

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	Inspraak 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

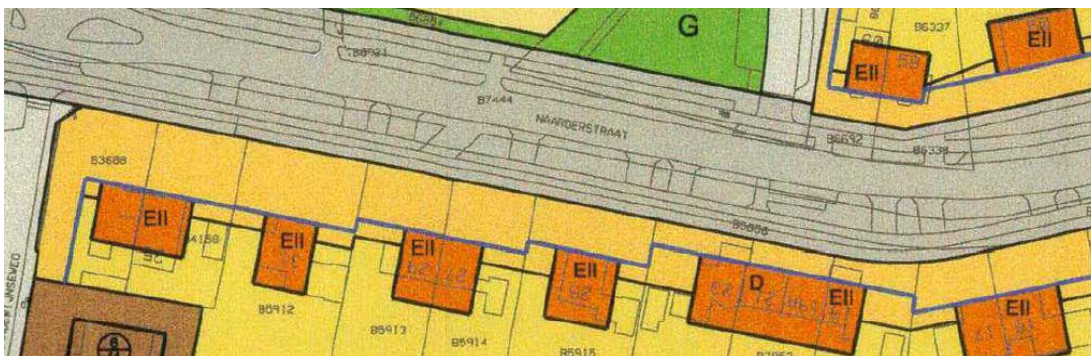


Naarderstraat



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

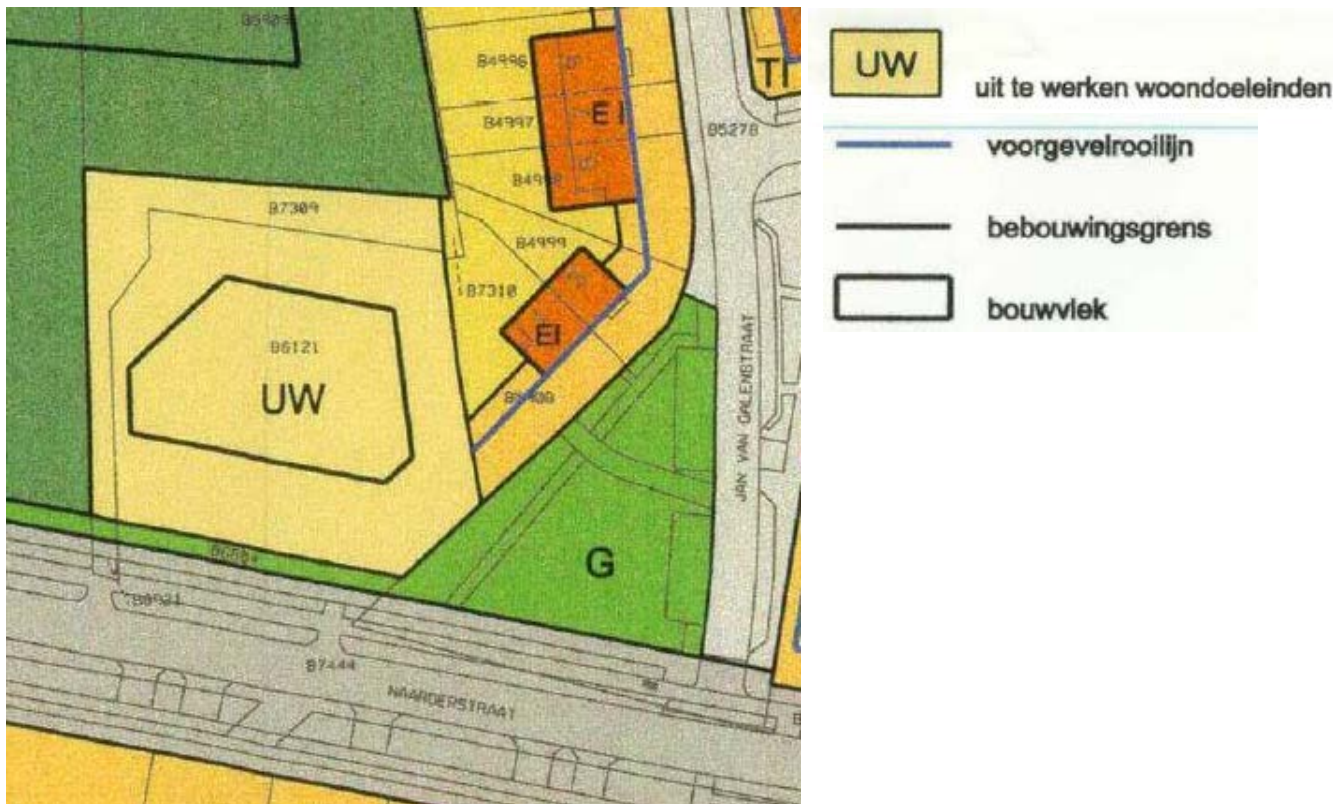


Jan van Galenstraat

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: a. gebouwen; b. bouwwerken, geen gebouwen zijde; c. tuinen en erven; d. 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.

5 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

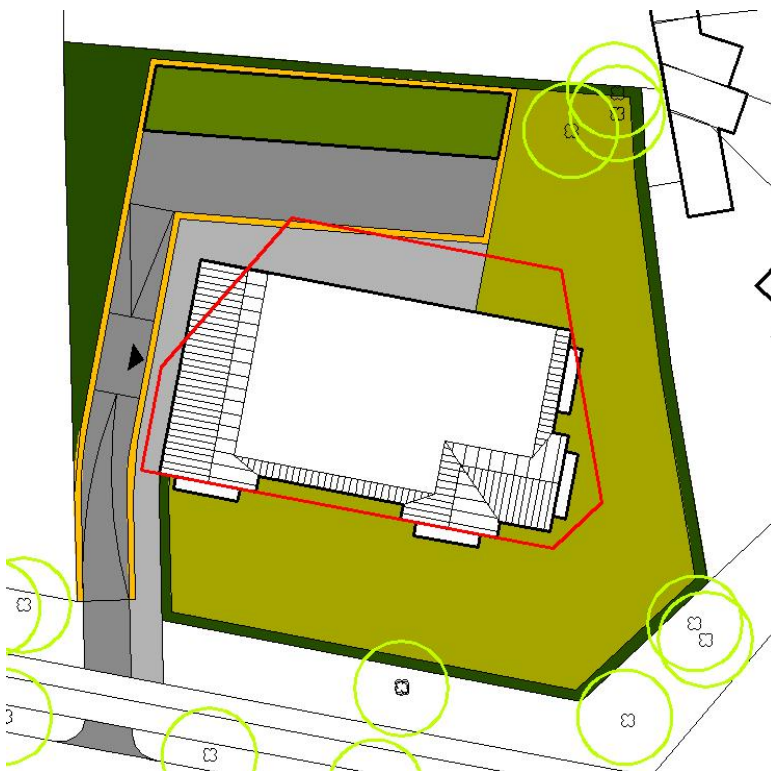
De initiatiefnemer zorgt ervoor dat de overige hieronder aangegeven randvoorwaarden worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

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").

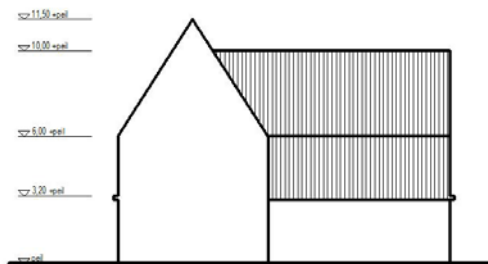


5.2 Gevel

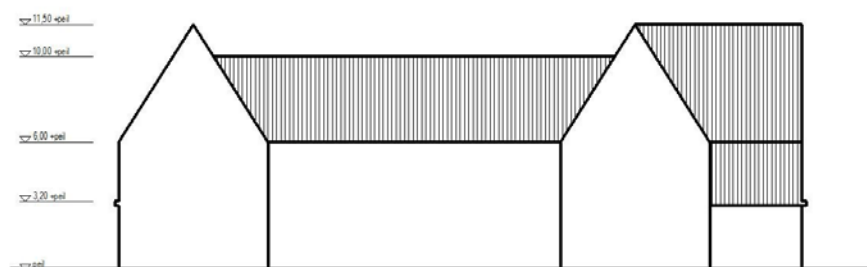
Ritmiek van de gevel: de individuele woning is als kleinste element herkenbaar, toepassen van topgevels gericht op de Naarderstraat en Jan van Galenstraat.

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)

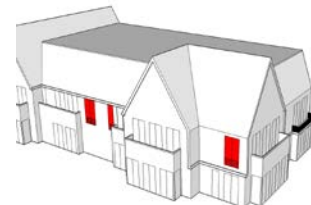
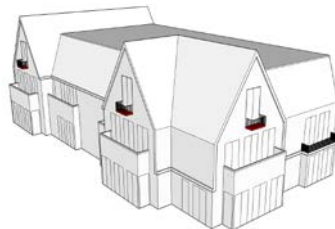
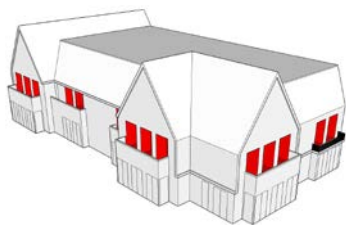
Op de tweede verdieping zijn uitkragend balkon met een diepte van maximaal 0,6 meter en eventueel in combinatie met een loggia balkon toegestaan. Uitkragende balkons zijn slechts toegestaan op de onderste delen van de dakvlakken, mits deze niet breder zijn dan een enkelvoudig venster van de in de ondergelegen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



Erker met balkon

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.



Frans balkon



Uitkragend balkon



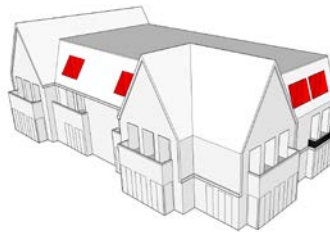
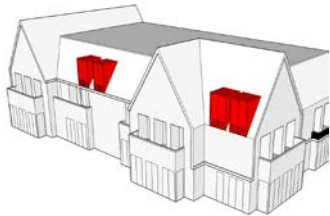
Loggia balkon

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



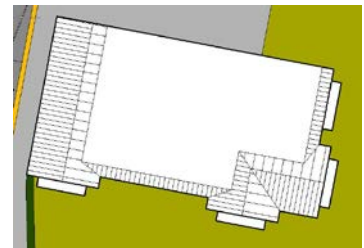
Loggia balkon in dakvlak

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.

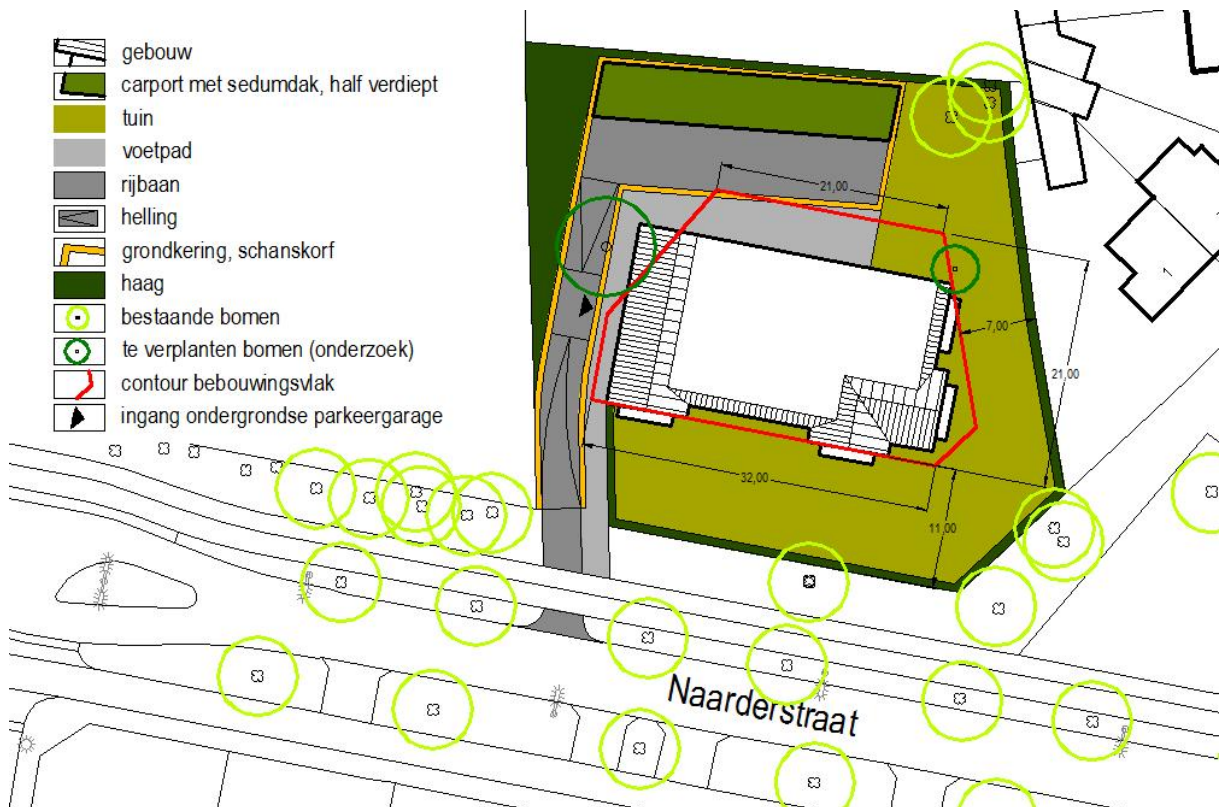
Een hogere goothoogte is mogelijk indien het een platte afdekking van een hellend dak betreft.

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.

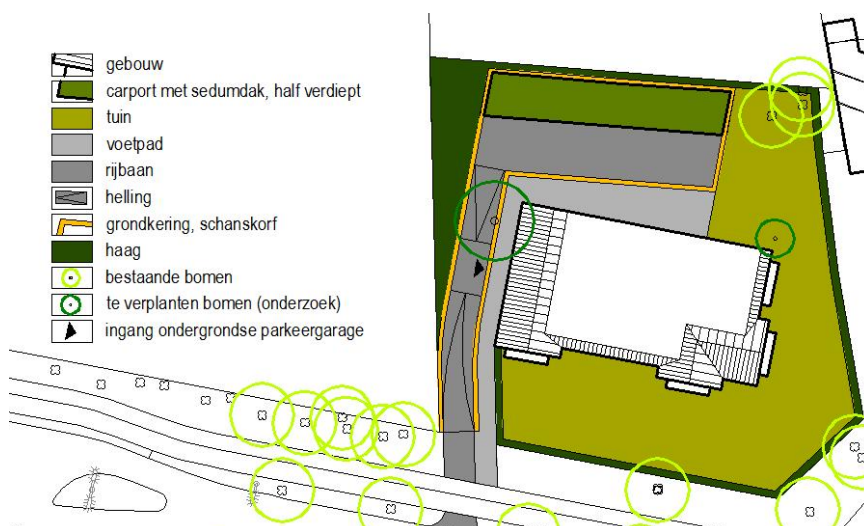
Om het onderscheid tussen hoofd- en nevenbouwmassa te accentueren, kan voor de nevenbouwmassa worden gekozen voor een lichtere kleur baksteen (aardse kleuren) of een gekeimde of gestucte gevel.



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.

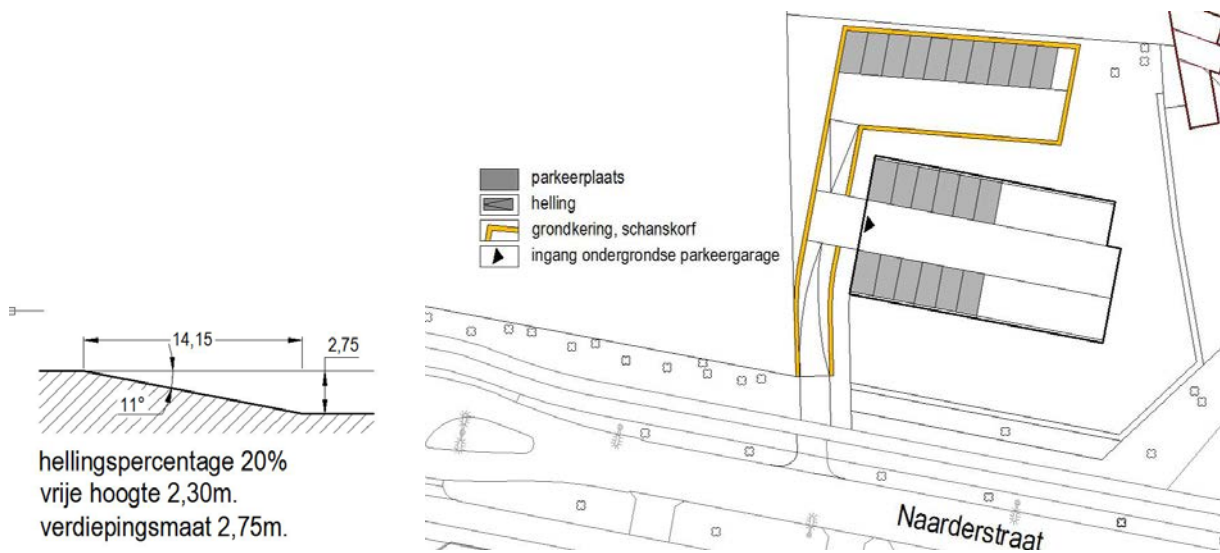
Van belang bij het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is de grondwaterstand.

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 waterpassierend 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: <ul style="list-style-type: none">○ 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

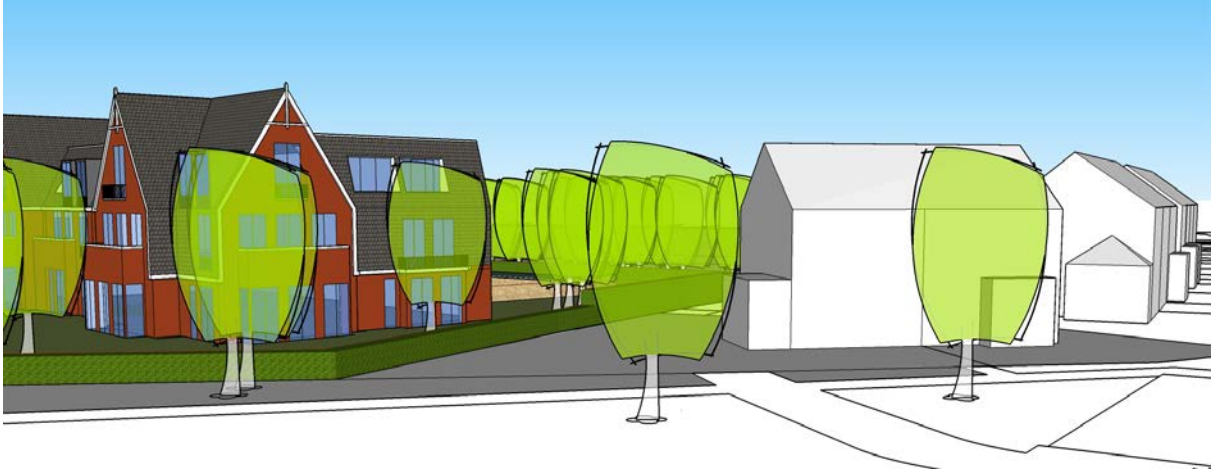
Naar aanleiding van opmerkingen tijdens de informatieavond en opmerkingen van de welstand over de accentuering van de hoofd- en nevenbouwmassa, zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangevuld (paragraaf 5.10) met de opmerking dat voor de nevenbouwmassa kan worden gekozen voor een lichtere kleur baksteen (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

