrens met de Jan van Galenstraat 1 is vergroot naar 7 meter (de afstand die in het geldende plan voor dubbele woningen geldt).

8.2 Presentatie randvoorwaarden - informatieavond d.d. 19 november 2015

Voordat de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders zijn de randvoorwaarden eerst met de omwonenden besproken.

Tijdens een informatieavond hebben omwonenden de mogelijkheid gekregen om hun zienswijzen bij de gemeente kenbaar te maken. De reacties van de omwonenden op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de antwoorden van de gemeente zijn puntsgewijs weergegeven in het bijgevoegde verslag van de informatieavond van de Naarderstraat 66.

8.2.1 Privacy

Naar aanleiding van de opmerkingen is nader gekeken naar het aspect privacy. Overwogen is om in de stedenbouwkundige randvoorwaarden eisen ten aanzien van de indeling van de appartementen op te nemen waardoor de inbreuk op privacy mogelijk kan worden ingeperkt. De redenen waarom geen eisen zijn gesteld aan de indeling van de appartementen, hieronder toegelicht.

Gezien de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing (gevel tot gevel 14 m), het gesloten karakter van de zijgevel van deze woning (Jan van Galenstraat 1) en de aanwezigheid van veel hoog opgaand groen is de inblik vanaf het nieuwe plan beperkt. Indien al sprake is van een gering verlies van pri-

vacy, valt dit waarschijnlijk binnen het normaal maatschappelijk risico. Enige mate van verandering in een stedelijke omgeving wordt door de gemeente als acceptabel gezien.

8.2.2 Situering inrit

Er is ook nader gekeken naar de situering van de inrit naar de parkeerplaatsen. De locatie van de inrit is vooralsnog geen vast gegeven. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt een inrit aan de Naarderstraat als meest optimaal gezien omdat hierdoor de overlast van de in- en uitrijdende auto's voor de omwonenden zoveel mogelijk is beperkt.

Ter hoogte van de uitrit is de afstand tot de woningen aan de overzijde van de Naarderstraat (Naarderstraat 29 en 31) circa 40 meter. Bovendien is bij deze woningen sprake van hagen of struiken waardoor lichthinder hier wordt voorkomen (zie onderstaande foto's).



Situatie Naarderstraat 29/31 (zomer)



Situatie Naarderstraat 29/31 (winter)

Een andere situering van de inrit wordt niet uitgesloten, maar de overlast voor de omwonenden moet daarbij worden voorkomen.

8.2.3 Energiemaatregelen

Ten aanzien van de opmerkingen over de mogelijke energiezuinige maatregelen, is in de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen dat fotovoltaïsche dakpannen mogelijk zijn. De gemeente kan zich ook voorstellen dat op het platte deel van het dak zonnepanelen worden geplaatst, mits esthetisch gezien goedgekeurd door de welstandscommissie. Er was al opgenomen dat een score van gemiddeld 8 op grond van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR) voor duurzaam bouwen moet worden behaald. Voor het thema energie is in elk geval ten minste een 8 vereist.

8.2.4 Aanvulling materialisatie

Naar aanleiding van opmerkingen tijdens de informatieavond en opmerkingen van de welstand over de accentuering van de hoofd- en nevenbouwmassa, zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangevuld (paragraaf 5.10) met de opmerking dat voor de nevenbouwmassa kan worden gekozen voor een lichtere kleur baksteen (aardse kleuren) of een gekeimde of gestucte gevel. Keimen is het afwerken van bijvoorbeeld beton en metselwerk met een mineraalverf (silicaatverf) die zich zeer goed hecht met de ondergrond en zeer dampopen is waardoor de verf niet gaat bladderen.



Gekeimde gevel

9 MASSASTUDIE

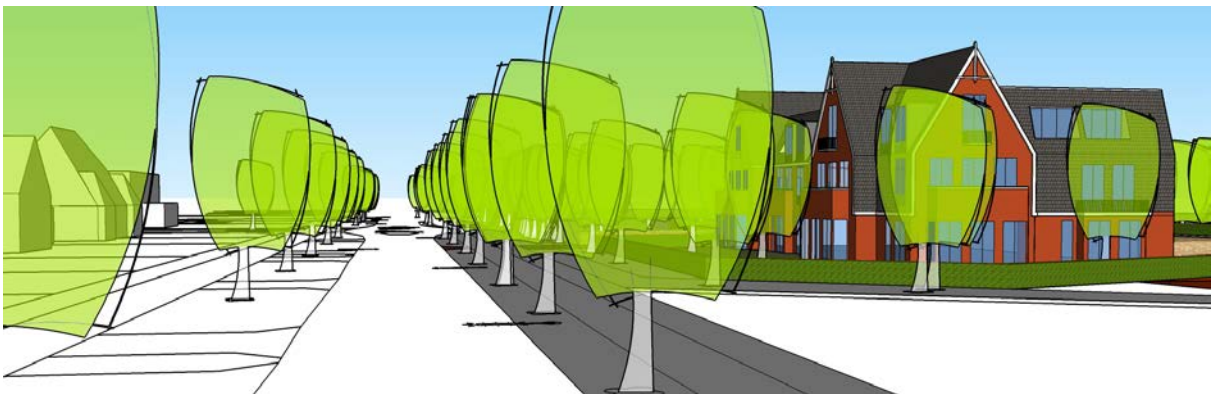
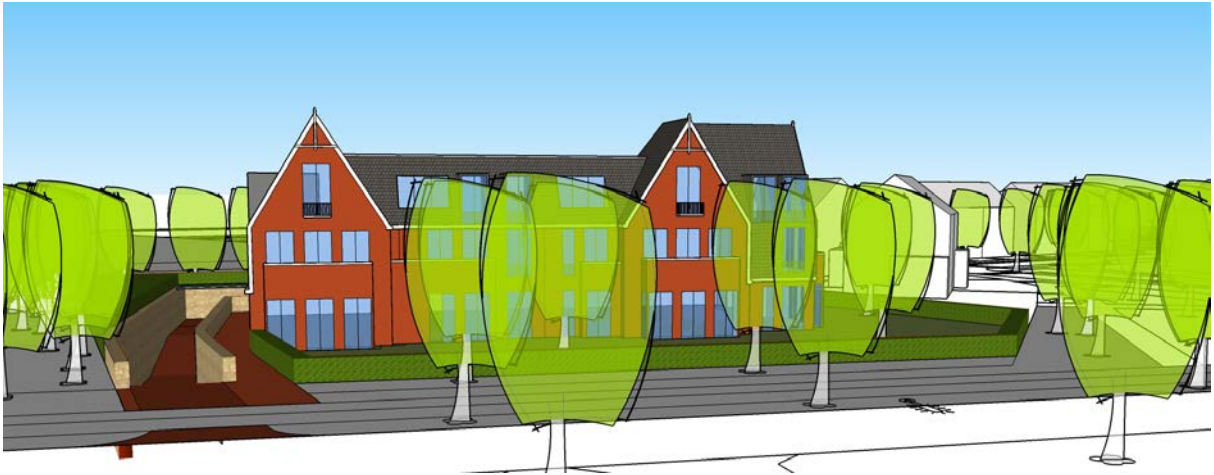
Hieronder zijn afbeeldingen opgenomen van de bestaande omgeving en de massastudie die tot de hierboven genoemde randvoorwaarden hebben geleid. De afbeeldingen zijn onderdeel van een massastudie en zijn dus geen ontwerp.



Zicht vanaf de Jan van Galenstraat



Zicht vanaf de Naarderstraat



Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Ontvanger : **Gevel** **Waarneemhoogte [m]** : **5,0**
Omschrijving : **Gevel nieuwbouw Naarderstraat**

Rijlijn : **Naarderstraat plan**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	21,00
Verhardingsbreedte [m]	:	6,50	Afstand schuin [m]	:	21,43
Bodemfactor [-]	:	0,48	Afstand kruispunt [m]	:	45,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	21,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	6800,00
% Daguur	:	6,77
% Avonduur	:	3,41
% Nachtuur	:	0,64

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,59	97,73	94,48	50	0,00	73,32	70,48	63,07
3	Middelzware Motorvoert...	4,63	1,82	4,83	50	0,00	66,72	59,69	56,66
4	Zware Motorvoertuigen	0,78	0,45	0,69	50	0,00	61,95	56,58	51,17
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			75,43	71,96	65,19
	C_optrek						1,00	0,97	1,01

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	L _{Aeq} , dag	:	60,56
C_zichthoek	:	0,00	L _{Aeq} , avond	:	57,09
D_afstand	:	13,31	L _{Aeq} , nacht	:	50,32
D_lucht	:	0,16	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	1,67	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	:	61
D_meteo	:	0,48	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	:	56

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Eindrapport

**BESCHERMDE SOORTEN TER PLAATSE VAN EN DIRECT
ROND NAARDERSTRAAT 66 TE HUIZEN**

Adviesbureau

Mertens

Eindrapport

BESCHERMDE SOORTEN TER PLAATSE VAN EN DIRECT ROND NAARDERSTRAAT 66 TE HUIZEN

rapportnr. 2016.2280

oktober 2016

In opdracht van:
Rho adviseurs
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en ecotoxicologie

Bezoekadres: Dr. Willem Dreeslaan 1 te Bennekom
Postadres: Postbus 367, 6700 AJ te Wageningen

T: 0317-428694
M: 06-29458456

E: info@adviesbureau-mertens.nl
I: www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2016.

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 INLEIDING.....	2
1.2 HET PLANGEBIED.....	2
1.3 DE PLANNEN.....	3
1.4 OPBOUW RAPPORT	4
 2. BESCHERMDE SOORTEN	 5
2.1 FLORA- EN FAUNAWET.....	5
2.2 RODE LIJST	6
 3. ECOLOGIE.....	 7
3.1 VLEERMUIZEN	7
3.2 VOGELS	8
3.3 EEKHOORN	8
 4. METHODE.....	 9
4.1 INLEIDING.....	9
4.2 VLEERMUIZEN	9
4.3 BROEDVOGELS	9
4.4 EEKHOORN	10
4.5 OVERIGE	10
 5. RESULTAAT	 11
5.1 VLEERMUIZEN	11
5.2 BROEDVOGELS	12
5.3 EEKHOORN	12
5.4 OVERIGE	12
 6. CONCLUSIE	 13
 BIJLAGEN	 15
1. BEGRIPPEN.....	16
2. ONDERZOEKS OMSTANDIGHEDEN	18

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de realisatie van de bouw van een appartementengebouw aan de Naarderstraat 66 te Huizen (zie figuur 1 voor de ligging). Op basis van gegevens is bepaald dat het plangebied mogelijk van waarde is voor beschermde vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen en de eekhoorn die door de plannen negatief kunnen worden beïnvloed (Natuurwaardenkaart gemeente). Op grond hiervan is aan Adviesbureau Mertens BV te Wageningen gevraagd om het voorkomen, de verspreiding en het eventuele terreingebruik van vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen en de eekhoorn inzichtelijk te maken. In onderhavig rapport wordt verslag gedaan van een veldinventarisatie naar deze soortgroepen.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

1.2 Het plangebied

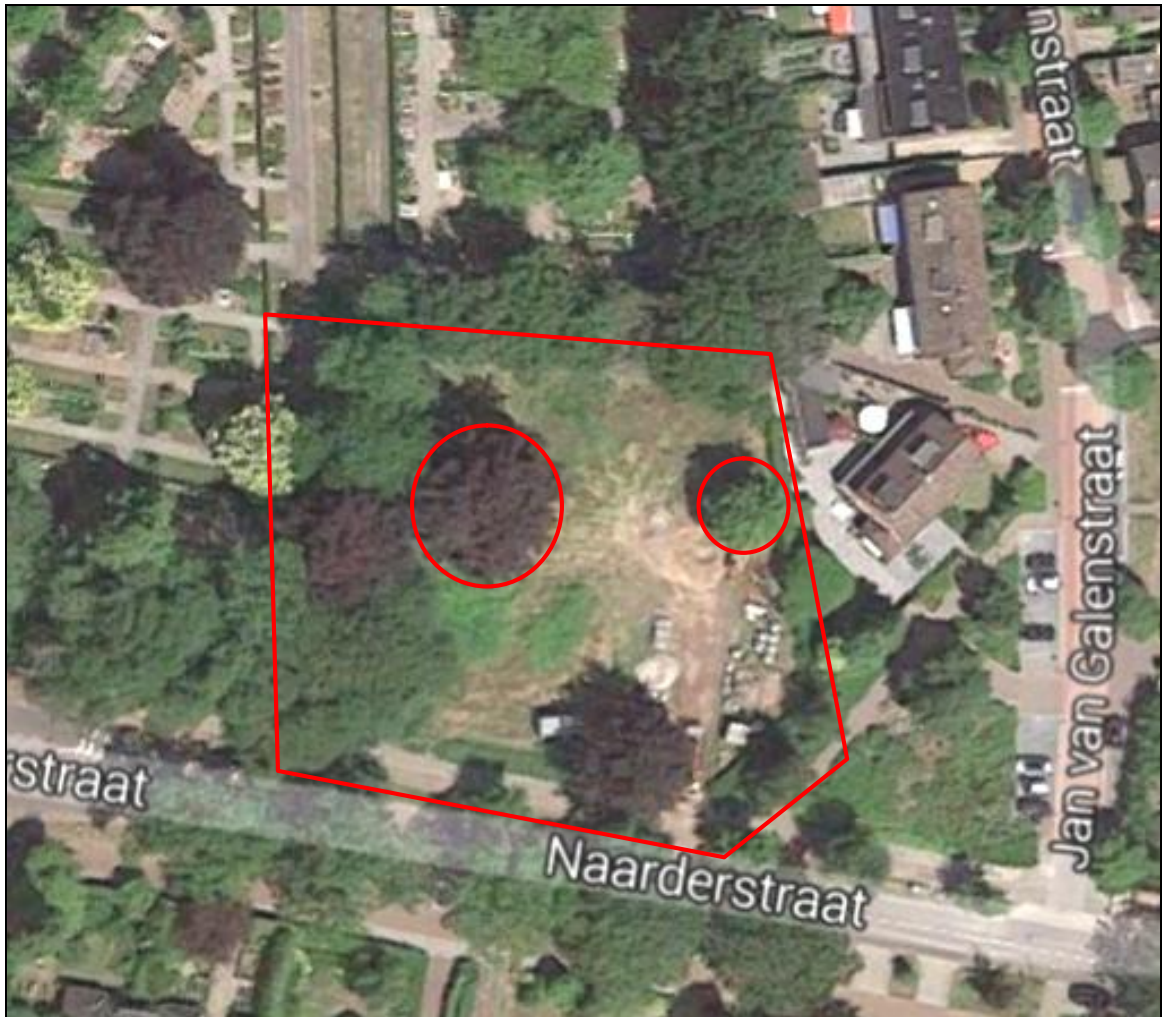
Het plangebied is gelegen aan de Naarderstraat 66 te Huizen. Dit perceel bestaat uit een verwilderde tuin met bomen, struiken en plaatselijk een kruidachtige vegetatie. Het ontbreekt aan bebouwing en water op het perceel. Oppervlaktewater komt tevens niet voor in de directe omgeving. In figuur 2 wordt een foto-impressie gegeven van het plangebied.



Figuur 2. Foto-impressie van het plangebied van de nieuwe woning aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

1.3 De plannen

De plannen bestaan uit de realisatie van een appartementengebouw. Om de plannen te realiseren wordt rekening gehouden met essentiële groenelementen. Dit betekent dat opgaande (oude) groenelementen zo veel mogelijk worden ingepast. Ondanks dat dienen een tweetal bomen gerooid te worden om de plannen te realiseren (Gemeente Huizen, 2016). In figuur 3 zijn de te rooien bomen weergegeven. Het betreft een vitale beuk aan de westzijde van het gebied en een zieke paardenkastanje aan de oostzijde.



Figuur 3. Te rooien bomen aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

1.4 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de ecologie van vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen en de eekhoorn (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethoden.
- Een beschrijving van de aanwezigheid van vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen en de eekhoorn.
- De conclusie over de betekenis van het plangebied voor vleermuizen, vogels met vaste rust- en nestplaatsen en de eekhoorn.

In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de gehanteerde begrippen.

2. BESCHERMDE SOORTEN

2.1 Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet zijn regels gegeven over de bescherming van de in het wild levende planten- en diersoorten, mede ter uitvoering van de soortbescherming in de Europese Richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Deze soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn geïntegreerd in de Flora- en faunawet. Deze soortenbescherming houdt in dat handelingen zoals het doden, opzettelijk verontrusten, verstoren of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen, holen, nesten, eieren van dieren en het uitgraven, plukken en vernietigen van groeiplaatsen van planten verboden zijn.

Een ruimtelijke ingreep kan gepaard gaan met negatieve effecten op planten en dieren. Om een ruimtelijk plan tot uitvoering te kunnen brengen die negatieve effecten heeft op beschermde soorten, is in een aantal gevallen een ontheffing van het Ministerie van Economische Zaken noodzakelijk. Om een dergelijke ontheffing te kunnen verkrijgen, moet aangetoond worden dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten. Qua mate van bescherming kan onderscheid worden gemaakt in de volgende drie beschermingsregimes.

Algemeen voorkomende soorten (categorie 1: lichte bescherming)

Voor algemeen voorkomende soorten zoals haas, egel, veldmuis, bruine kikker of gewone pad geldt sinds begin 2005 een algemene vrijstelling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als zij worden geschaad op voorwaarde dat met deze soorten goed omgegaan wordt: zij mogen niet onnodig gedood of gewond worden en activiteiten dienen buiten de kritieke periode plaats te vinden.

Minder algemeen voorkomende soorten (categorie 2: matige bescherming)

Voor soorten die minder algemeen voorkomen als eekhoorn, steenmarter, levendbarende hagedis en diverse soorten orchideeën geldt dat een ontheffing vereist blijft bij ruimtelijke ingrepen die negatieve effecten voor deze soorten hebben. Een uitzondering hierop kan gemaakt worden als wordt gewerkt volgens een door de Minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. In zo'n gedragscode geeft een sector of initiatiefnemer zelf aan welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Bij het hebben van een gedragscode voor de minder algemeen voorkomende soorten is alleen nog een ontheffing nodig voor werkzaamheden die niet conform de gedragscode worden uitgevoerd.

Strikt beschermde soorten (categorie 3: strikte bescherming)

Voor soorten die in bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan, vanwege de Vogelrichtlijn te beschermen vogelsoorten en soorten die zijn opgenomen bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (o.a. ringslang, hazelworm, boommarter, das en waterspitsmuis) geldt dat een ontheffing alleen wordt verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat en er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang.

2.2 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Flora- en faunawet.

Alleen op basis van 'gunstige staat van instandhouding' kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die niet afnemen in aantal (geen Rode lijstsoort) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten die wél op de Rode lijst staan) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk, ondanks dat zij niet zijn beschermd. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats.

3. ECOLOGIE

3.1 Vleermuizen

Vleermuizen zijn vliegende zoogdieren die zich voeden met insecten. Per nacht wordt een grote hoeveelheid voedsel gegeten. Vleermuizen zijn aangewezen op een grote diversiteit aan ecotypen, welke een groot en constant voedselaanbod opleveren.

Daarnaast zijn vleermuizen afhankelijk van landschapselementen. Door de landschapselementen (bomenlanen, huizenrijen, houtwallen e.d.) kunnen vleermuizen zich oriënteren door middel van het uitzenden van geluiden. Open landbouwgebieden zijn daarom bijvoorbeeld onaantrekkelijk voor vleermuizen.

Vleermuizen verblijven overdag, gedurende het zomerseizoen, in kleine ruimten als spouwmuren of gaten in bomen. Afhankelijk van de soort, bewonen vleermuizen bomen of gebouwen. Alleen de grootoorvleermuis maakt gebruik van zowel bomen als gebouwen. Vooral vrouwtjes zitten veel bij elkaar, in een kolonie. Hier worden de jongen in groot gebracht.

Als de schemering valt vliegen de vleermuizen uit en gaan via vaste routen, de vliegrouten, naar de foerageerplaatsen. Soms liggen foerageerplaatsen en kolonies wel meer dan 10 km uit elkaar. Op de foerageerplaatsen wordt gedurende de gehele nacht gefoerageerd. Bij het aanbreken van de dag vliegen de vleermuizen via de vliegrouten weer terug naar de kolonie.

Tegen de herfst breekt het paarseizoen aan. Vleermuizen leven dan solitair of in kleine groepjes. De paring vindt in de herfst plaats, in tegenstelling tot de meeste andere zoogdieren. De jongen worden in het daarop volgende voorjaar geboren. De vleermuizen leven in de herfst nagenoeg niet meer in kolonies, maar solitair. Voor de paring worden paarplaatsen gebruikt die vaak afwijken van de kolonieplaatsen. Vaak worden in de herfst ook andere soorten en aantallen vleermuizen aangetroffen. Een voorbeeld hiervan is de ruige dwergvleermuis. Daarnaast worden in de herfst vaak andere foerageerplaatsen gebruikt. De vleermuizen zijn immers niet meer gebonden aan de kolonieplaats.

Kort na het paarseizoen tot enkele maanden later, als de winter aanbreekt, trekken de vleermuizen naar ruimten met een stabiel klimaat als (ijs)kelders, grotten en bunkers om daar door middel van de winterslaap de winter door te brengen. Vleermuizen gebruiken dus verblijfplaatsen eveneens in de winter, wanneer zij hun winterslaap houden. De plaatsen zijn donkere, koele ruimten met een constant microklimaat. Afhankelijk van de soort zijn dit gebouwen (bunkers, grotten e.d.) of dikke bomen. Slechts zeer sporadisch komen de winterverblijfplaatsen overeen met de zomerverblijfplaatsen.

Doordat vleermuizen voor hun oriëntatie gebruik maken van echolocatie zijn vleermuizen gevoelig voor ingrepen in het landschap. Oriëntatie vindt plaats aan de hand van opgaande elementen als bijvoorbeeld bomenlanen en houtwallen. Verlies daarvan resulteert in verminderde oriëntatiemogelijkheden. Oriëntatie is noodzakelijk om van kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en om voedsel te vinden.

Bij de afweging van de effecten van ruimtelijke ingrepen in natuur en landschap spelen derhalve opgaande elementen een belangrijke rol. Vleermuizen worden meer en meer betrokken bij de besluitvorming rond ingrepen in het landelijk en stedelijk gebied. Dit is ook zeer noodzakelijk: de meeste soorten zijn bedreigd of ernstig bedreigd en alle soorten zijn nationaal en internationaal wettelijk beschermd via de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn.

3.2 Vogels

Vogels komen doorgaans overal in Nederland voor waar enige beschutting is en waar mogelijkheden zijn om te nestelen. Er zijn vogels die ieder jaar een nest bouwen om daarin te broeden. Er zijn daarnaast vogels die jaarrond een zelfde nest gebruiken om in te slapen en te broeden (bijvoorbeeld ransuilen) en er zijn vogels die jaarlijks terugkeren naar hun nestplaats om het nest opnieuw te gebruiken om daarin te broeden (huismus en gierzwaluw). De Flora- en faunawet ziet toe op de bescherming van nesten die jaarrond of jaarlijks worden gebruikt; deze zijn ook buiten het broedseizoen beschermd. Sinds de zomer van 2009 heeft het bevoegd gezag inzake de Flora- en faunawet een lijst met jaarrond beschermde vogels gepubliceerd (LNV-DLG, 2009a). De verblijfplaatsen van deze vogels zijn ook buiten het broedseizoen beschermd via de Flora- en faunawet (LNV-DLG, 2009b).

3.3 Eekhoorn

De eekhoorn is dagactief en is vrij eenvoudig waar te nemen als gevolg van sporen van activiteiten en fysieke gedragingen. De sporen betreffen onder andere vraatsporen en nesten. Een eekhoorn bouwt doorgaans vijf nesten. Deze nesten zijn bolvormig en gemaakt van twijgen, bast, gras, mos, e.d. en lijkt hierbij een beetje op het nest van een ekster. De nesten zitten echter doorgaans nabij de stam. De voortplanting is van februari tot juli. De home-range heeft een oppervlakte van 2 à 3 ha. De dichtheid in geschikte terreinen is minimaal ½ tot 1 per hectare. Dit hangt samen met het voedselaanbod dat wordt bepaald door de ouderdom van de bomen. Dennenbos en loofbos met bomen jonger dan respectievelijk 40 en 80 jaar oud is niet geschikt voor de eekhoorn omdat bomen geen zaden produceren.

4. METHODE

4.1 Inleiding

Ten behoeve van de inventarisatie van vleermuizen, vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (uilen, buizerd, sperwer, havik) en de eekhoorn zijn zes inventarisatieronden uitgevoerd. In tabel 1 wordt van deze inventarisatieronden een overzicht gegeven. In bijlage 1 worden de omstandigheden weergegeven.

Tabel 1. Overzicht inventarisatieronden naar het voorkomen van vleermuizen, vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en de eekhoorn ter plaatse van en direct rond het plangebied van de nieuwe woning aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

Datum	Vleermuizen	Vogels	Eekhoorn
- 28 juni 2016	-	Nestlocaties (uilen)	Zie § 4.4
- 6 juli 2016	-	Nestlocaties	Zie § 4.4
- 21 juli 2016	Kolonies, vliegroutes en foerageerplaatsen	-	Zie § 4.4
- 17 augustus 2016	Kolonies, vliegroutes en foerageerplaatsen	-	Zie § 4.4
- 9 september 2016	Balts-, paar- en foerageerplaatsen	-	Zie § 4.4
- 20 september 2016	Balts-, paar- en foerageerplaatsen	-	Zie § 4.4

4.2 Vleermuizen

Vleermuizen zijn geïnventariseerd door middel van batdetector-onderzoek (Petterson D-240). Met de batdetector worden de, voor mensen onhoorbare, ultrasone geluiden van vleermuizen omgezet naar de voor het menselijk oor hoorbare geluiden. Soorten kunnen door de geluiden (frequentie, ritme en klank) en zichtbeelden worden onderscheiden. Door interpretatie hiervan kan tevens het gedrag afgeleid worden en kunnen onder andere foerageerplaatsen, vliegroutes en verblijfplaatsen worden opgespoord.

Voorafgaand aan het de eerste ronde van het vleermuisonderzoek zijn de bomen onderzocht op aanwezige holten waarin vleermuizen kunnen verblijven.

De methode voor het inventariseren van vleermuizen voldoet aan het Inventarisatie Protocol van het Netwerk Groene Bureaus (Netwerk Groene Bureaus, 2013) en de soortenstandaards van watervleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (Min. EZ, 2014).

4.3 Broedvogels

Gedurende alle onderzoeksronden (in het voorjaar), zoals weergegeven in tabel 1, is het gebied geïnventariseerd op nesten, sporen en territoriaal gedrag van vogels met jaarrond beschermden nesten (gierzwaluw, huismus en buizerd). Het onderzoek naar het voorkomen en het eventuele terreingebruik van uilen, buizerd, sperwer, havik is uitgevoerd conform de soortenstandaards van buizerd, sperwer e.d. (Min. EZ, 2014).

4.4 Eekhoorn

Eekhoorns zijn geïnventariseerd door te zoeken naar sporen en zichtwaarnemingen. Dit is gedaan tijdens alle veldbezoeken. Zichtwaarnemingen betreffen foeragerende, rustende of trekkende dieren. Sporen waar gericht naar gezocht is zijn de nesten of foerageersporen. Nesten worden gebouwd in bomen en zijn vaak rond en bestaan uit een vrij dichte samengebouwde bol met één opening. Het nest lijkt hierbij op een eksternest dat echter veel opener is. Deze nesten kunnen het beste worden geïnventariseerd als er nog geen blad aan de bomen zit. Foerageersporen betreffen afgebeten en afgekloven kegels van dennenappels of andere noten en zaden die jaarrond kunnen worden gezocht.

4.5 Overige

Gedurende het veldonderzoek is tevens gekeken naar aanwijzingen van het voorkomen van overige matig en zwaar beschermde soorten zoals de wilde marjolein.

5. RESULTAAT

5.1 Vleermuizen

Voorjaar / voorzomer

Er zijn in het voorjaar / voorzomer gewone dwergvleermuizen en laatvliegers foeragerend vastgesteld. Er zijn geen kolonies of vliegroutes aangetroffen. In figuur 3 worden de waarnemingen weergegeven. In geen van de bomen in het plangebied zijn geschikte gaten aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven. Het voorkomen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen kan derhalve op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 3. Waarnemingen van vleermuizen ter plaatse van en direct rond het plangebied van de nieuwe woning aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

Voorherfst

Er zijn in de voorherfst van 2016 alleen gewone dwergvleermuizen foeragerend aangetroffen. Er zijn geen balts- of paarplaatsen vastgesteld ter plaatste van of direct rond het plangebied. In figuur 2 worden de waarnemingen weergegeven.



Figuur 4. Waarnemingen van vleermuizen ter plaatse van en direct rond het plangebied van de nieuwe woning aan de Naarderstraat 66 te Huizen.

5.2 Broedvogels

Er zijn geen territoria of nesten aangetroffen van uilen, buizerd, sperwer, havik of andere vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Wel zijn er diverse broedvogels aangetroffen zoals roodborst, winterkoning en gaai, houtduif en merel. Hoog overvliegend zijn wel gierzwaluwen vastgesteld maar deze zijn niet gerelateerd aan het plangebied.

5.3 Eekhoorn

Eekhoorn is niet aangetroffen gedurende onderhavig onderzoek. Tevens zijn er geen sporen waargenomen zoals nesten en vraatsporen.

5.4 Overige

Overige matig en zwaar beschermde soorten zoals de wilde marjolein zijn niet aangetroffen. De kans hierop is ook zeer klein doordat dergelijke soorten ook niet worden weergegeven in de natuurwaardenkaart van de gemeente.

6. CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de realisatie van een appartementengebouw aan de Naarderstraat 66 te Huizen dat zal samen gaan met het rooien van een tweetal bomen. Op grond hiervan is een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde vleermuizen, vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en de eekhoorn.

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied de gewone dwergvleermuizen en enkele laatvliegers foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Potentiele verblijfplaatsen ontbreken omdat er geen bebouwing in het gebied aanwezig is en bomen met gaten (waarin vleermuizen kunnen verblijven) ontbreken. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Roofvogels, uilen of andere vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen komen niet voor. Tevens leeft in het gebied geen eekhoorn en het woonperceel maakt ook geen onderdeel uit van een essentieel leefgebied. Wel komen er vogels voor die algemeen voorkomen in Nederland. In verband met het voorkomen van deze algemene vogels is het van belang om op een manier te werken dat nesten en eieren van vogels niet worden beïnvloedt.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan aan de Naarderstraat 66 te Huizen is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

- Diepenbeek, A., van, Delft, J. van, 2006. Het waarnemen van amfibieën en reptielen. Stichting RAVON, Nijmegen.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Huizen, 2016. Intern verplantingsonderzoek Bouwterrein Naarderstraat. Gemeente Huizen, 1-2.
- Lenders, H.J.R., Marijnissen, C.C.H., Felix, R.P.W.H., 1993. Waarnemen van amfibieën en reptielen in het veld. Stichting RAVON, Nijmegen, 4^e druk, 1-77.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, 2009. Besluit Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, 1998. Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten en diersoorten (Flora en Faunawet). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 402, 1-37.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van LNV (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van LNV (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard huismus, Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard Gierzwaluw, Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard Buizerd, Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard gewone dwergvleermuis, Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard ruige dwergvleermuis, Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard laatvlieger, Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard Watervleermuis, Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Informatie, Dienst Regelingen, 2014. Soortenstandaard Rosse vleermuis, Den Haag.
- Netwerk Groene Bureaus, 2013. Vleermuisinventarisatie-protocol; Introductie, toelichting en tabel. Odijk.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.
- VZZ, 2004. Voorlichtingsfolder eekhoorns. Arnhem.

BIJLAGEN

1. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroeg voorjaar)). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij winderig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolotatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwemt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

2. ONDERZOEKS OMSTANDIGHEDEN

Datum	Tijd (uur)	Duur (uur)	Temperatuur (°C)	Neerslag (mm)	Wind (bft)
- 28 juni 2016	19.00-21.00	2	18	Geen*	2
- 6 juli 2016	05.00-07.00	2	18	Geen	2
- 21 juli 2016	19.00-23.00	4	26	Geen	2
- 17 augustus 2016	19.00-23.00	4	21	Geen	2
- 9 september 2016	21.00-23.00	2	21	Geen	2
- 20 september 2016	21.00-23.00	2	18	Geen	2

* Overdag korte tijd (mot)regen

Postbus 367
6700 AJ Wageningen
Tel: 0317-428694
Fax: 0317-450601

Bijlage 5 Verplantingsonderzoek

INTERN MEMO

Aan : Willy Menzel
Afschrift :
Van : Peter Corbeel
Datum : 5 september 2016

Betreft : **Intern verplantingsonderzoek
bouwterrein Naarderstraat**

Voor het terrein naast de Nieuwe Algemene Begraafplaats aan de Naarderstraat is een bouwplan gemaakt. Binnen de bouwvlek staan twee bomen n.l. een paardenkastanje en een beuk. Deze bomen staan voor de realisatie van de bouwplannen in de weg, om te bezien dat deze mogelijk verplantbaar zijn is onderzoek gedaan. Dit onderzoek is door Han Brakkee van ons team gedaan. Hij heeft gekeken naar de huidige boomkwaliteit en verplantbaarheid. Aan de hand van de visuele inspectie en groeiplaatsonderzoek is Han tot de volgende conclusie gekomen.

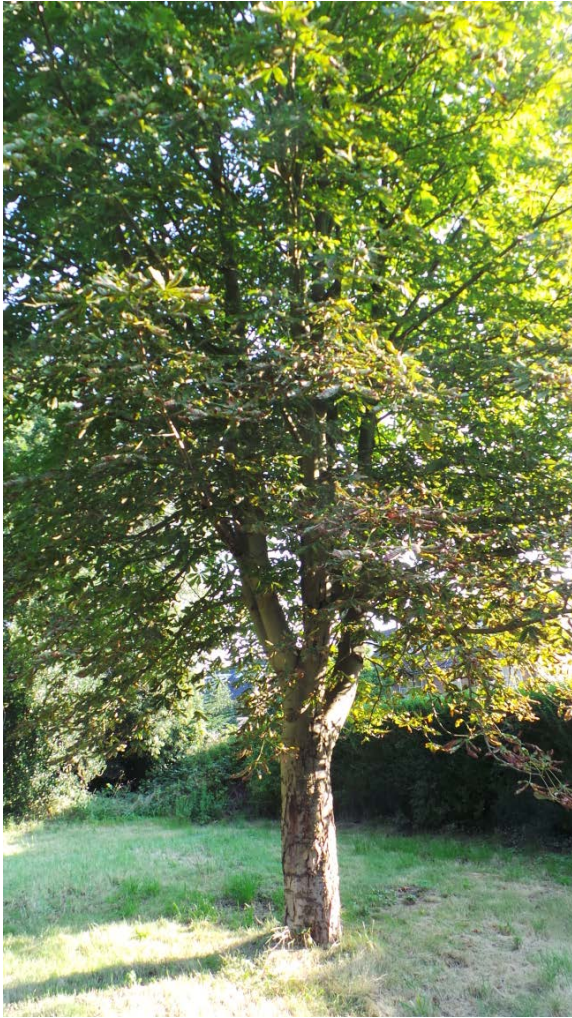
Beuk aan de linkerzijde van het terrein



Deze beuk is een weleens waar gezond exemplaar maar is door zijn groeiplaats niet verplantbaar. Dit komt doordat het terrein een voormalig villatuin is geweest. Hierdoor heeft de boom onder ideale omstandigheden kunnen opgroeien.

Beuken hebben de eigenschap dat ze oppervlakkig wortelen en halen hun vocht uit de eerste 100 cm van de grond. Aangezien voor het verplanten de kluit verkleind moet worden tot circa 450-475 cm doorsnede, wordt een groot deel van de wortels doorgehaald. Hierdoor wordt de slagingskans met 80% verminderd. Verder kan de boom, als hij wordt verplant, over slechts een aantal meters worden verplaatst. De kosten van deze verplanting worden geraamd op € 5500,--.

Gezien het risico dat de boom niet aanslaat en de hoge kosten is het advies de boom te kappen. Een optie is om een beuk van een forse maat te herplanten binnen het project. Kosten hiervan zijn ongeveer € 3500,-- met een 90% slagingskans.



Paardenkastanje rechts op het terrein.
Deze boom is in een vergaand stadium van de
Kastanjabloedingsziekte en moet worden afgeschreven.

Ook hiervoor is een negatief verplantingsadvies.

team Openbare werken

Peter Corbeel

Bijlage 6 Bezonningsstudie

Bezonningsonderzoek Naarderstraat 66

TNO norm bezonning

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Wel zijn er normen van TNO: de lichte norm en de strenge norm.

De lichte norm

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende **twee uren per etmaal** bezonning mogelijk is **in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober**. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

De strenge norm

Om te voldoen aan de streng norm moet er **in de periode van 21 januari tot en met 22 november** bezonning mogelijk zijn gedurende **drie uren per etmaal**. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

De schaduwen door de zon gedurende een etmaal kunnen met software worden uitgetekend.

Welke data worden onderzocht?

De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op het hoogste punt staat en er nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober. Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het feitelijk om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken:

- a) 19 februari (de eerste dag van de lichte norm);
- b) 21 juni (hoogste stand van de zon);
- c) 21 oktober (de laatste dag van de lichte norm).

De periode tussen 21 oktober en 19 februari is niet maatgevend vanwege het geringe aantal uren dat de zon schijnt en de lage zonnestand (minder dan 10 graden t.o.v. aardoppervlak).

Om te beoordelen of de bezonning voldoet aan de TNO-normen wordt ook de bezonningssituatie op de volgende 4 peildata onderzocht:

- d) 21 januari (de eerste dag van de strenge norm);
- e) 22 november (de laatste dag van de streng norm).

Voor een compleet beeld is het wenselijk de bezonning voor de volgende data te onderzoeken;

- a) 22 december (laagste stand van de zon);
- b) 21 maart ('halve' stand, tussen 22 december en 21 juni);
- c) 23 september ('halve' stand, tussen 21 juni en 22 december).

Tijdstippen

Om een goed beeld te krijgen van de bezonning wordt deze op verschillende tijdstippen gedurende de dag bekeken. Voor een globaal onderzoek volstaat een interval van twee uur. Bijvoorbeeld 9:00, 11:00, 13:00, 15:00, 17:00 en 19:00 uur. Wordt er getoetst op de TNO normen dan is het in sommige gevallen nodig een interval van 1 uur aan te houden, zodat inzichtelijk wordt hoeveel uur per dag de te onderzoeken gevels in de schaduw liggen.

Conclusie

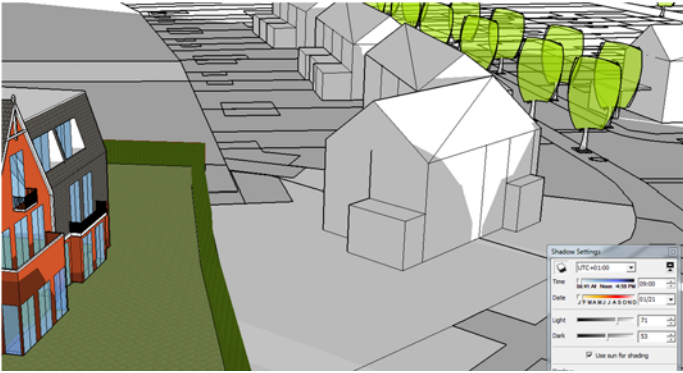
De bezonning voldoet ruimschoots aan beide TNO-normen (lichte en strenge norm). Uit onderzoek blijkt dat de bezonning (ruimschoots) meer dan 3 uur per etmaal is.

De nieuwe ontwikkeling niet zorgt voor een ontoelaatbare verandering van de van de bezonning van de woning aan de Jan van Galenstraat 1.

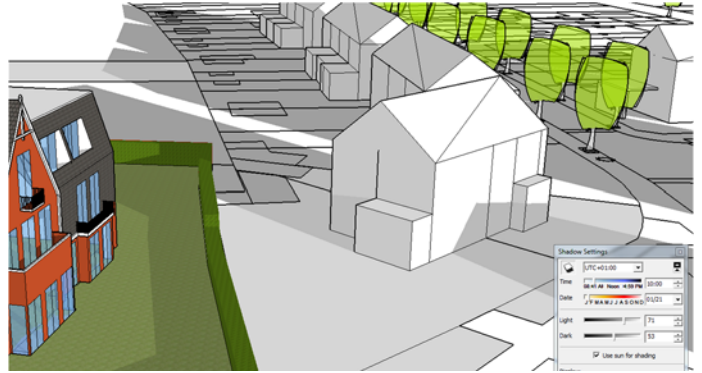
Opgesteld door: W. Menzel

Gemeente Huizen, 11 mei 2017

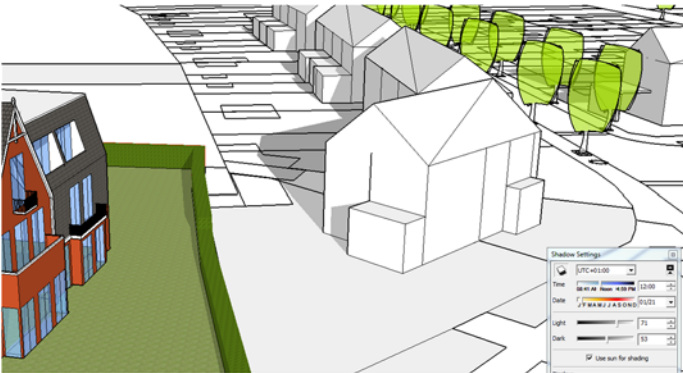
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (21 januari)



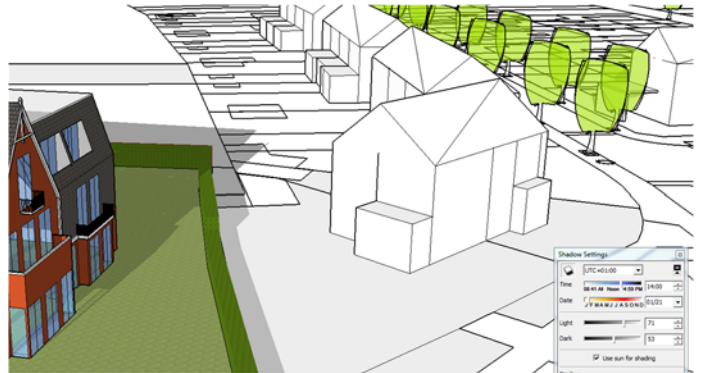
21 januari 9u



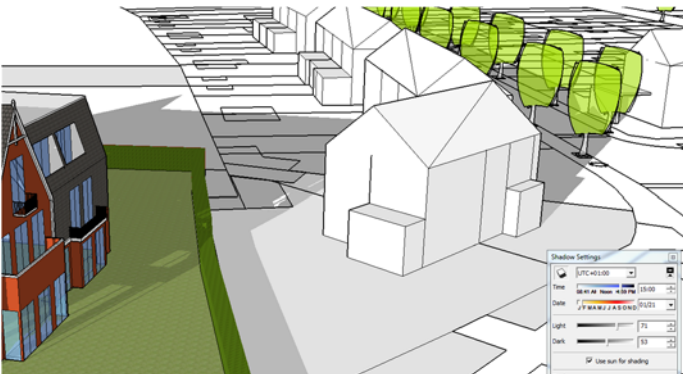
21 januari 10u



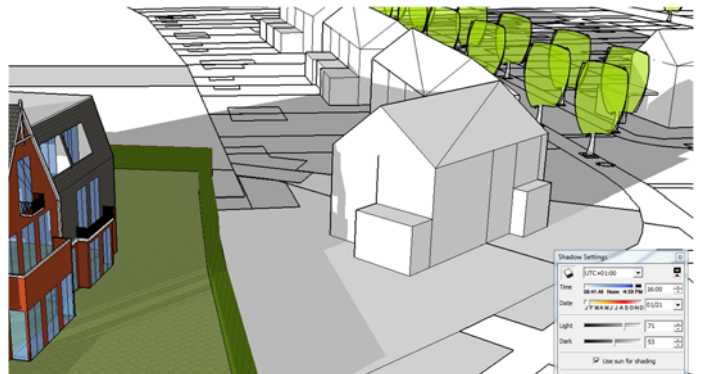
21 januari 12u



21 januari 14u

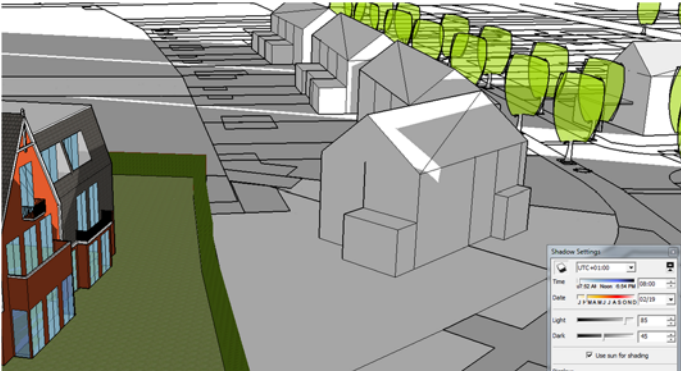


21 januari 15u

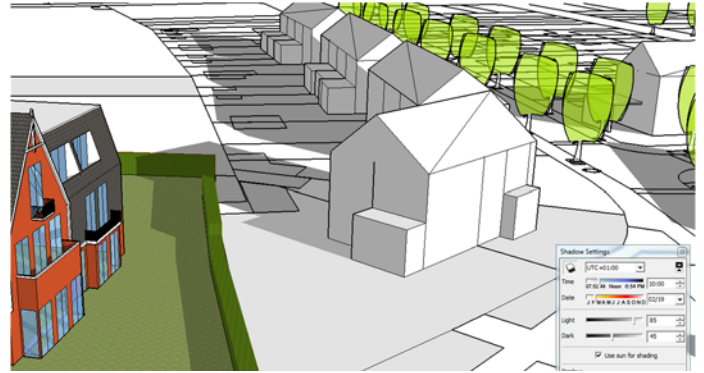


21 januari 16u

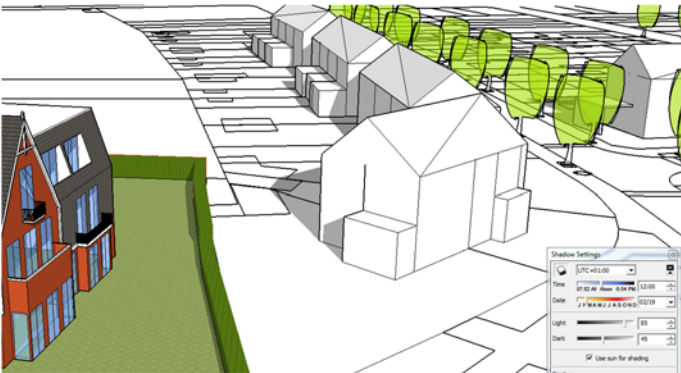
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (19 februari)



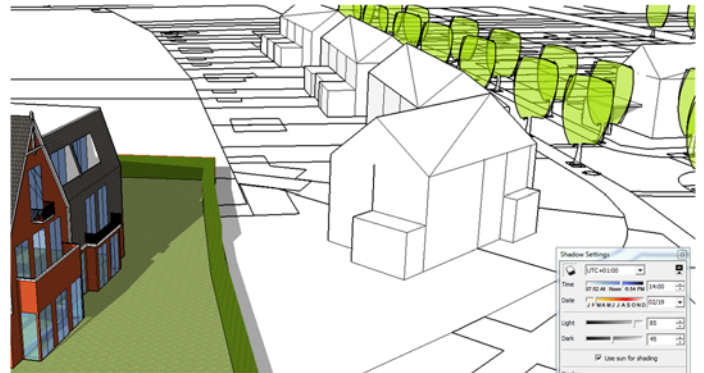
19 februari 8u



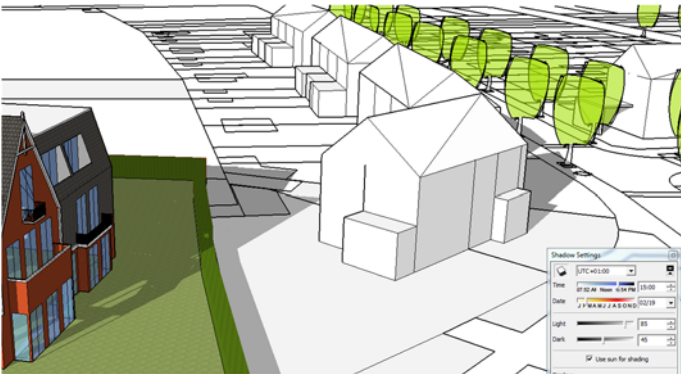
19 februari 10u



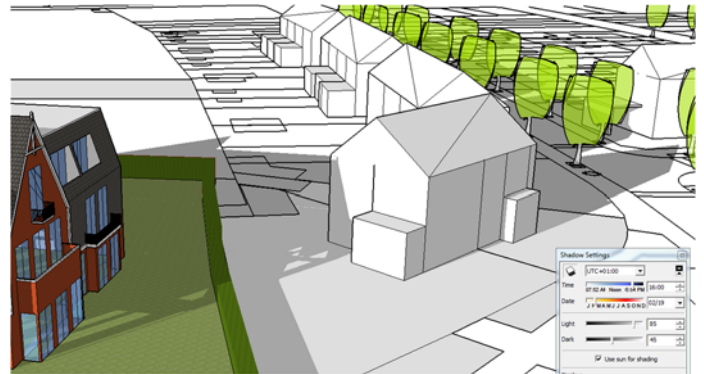
19 februari 12u



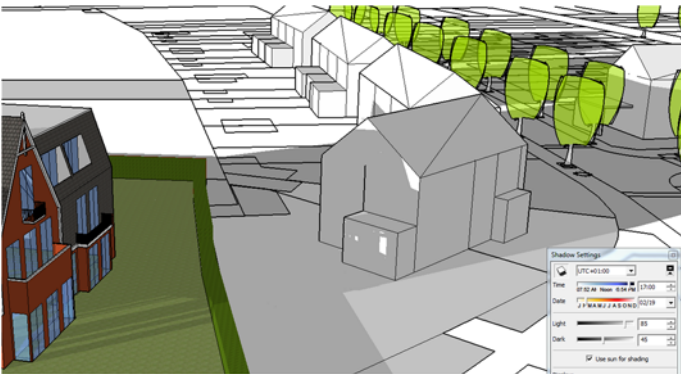
19 februari 14u



19 februari 15u

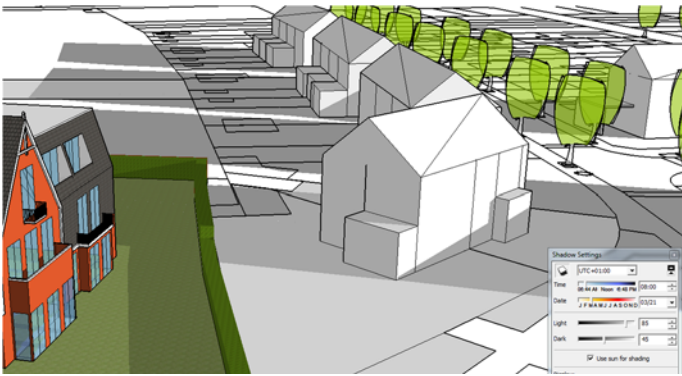


19 februari 16u

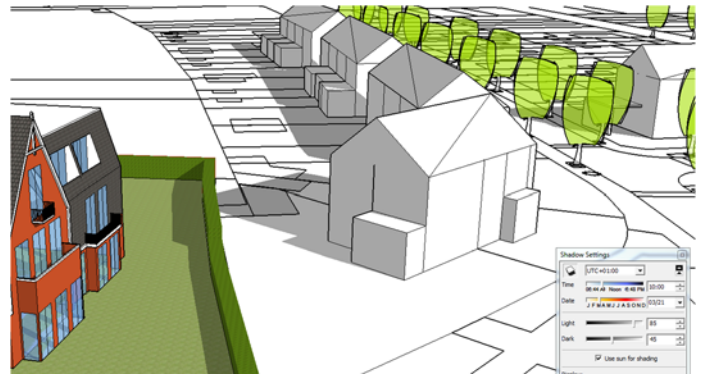


19 februari 17u

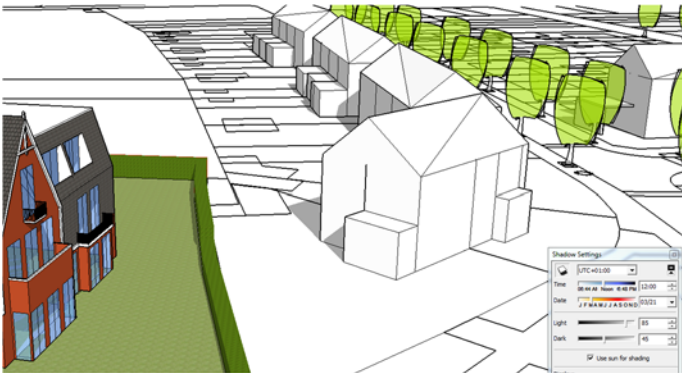
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (21 maart)



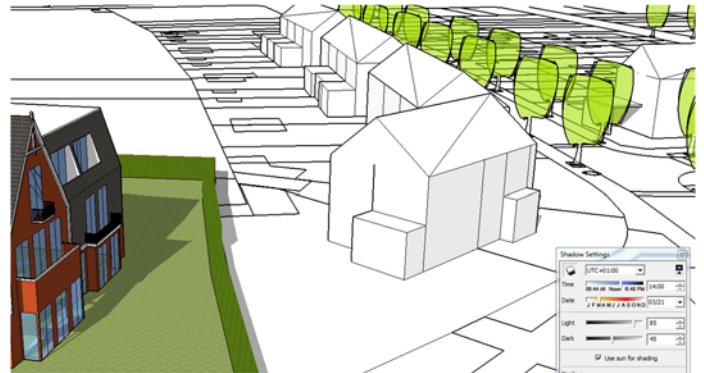
21 maart 8u



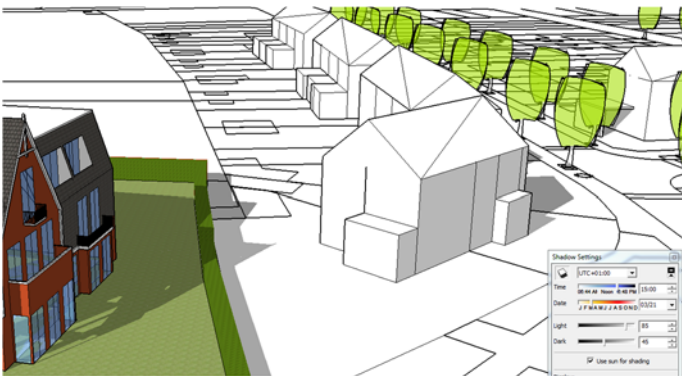
21 maart 10u



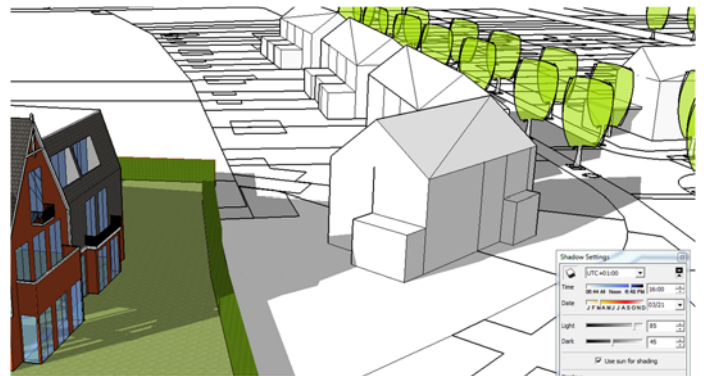
21 maart 12u



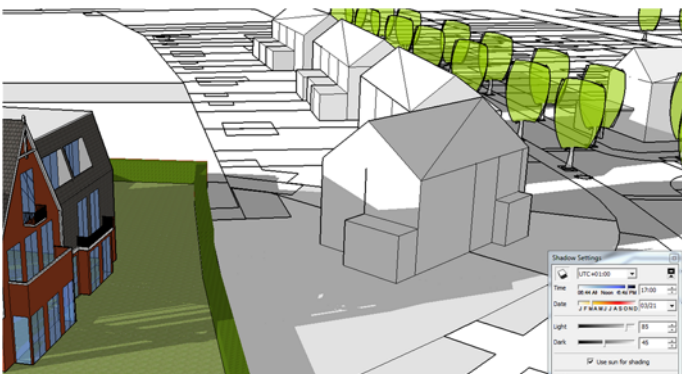
21 maart 14u



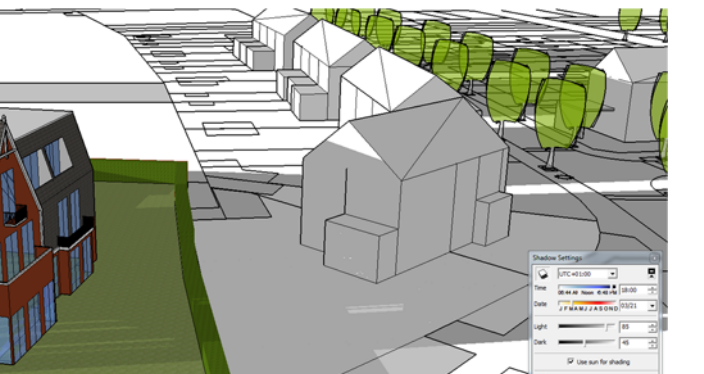
21 maart 15u



21 maart 16u

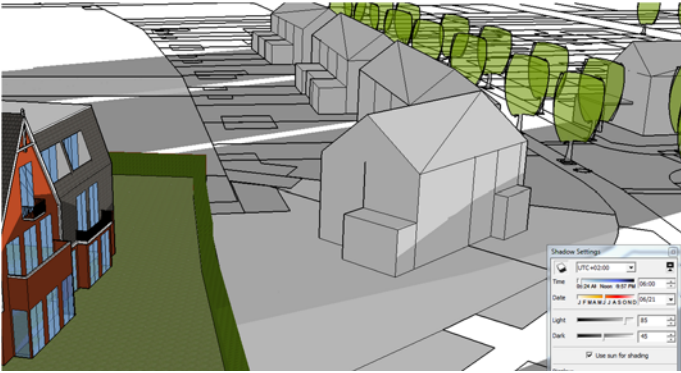


21 maart 17u

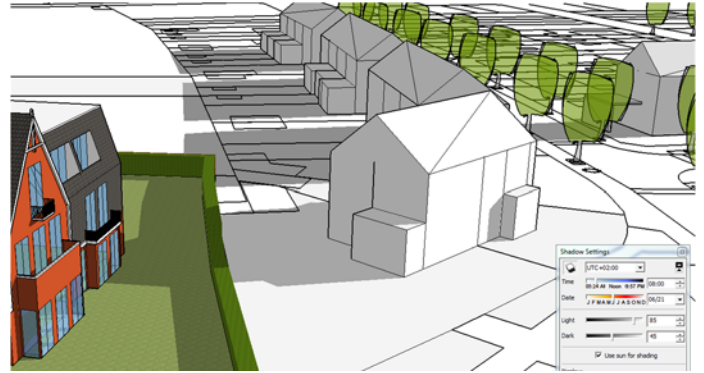


21 maart 18u

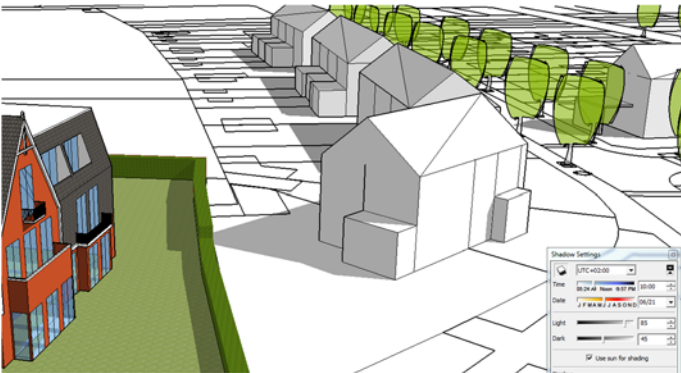
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (21 juni)



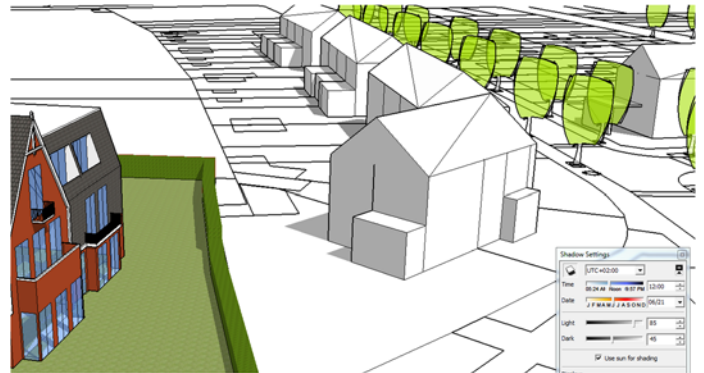
21 juni 6u



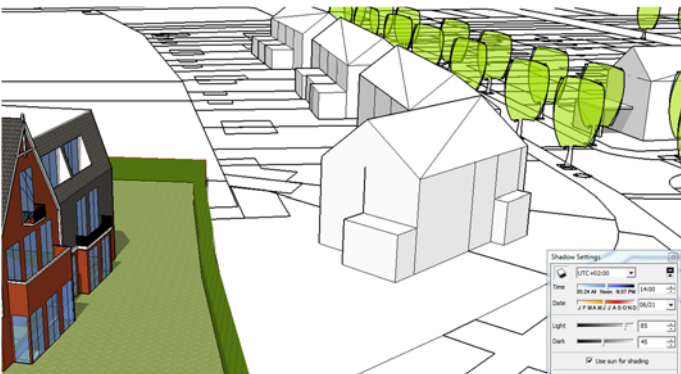
21 juni 8u



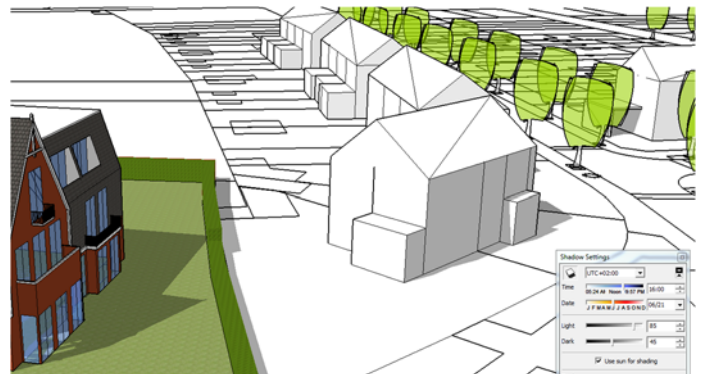
21 juni 10u



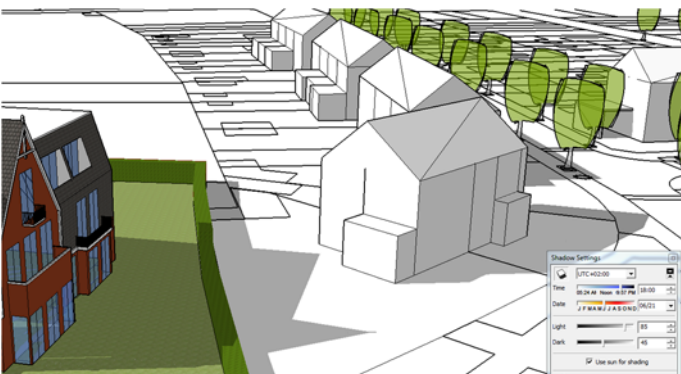
21 juni 12u



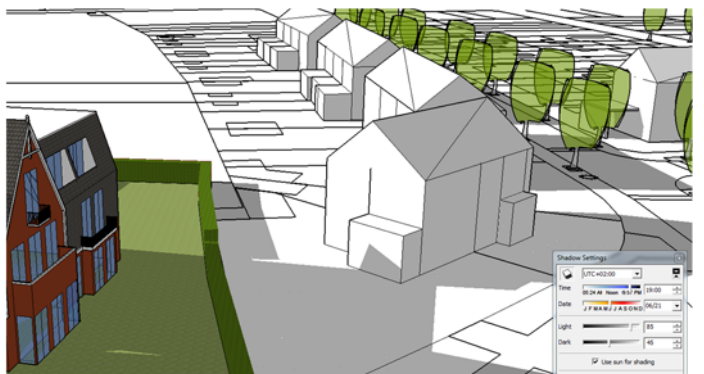
21 juni 14u



21 juni 16u

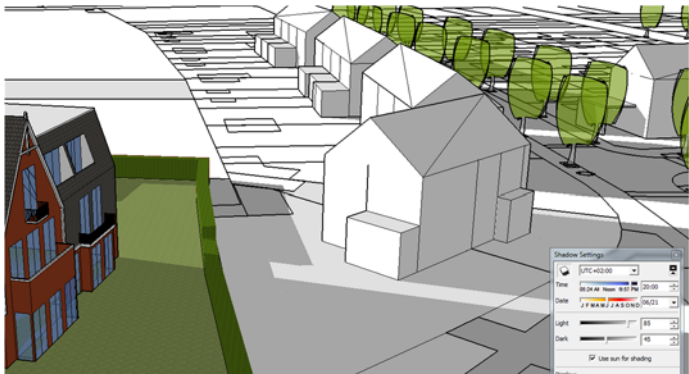


21 juni 18u

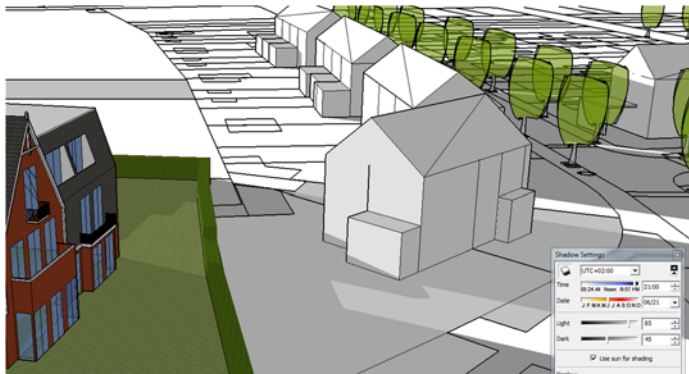


21 juni 19u

Bezonningstudie Naarderstraat 66 (21 juni) - vervolg

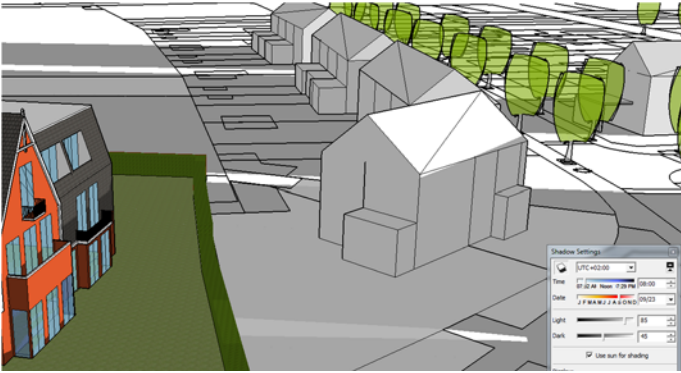


21 juni 20u

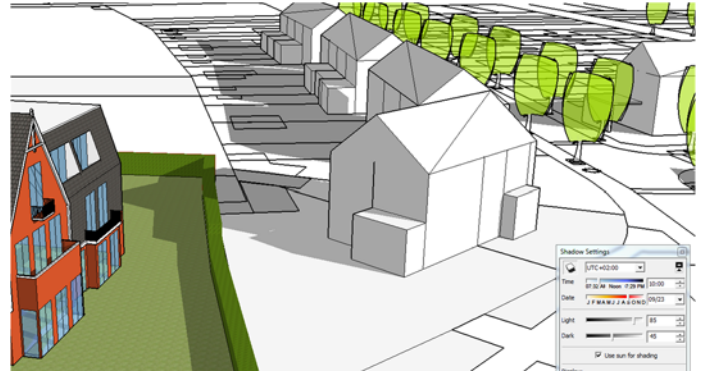


21 juni 21u

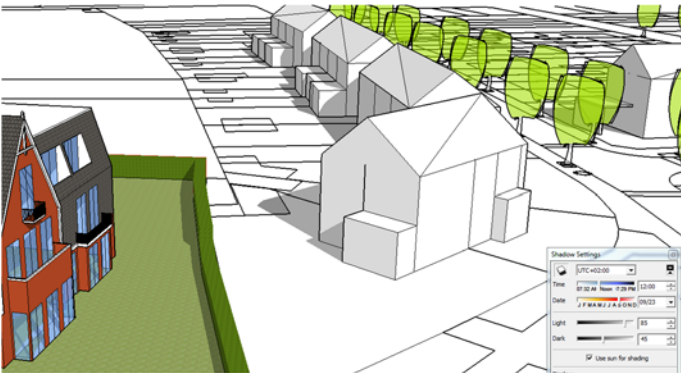
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (23 september)



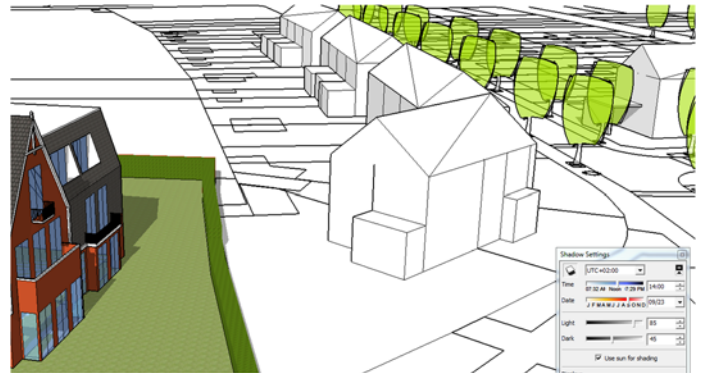
23 september 8u



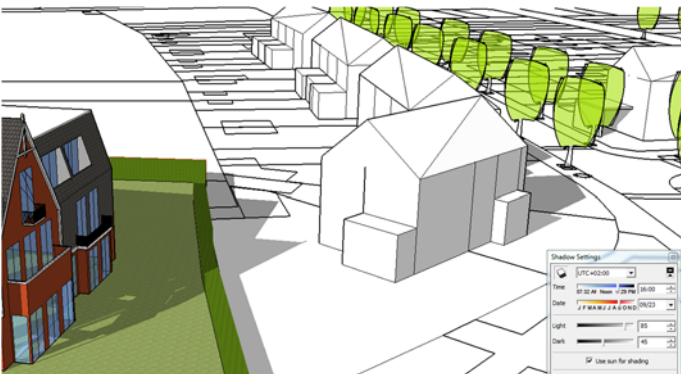
23 september 10u



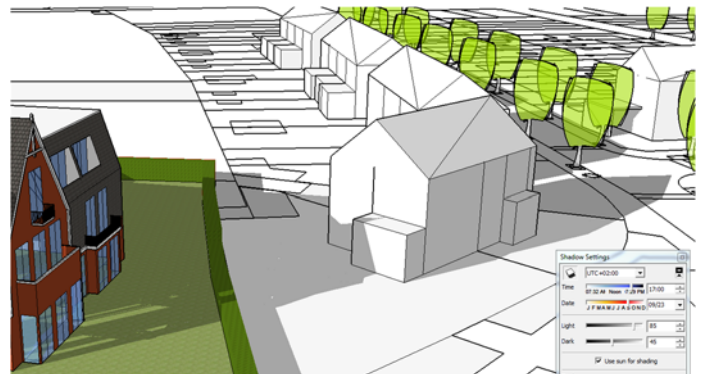
23 september 12u



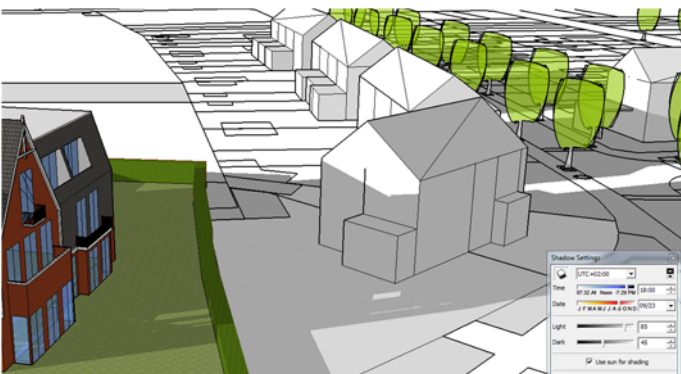
23 september 14u



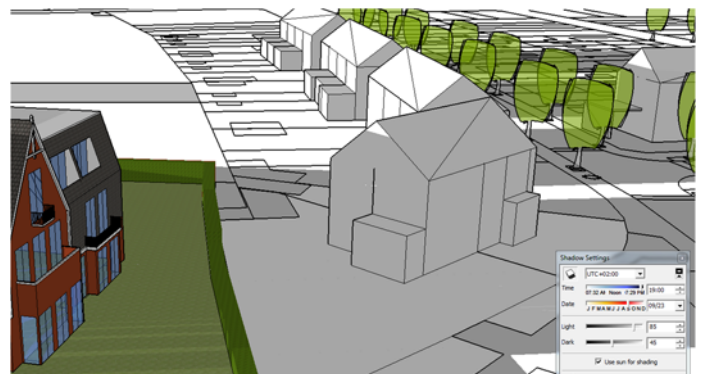
23 september 16u



23 september 17u

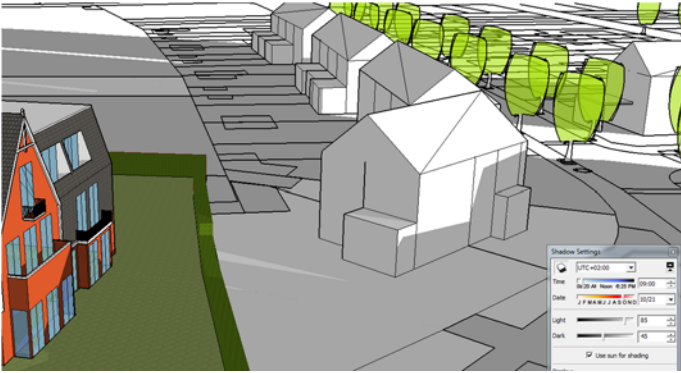


23 september 18u

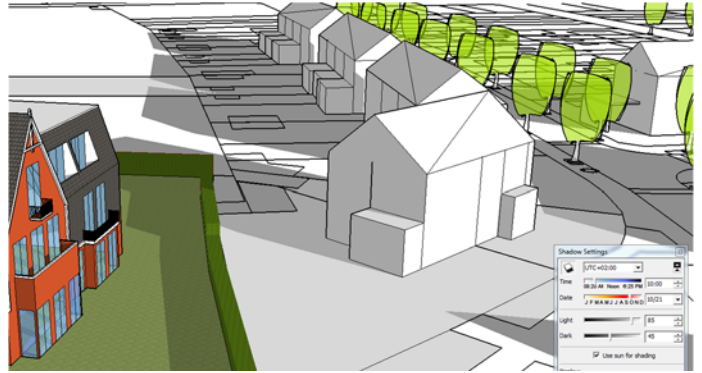


23 september 19u

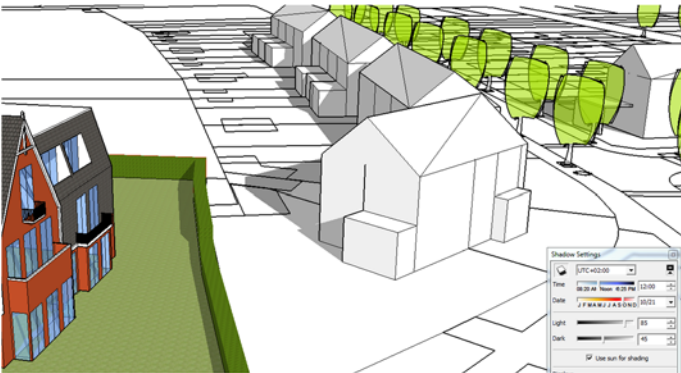
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (21 oktober)



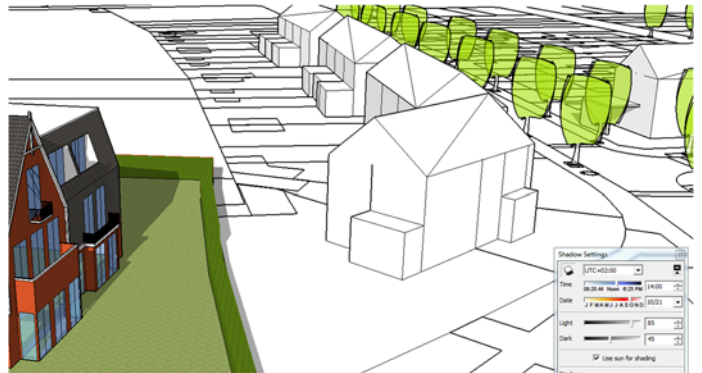
21 oktober 9u



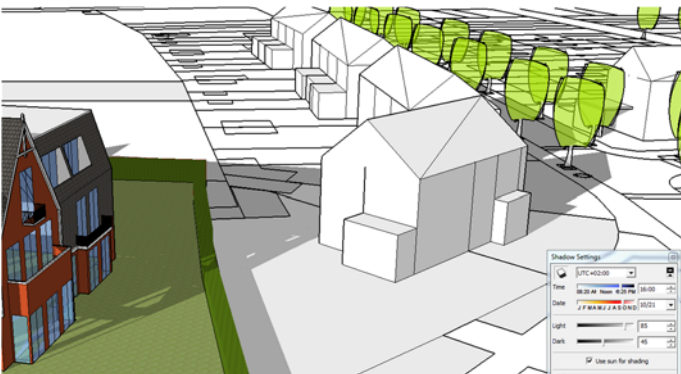
21 oktober 10u



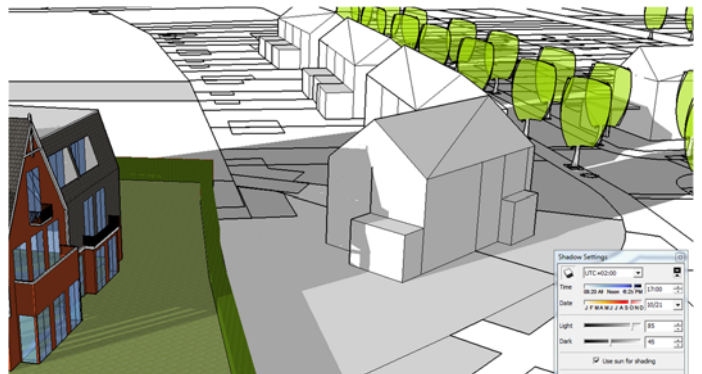
21 oktober 12u



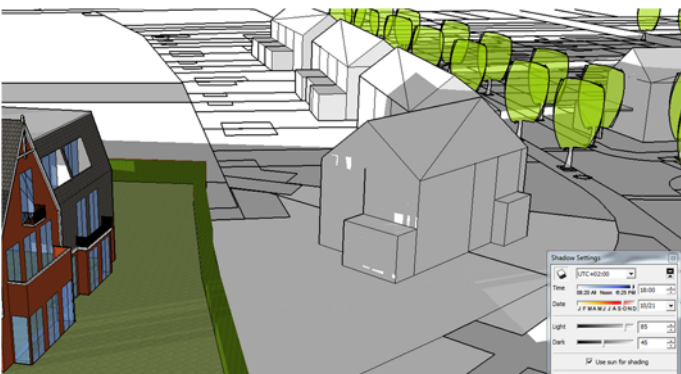
21 oktober 14u



21 oktober 16u

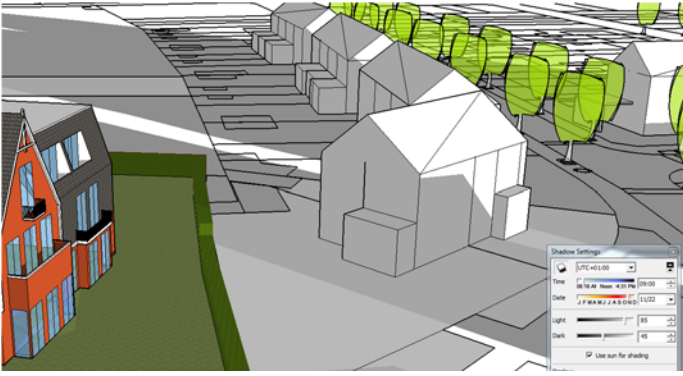


21 oktober 17u

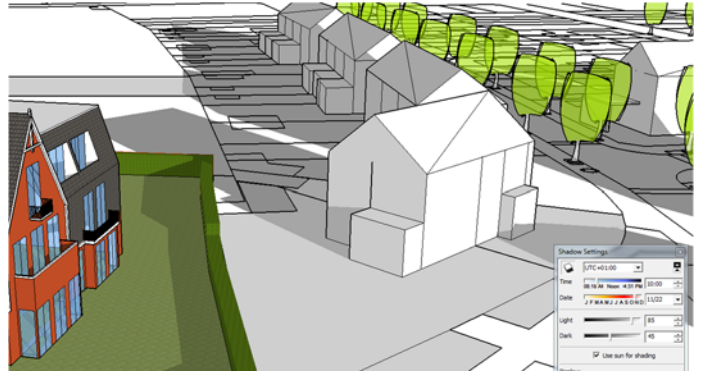


21 oktober 18u

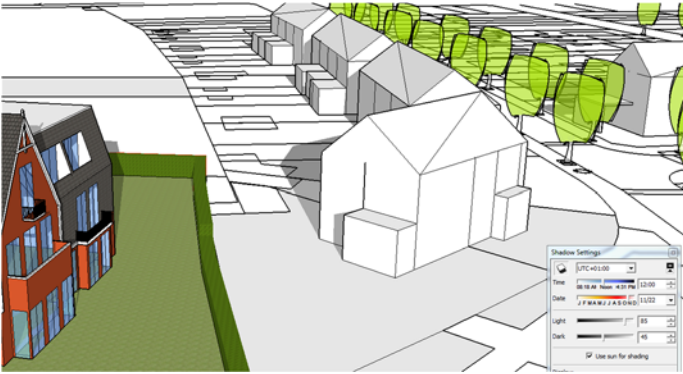
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (22 november)



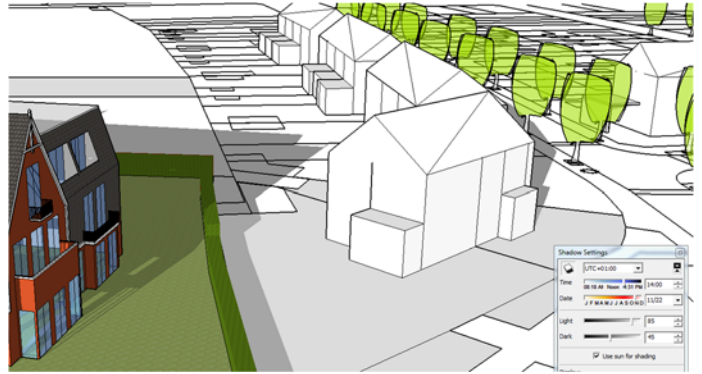
22 november 9u



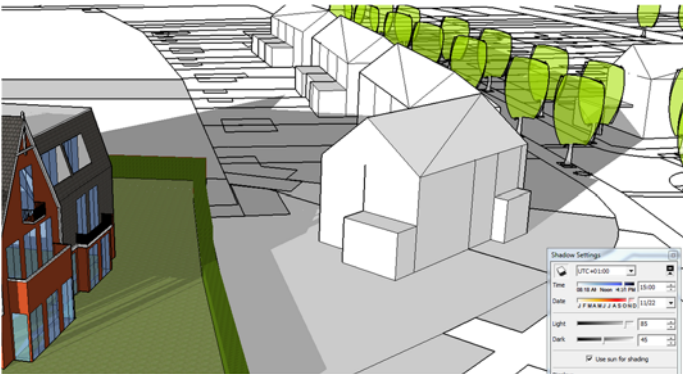
22 november 10u



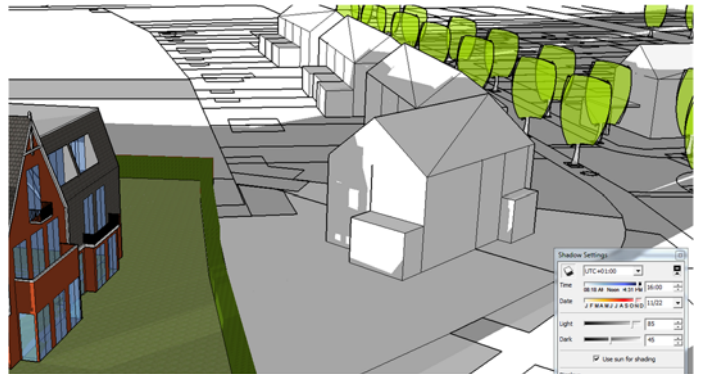
22 november 12u



22 november 14u

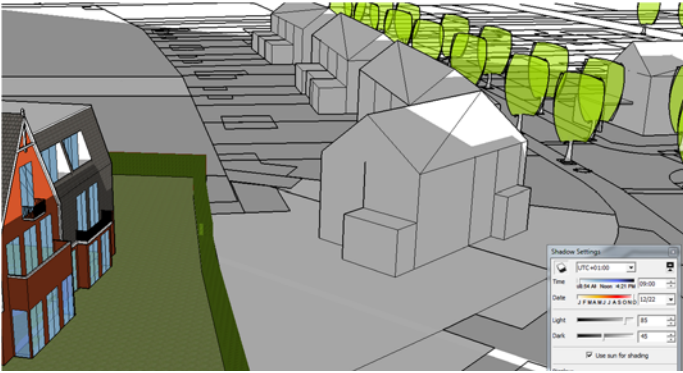


22 november 15u

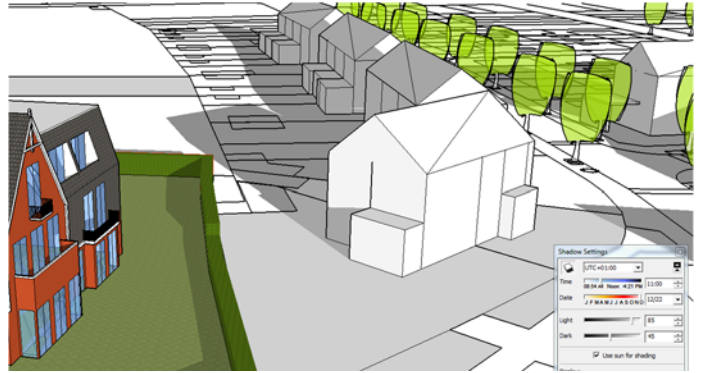


22 november 16u

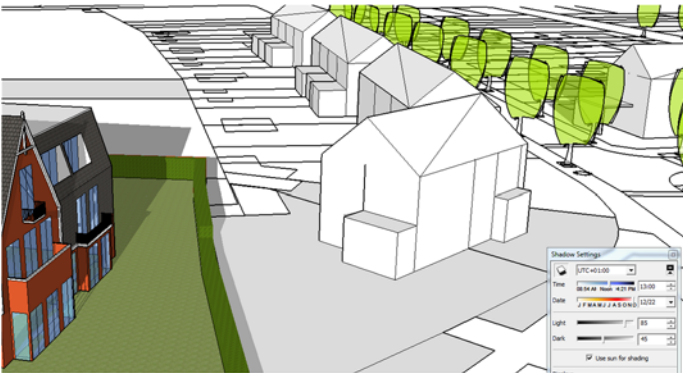
Bezonningstudie Naarderstraat 66 (22 december)



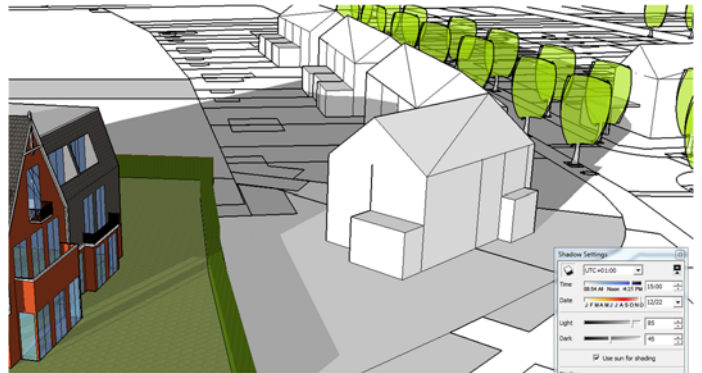
22 december 9u



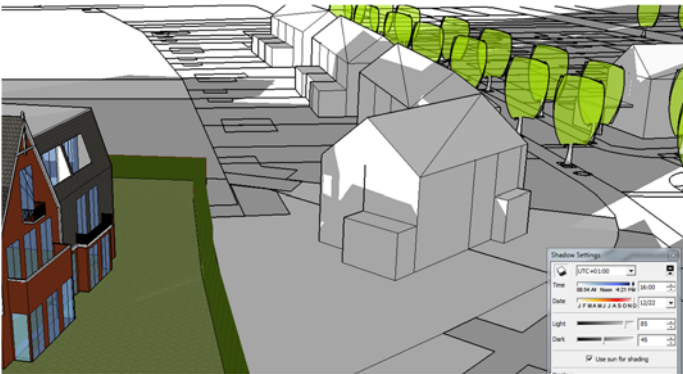
22 december 11u



22 december 13u



22 december 15u



22 december 16u



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het uitwerkingsplan Naarderstraat66 met identificatienummer NL.IMRO.0406.UPNaarderstraat66-VG01 van de gemeente Huizen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan - en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd of te bouwen gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw (inclusief aan- en uitbouw) dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 bebouwd oppervlak

deel van het horizontale vlak van een bouwvlak op maaiveldniveau dat is bebouwd of overbouwd.

1.11 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat het deel van een bouwperceel aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Onder een bed and breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.14 beroep aan huis

het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para) medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen.

1.15 bestaande afstands-, dakhelling, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw zoals een carport, garage, berging of hobbyruimte.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen.

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfsactiviteit.

1.30 eengezinshuis

een gebouw, of deel van een gebouw dat in verticale zin één woning omvat.

1.31 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.32 erker

een uitbouw van ondergeschikte betekenis op de begane grond waarvan de wanden, met uitzondering van de borstwering, door vensters worden gevormd.

1.33 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.35 huishouden

een zelfstandige bewoning in gezinsverband waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.36 mantelzorg

het bieden van zorg aan een-ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.37 meergezinshuis

een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven of boven en naast elkaar gebouwde woningen omvat.

1.38 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.39 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en van ten hoogste één wand.

1.41 parkeerplaats

een al dan niet gebouwde voorziening ten behoeve van het parkeren van een auto, met een breedte en lengte zoals voorgeschreven in het ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, CROW 2004, artikel 12.2.15 tot en met 12.2.22.

1.42 peil

bij op te richten hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.43 plangebied

het gebied waarop het plan betrekking heeft.

1.44 praktijkruimte

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het uitoefenen van een beroep aan huis.

1.45 tuin

een niet bebouwd, niet verhard terrein dat direct gelegen is bij een gebouw en in feitelijke zin is aangelegd ten dienste van dat gebouw, Het terrein is ingericht met open ruimten afgewisseld met boomgroepen, houtgewassen en planten.

1.46 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.47 voorgevelrooilijn

de voorgevelrooilijn is de lijn die, evenwijdig aan de weg, de voorgevel raakt.

1.48 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.49 wooneenheid

onder het begrip wooneenheid wordt voor de werking van de bestemmingsplan verstaan een woning.

1.50 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale dakvlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, bouwdelen als goten van dakkapellen en dakopbouwen e.d. niet meegerekend. Bij een platte afdekking van een hellend dak wordt de bovenzijde van het hoogste constructiedeel van dat dak als goothoogte aangemerkt.

2.6 de inhoud van een bouwwerk

- a. tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer- en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren – worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:
 1. de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen, of;
 2. de kelder aan de buitenzijde geen directe toegang heeft;
 3. in bestaande situaties wordt een kelder waarvan de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen of de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk;
 4. in geval van recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder onder de recreatiewoning wel meegeteld bij de inhoud van de woning.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2.9 ondergeschikte bouwdelen

- a. bij de meting van bouwhoogte en goothoogte worden ondergeschikte bouwdelen, waarvan de grootste horizontale doorsnede minder dan 1m x 1m bedraagt, niet meegerekend.
- b. de hierna te noemen ondergeschikte bouwdelen mogen de bebouwingsgrenzen overschrijden:

1. met 0,2 m voor afvoerpijpen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwdelen;
 2. met 0,75 m voor goot- en kroonlijsten, dakoverstekken en niet in het gevelvlak liggende schoorstenen;
 3. met 1,5 m voor balkons, luifels en dergelijke;
 4. met 1,0 m voor erkers, mits deze niet breder zijn dan 4,0 m, niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag, de afstand van de erker tot het openbaar gebied minimaal 3,5 m bedraagt, bij erkers aan de zijkant van de woning de afstand tussen de erker en de zijerfgrens minimaal 2,0 m bedraagt en bij een erker aan de zijkant van de woning de afstand tussen de voorzijde van de erker en de zijerfgrens minimaal 2 meter bedraagt.
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag met maximaal 3,0 m worden overschreden t.b.v. slanke bouwdelen, zoals schoorstenen en ten behoeve van antennes en antennemasten met ten hoogste 5 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende groenvoorzieningen, waterpartijen en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, met uitzondering van overkappingen en zwembaden.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen in zijtuinen, voor zover gelegen op 1 meter achter de voorgevelrooilijn, niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 7,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Parkeren is niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen beroep-aan-huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, verhardingen en water.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. zowel eengezins- als meergezinswoningen zijn toegestaan;
- c. er is ten hoogste één hoofdgebouw toegestaan;
- d. indien het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt:
 1. de goothoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. indien het hoofdgebouw plat wordt afgedekt, bedraagt:
 1. de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. het aantal bouwlagen bedraagt ten hoogste drie;
 3. de bovenste bouwlaag heeft een oppervlak van ten hoogste 80% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlagen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 60 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 7,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Beroep aan huis

De uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het gebruik uitsluitend uitgeoefend mag worden door de bewoner(s) van de woning;
- b. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen afwijking mogelijk is voor het uitoefenen van een beroep, dat onder de werking van de Wet milieubeheer vallen;

2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. geen detailhandel plaatsvindt;
- f. reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.2 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor het bouwen van nutsvoorzieningen met een maximumoppervlakte van 20 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag zijn, alsmede voor het bouwen van ondergrondse containers (met de daarbij behorende bovengrondse inworpszuilen) voor de opvang van huishoudelijk- en/of bedrijfsafval.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de planregels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

8.2 Parkeren

Onverminderd het bepaalde in de artikel 4 dient bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, te worden voorzien in 1,8 parkeerplaats per woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

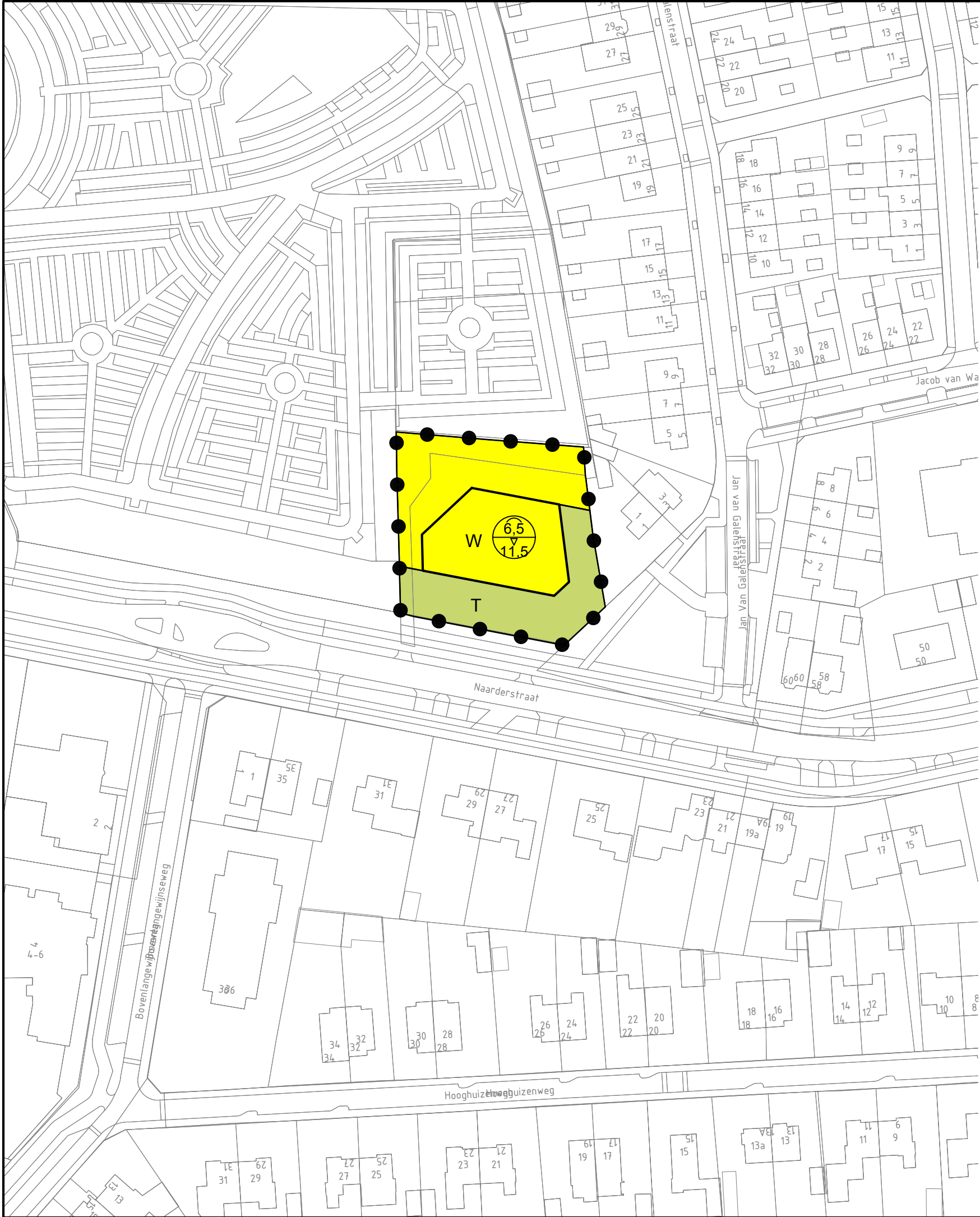
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het uitwerkingsplan Naarderstraat66'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

T Tuin

W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

6,5 maximum goothoogte (m)
11,5 maximum bouwhoogte (m)

HUIZEN
Naarderstraat

UITWERKINGSPLAN



project	040600.20160828		
formaat	A3	vastgesteld	02-06-2017
schaal	1:1000	ontwerp	21-02-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	KH	concept	30-09-2016
idn	NL.IMRO.0406.UPNaarderstraat66-VG01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**