

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WONINGBOUW RIJNLAND

**GEMEENTE HUIZEN
MEI 2012**

1 Inleiding

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het gebied ligt tussen de Bovenmaatweg, Rijnland, Aristoteleslaan en de ijsbaan aan de Aristoteleslaan.

1.2 Aanleiding en doelstelling

De locatie Rijnland maakt naast de locatie Betuining deel uit van de totale Vista ontwikkeling. Bij aanvang van de collegeperiode 2002-2006 vertoonde de meerjarenbegroting van de gemeente Huizen een aanzienlijk tekort. Dit tekort moest in deze periode worden weggewerkt door bezuinigingen, belastingen en bouwen. Met de ontwikkeling van het Vista gebied werd aan het laatste aspect aandacht besteed.

Na een inventarisatie van locaties is begin 2004 het open gebied tussen het winkelcentrum Oostermeent en Blaricummeent, het zogeheten Vista gebied, als eerst te ontwikkelen locatie aangewezen.

De eerste fase van de ontwikkeling bestaat uit de locaties de Betuining (1) en Rijnland (2). De locatie 'Betuining' valt niet binnen de plangrens van het bestemmingsplan Bovenmaat, de locatie 'Rijnland' wel. De locatie Betuining is inmiddels gerealiseerd.

Voor Rijnland is op 13 november 2009 na toepassing van een artikel 19 WRO procedure een vergunning 1^e fase verleend. Om economische redenen is de 2^e fase aanvraag niet op tijd ingediend. Dat had tot gevolg dat de vergunning 1^e fase is verlopen. Een nieuwe vergunning voor realisering van de nieuwbouw is daarom nodig.

Het bouwplan is in relatie tot de op 13 november 2009 verleende en inmiddels verlopen vergunning op een aantal punten gewijzigd. Deze wijzigingen passen niet precies in de vorige planopzet die destijds is opgenomen in het inmiddels geactualiseerde en geldende bestemmingsplan Bovenmaat. Dat bestemmingsplan dateert van 2009. Medewerking aan de aanvraag op korte termijn is daarom alleen mogelijk door toepassing te geven aan een procedure voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

1.3 Vigerende regelingen

Het gebied valt binnen het bestemmingsplan Bovenmaat waarin het de bestemmingen Wonen, Groen, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied heeft. Binnen de bestemming Wonen heeft een gedeelte de aanduiding "specifieke bouwaanduiding 3". Voor bebouwing ten dienste van het Wonen geldt binnen de bouwvlakken een maximale bouwhoogte van 9 meter en 12 meter.

Het bestemmingsplan Bovenmaat is, zoals gezegd, van recente datum en bevat het actuele ruimtelijke beleid. Het bouwplan doet gelet op de aard van de afwijkingen geen afbreuk aan het ruimtelijke beleid.

2 Beleidskader

Er is geen relevante relatie met enig rijks-, provinciaal of gemeentelijk beleid, laat staan enige vorm van aantasting daarvan.

3 Sectorale aspecten

De ontwikkeling van dit gebied en de afweging van de sectorale aspecten is reeds meegenomen bij het bestemmingsplan Bovenmaat, dat bestemmingsplan geldt sinds 2009. Daarin zijn ook de sectorale aspecten opgenomen, die hieronder waar nodig zijn geactualiseerd.

3.1 Verkeer en parkeren

Het aantal woningen van het plan wordt uitgebreid. Op grond van een parkeernorm van 1,8 pp/won zijn er voor het nieuwe bouwplan in totaal 108 parkeerplaatsen nodig die deels op

eigen terrein en deels op openbaar gebied worden gerealiseerd. Er is sprake van een goede bereikbaarheid van de woningen en door de opzet van de bebouwing heeft het ook als voordeel dat de parkeerplaatsen gunstig liggen, goed bruikbaar zijn.

3.2 Wegverkeerslawaaï

Voor de nieuwbouw aan Rijnland is reeds bij het volgen van een artikel 19.2 WRO procedure de geluidbelasting onderzocht. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Aristoteleslaan bedraagt 51 dB (wettelijke waarde) en van de Bovenmaatweg 55 dB (wettelijke waarde) op de naar deze wegen gekeerde gevels. Het college van B&W heeft deze hogere geluidwaarden vastgesteld. De relatief lage waarde langs de Aristoteleslaan is mede te danken aan het toepassen van een "stil wegdek" met microtop 0/6 deklaag (op het gedeelte tussen Bovenmaatweg en Salland).

De berekende waarden, die maatgevend zijn voor de geluidwering, zijn 56 dB (Aristoteleslaan) en resp. 60 dB (Bovenmaatweg). Het maximum toelaatbaar binnenniveau bij nieuwbouw is 33 dB. Om aan het binnenniveau te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevel resp. 23 (Aristoteleslaan) en 27 dB (Bovenmaatweg) te bedragen. De aanvrager dient met een akoestisch onderzoek aan te tonen hoe hieraan kan worden voldaan.

Mits voldaan wordt aan het Bouwbesluit, staat het aspect wegverkeerslawaaï de realisatie van dit bouwplan niet in de weg.

3.3 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk 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.

Op grond van de Wlk kan de gemeente bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals medewerking verlenen aan afwijkingen van een bestemmingsplan) uitoefenen, indien aan een van onderstaande criteria wordt voldaan:

- de ontwikkelingen leiden niet tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof blijft door de ruimtelijke ontwikkeling per saldo ten minste gelijk (of verbetert);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof verbetert de luchtkwaliteit per saldo, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect;
- de ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (minder dan 3%) bij aan de concentratie in de buitenlucht op de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Onderzoek

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

Daarmee hoeft voor dit bouwplan geen rechtstreekse toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit plaats te vinden. Niettemin is dit vanuit het beginsel van een goede ruimtelijke ordening wel gedaan. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de verkeerstoename als gevolg van de Vista-ontwikkeling, waaronder het plan Rijnland, en de Blaricummeent. Uit deze berekeningen blijkt dat in het plangebied Bovenmaat de luchtkwaliteit door deze ontwikkelingen niet noemenswaardig verandert en onder de grenswaarden blijft.

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit de realisatie van dit bouwplan niet belemmert: aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit wordt voldaan.

3.4 Bodemkwaliteit

Om gebieden met bijzondere bodemwaarden te beschermen tegen ongewenste ruimtelijke ingrepen, heeft de provincie Noord-Holland een bodemtoets ontwikkeld als instrument voor het opstellen van een bodemparagraaf in gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze toets is richtlijn geweest voor de bodemparagraaf van dit bestemmingsplan.

Van oudsher was de Bovenmaat in gebruik als laaggelegen weidegrond, grenzend aan het Gooimeer. De bovenste 50 tot 100 cm van de oorspronkelijke bodem bestond uit lichte tot matig zware klei. Daaronder bevond zich zandige veengrond. Voornamelijk in de periode tussen 1980 en 1985 is het gebied ontwikkeld tot woonwijk met enkele openbare voorzieningen, waarbij het gebied vooraf is opgehoogd met (schoon) zand.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn er in de Bovenmaat geen percelen aanwezig met een kadastrale aantekening volgens artikel 55 uit de Wet bodembescherming.

Het plangebied ligt in de zone “Oostermeent/Bijvanck” van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Huizen (januari 2004). In deze zone liggen de gemiddelde concentraties van het standaard pakket aan verontreinigende stoffen in de boven- en ondergrond onder de “Achtergrondwaarden 2000” (AW2000). In het verleden zijn deze achtergrondwaarden voor de Nederlandse bodem vastgesteld door op relatief onbelaste terreinen (vaak natuurgebieden) de van nature voorkomende concentraties vast te stellen.

De gemiddelde concentraties in de zone “Oostermeent/Bijvanck” liggen voor alle componenten onder de Maximale Waarden Wonen (MWW) uit de regeling Bodemkwaliteit en leiden niet tot gezondheidsrisico's bij een bestemming “Wonen met tuin”.

Op de locatie is in 2008 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond op de locatie niet zijn verontreinigd. Dit is in overeenstemming met de bodemkwaliteitskaart van de gemeente. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het bariumgehalte is te beschouwen als verhoogde achtergrondwaarde en komt in Nederland veelvuldig voor.

Voor het gemeentelijke beleid met betrekking tot grondverzet wordt verwezen naar het actuele bodembeheerplan, zoals dat door het college is vastgesteld.

Binnen de contouren van het bestemmingsplan Bovenmaat liggen geen milieubeschermingsgebieden, die zijn aangewezen in de provinciale milieuverordening. Ook is het gebied niet vermeld op de indicatieve kaart archeologische waarden of is er een ontgrondingsgebied aanwezig. Er is daarom geen aanvullend (provinciaal) beleid van toepassing ter bescherming van de bodem.

3.5 Kabels en leidingen

In het gebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen.

3.6 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

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

Onderzoek

Alle risicobronnen in Huizen (de drie lpg-tankstations, de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding en de route voor gevaarlijke stoffen) liggen op zodanig ruime afstand van het bouwplan, dat de realisatie van dit plan niet van invloed is op de externe veiligheid.

3.7 Energie en duurzaamheid

In het programma van eisen voor de competitieve ontwikkeling is opgenomen dat, in het kader van het gemeentelijk klimaatbeleid, voor dit plan moet worden uitgegaan van een EPC-waarde van 0,72. Die waarde ligt 10% lager dan het (ten tijde van de aanvraag) in het Bouwbesluit opgenomen waarde. De aanvrager heeft daarop per brief bevestigd dat die scherpere waarde zal worden behaald. De EPC-berekeningen moeten in verband met de plantoetsing worden overlegd.

3.8 Waterparagraaf

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht schrijft voor dat er bij een toename van verharding in een gebied een compensatieplicht geldt. Van het toegevoegde aantal vierkante meters dient 10% gecompenseerd te worden middels het aanleggen van nieuwe waterpartijen. De compensatieplicht is in het kader van de ontwikkeling van het Vistagebied, waaronder het plan Rijnland, niet van belang. In het verleden is in de wijk het Vierde Kwadrant reeds voldoende oppervlaktewater gerealiseerd.

3.9 Ecologie

In het kader van de Vista-ontwikkeling is een quick-scan ecologisch onderzoek uitgevoerd waarin de consequenties van de beoogde herinrichting op de aanwezige beschermde planten- en diersoorten in kaart zijn gebracht. Delen van het onderzochte gebied (ook delen die behouden blijven, zoals het ecologische park) liggen in het plangebied Bovenmaat. Uit de quick-scan zijn enkele aandachtspunten voor de uitvoering van de herontwikkeling naar voren gekomen.

Het terrein is inmiddels bouwrijp gemaakt. Bij de vervolgwerkzaamheden moet in het kader van de Ff-wet uiteraard wel rekening worden gehouden met de conclusies en aanbevelingen uit het rapport.

Daarnaast is meer inzicht ontstaan in de aanwezige natuurwaarden in die gebieden. Over het algemeen is sprake van een gebied, waarin geen zwaar beschermde soorten voorkomen. Voor enkele lichtbeschermde soorten die te verwachten zijn (amfibieën en zoogdieren), geldt een vrijstellingsbepaling voor ontheffingen in het kader van de Ff-wet.

3.10 Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente heeft een beleidsnota archeologie waarin de belangrijkste uitgangspunten met betrekking tot archeologie zijn verwoord.

De kaart met daarop de archeologie gebieden in de gemeente Huizen is van belang bij de actualisatie van bestemmingsplannen. Hierop staat aangegeven welk archeologiegebied van belang is voor het specifieke plangebied en wanneer er nader onderzoek naar archeologie verricht moet worden.

Het plangebied valt bijna geheel onder de lichtste categorie, wat betekent dat er rekening gehouden moet worden met archeologie op het moment dat een bepaalde ontwikkeling groter is dan 10.000m² en de bodemroering dieper is dan 2.20 m. De gronden van de Oostermeent zijn bij de ontwikkeling opgespoten met 2.00 meter zand, waardoor de

mogelijke archeologische vondsten pas bij 20 centimeter onder het oorspronkelijke maaiveld aangetroffen zouden kunnen worden.

In het bestemmingsplan Bovenmaat zijn geen ontwikkelingen voorzien waarbij de oppervlakte groter is dan 10.000m². Er wordt geen nadere regeling opgenomen met betrekking tot archeologie in deze categorie.

4 Het plan

4.1 Bestaande situatie plangebied

Er is nu sprake van een braak liggend terrein.

4.2 Beschrijving bouwplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van 21 woningen en 39 appartementen met bergingen en uitbouwen bij de eengezinswoningen, terreinafscheidingen en de aanleg van 108 parkeerplaatsen, waarvan het merendeel in het openbare gebied wordt aangelegd.

Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met het geldende bestemmingsplan:

- De bouwdiepte van de appartementen aan de Aristoteleslaan is 12 meter, terwijl het bestemmingsplan maximaal 10 meter toelaat.
- De woningen van het rijtje eengezinshuizen aan de Aristoteleslaan krijgen een diepere achtertuin waardoor deels wordt gebouwd binnen de bestemming Groen. Zo ook voor de woningen aan Rijnland.
- De lengte van de twee schuine blokjes woningen wordt groter, omdat aan elk blok een extra woning is toegevoegd. De lengte van één blok wordt daardoor 19 meter, in plaats van 16 meter.
- De erfafscheidingen zijn op sommige plekken hoger dan de maximale toegestane 1 meter
- Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat op eigen terrein in het parkeren wordt voorzien, in dit plan is ook sprake van de aanleg van parkeerplaatsen in openbaar gebied.

4.3 Ruimtelijke effecten op de omgeving

Grotere bouwdiepte appartementen

De bouwdiepte van de appartementen aan de Aristoteleslaan wordt meer dan dat het geldende bestemmingsplan toelaat. Dit heeft te maken met het feit dat er eerst 6 eengezinswoningen zouden komen, die worden nu omgezet naar in totaal 14 appartementen. De bouwdiepte wordt daardoor 12 meter in plaats van 10 meter. Het feit dat er appartementen komen in plaats van eengezinshuizen komt het plan ten goede in verband met de vraag naar starterswoningen. De grotere bouwdiepte is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar, ook voor de omgeving omdat het vanuit de bestaande omgeving niet wordt ervaren.

Deel van de gronden met groenbestemming wordt aangewend ten dienste van het wonen

In het geldende bestemmingsplan zijn er grote stukken gemeenschappelijk Groen opgenomen met de bedoeling het gebied een parkachtige uitstraling te geven. In de nieuwe opzet is ervoor gekozen om de achtertuinen van de woningen wat dieper te maken wat er voor zorgt dat de stroken groen wat kleiner worden. Het gaat hierbij alleen om de stukken groen gesitueerd in het binnengebied van het plan, de buitenste randen van het plan blijven bestemd als Tuin. Het plan behoudt zijn groene karakter. Deze wijziging is daarom ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

Correcties ten gevolge van planuitwerking

Het bestemmingsplan laat op deze locatie maximale bouwhoogten van 9 meter en 12 meter toe. In het bouwplan zullen de woningen deze maximale bouwhoogte echter met 0,5 meter overschrijden. Dit is ook het geval bij de balkons. In het bestemmingsplan is opgenomen dat

balkons maximaal 1,50 meter diep mogen zijn, terwijl er in dit bouwplan balkons zijn opgenomen van 2,00 meter diep. Het bouwplan dat nu voorligt is op dit punt overigens hetzelfde als waarvoor eerder al met toepassing een artikel 19 WRO procedure een fase 1 vergunning is verleend.

Gewijzigde lengte van de schuine blokjes woningen en diepere woningen

Van de schuine blokjes woningen aan weerszijde van de parkeerplaatsen aan de Rijnland wordt de lengte van de woningblokjes gewijzigd. Daarbij zijn de woningen van de schuine blokjes op de benedenverdieping dieper dan in het oude plan. Dit komt doordat er bij deze woningen reeds gebruik is gemaakt van de mogelijkheid in het bestemmingsplan van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak. Het bouwvlak zal in de diepte dan ook niet veranderen ten opzichte van het oude plan. Deze wijzigingen zijn opgenomen om meer differentiatie te krijgen in de eengezinswoningen. Dit is dan ook ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien een goede reden om de wijzigingen toe te staan.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen (muurtjes) hebben een hoogte van 60 cm. Op enkele plaatsen is de hoogte echter 1,30 meter. In het bestemmingsplan is opgenomen dat erfafscheidingen op de bestemming Tuin niet hoger mogen zijn dan 1,00 meter. De hoogte van 1,00 meter wordt slechts overschreden bij de entrees van het binnen terrein. De muurtjes worden daar verhoogd tot 1,30 meter, in de verhoging wordt aangegeven dat je een privéterrein binnengaat. Omdat dit enkel bij de entrees gebeurt en de rest van de erfafscheidingen ruim onder de toegestane 1,00 meter blijft is deze afwijking ruimtelijk aanvaardbaar.

Parkeren

Het plan voorziet deels in de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein en deels in de aanleg op openbaar gebied, net als het bouwplan dat aanvankelijk was vergund. De reden hiervoor is de parkachtige opzet van het plan. Als alle parkeerplaatsen op eigen terrein zouden worden gerealiseerd, dan zou dat ten koste van het groene karakter gaan. Aan de buitenkant is voldoende ruimte voor de aanleg van parkeerplaatsen. Daar komt bij dat het plan niet ten koste gaat van de bestaande parkeerplaatsen en ook niet ten koste gaat van het bestaande woongebied. Het heeft bovendien als voordeel dat er in het gebied sprake wordt van uitwisseling van het gebruik door bewoners en bezoekers van de omliggende panden.

Conclusie

De hoofdopzet van het geldende bestemmingsplan blijft in stand. Het bouwplan wijkt daar in ruimtelijk opzicht op ondergeschikte onderdelen van af, zo ook voor wat betreft de impact voor de omringende buurt, die is aanvaardbaar. Het plan blijft zijn groene parkachtige uitstraling behouden. De wijzigingen die worden aangebracht zijn vooral om de woningen beter verkoopbaar te maken zodat het plan gerealiseerd kan worden. Dit alles maakt dat er ruimtelijk maar ook volkshuisvestelijk gezien geen bezwaren zijn om mee te werken aan de wijzigingen en hier dus een afwijkingsprocedure voor te voeren.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van dit gebied is een concrete projectomschrijving opgesteld met eisen waaraan de ontwikkelaar moest voldoen voordat de grond werd overgedragen. In die projectomschrijving is een grondopbrengst voor de gemeente opgenomen. De aanpassing van het bouwplan heeft daarin geen verandering gebracht, de meerkosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. De economische uitvoerbaarheid is daarom niet in het gedrang.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 18 januari 2012 is er een informatie avond gehouden. Het ontwerpbesluit is ter inzage gelegd van 30 maart tot en met 11 mei 2012. Gedurende die periode zijn er geen reacties binnengekomen. Geconcludeerd is daarom dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid niet in het gedrang is.

Overleg met de externe instanties heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Bovenmaat dat inmiddels in werking is getreden, waarbij ook de Vista-ontwikkeling is meegenomen. Gelet op de beperkte impact van het bouwplan in relatie tot het geldende en actuele bestemmingsplan heeft een nieuw overleg geen toegevoegde waarde.