

# Nota beantwoording zienswijzen ontwerp - omgevingsvergunning (afwijken bestemmingsplan) Oude Haven fase 3

---

## Indieners zienswijzen

De volgende instanties/personen hebben zienswijzen ingediend:

- A. Rijkswaterstaat Midden Nederland (per mail op 10 mei 2023, aangevuld op 21 juni 2023);
- B. Botterwerf, Havenstraat 300 (gedateerd en ontvangen op 12 juni 2023);
- C. Stichting Huizer Bidders, Havenstraat 300 (gedateerd op 16 juli 2023 en ontvangen op 20 juni 2023);
- D. Hemwood advocaten (gedateerd op 8 juni 2023 en ontvangen op 13 juni 2023) namens 19 personen en bedrijven, op de volgende adressen:

<i>Havenstraat</i>	295	<i>a</i>
<i>Havenstraat</i>	295	
<i>Havenstraat</i>	303	
<i>Havenstraat</i>	305	<i>a</i>
<i>Havenstraat</i>	305	<i>b</i>
<i>Havenstraat</i>	305	<i>c</i>
<i>Havenstraat</i>	305	<i>d</i>
<i>Havenstraat</i>	305	<i>e</i>
<i>Havenstraat</i>	305	<i>f</i>
<i>Havenstraat</i>	305	<i>g</i>
<i>Havenstraat</i>	305	<i>h</i>
<i>Havenstraat</i>	305	
<i>IJsselmeerstraat</i>	314	
<i>IJsselmeerstraat</i>	316	<i>a</i>
<i>IJsselmeerstraat</i>	316	<i>b</i>
<i>IJsselmeerstraat</i>	316	<i>c</i>
<i>IJsselmeerstraat</i>	316	

## Beoordeling ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp heeft van 1 mei tot en met 12 juni 2023 ter inzage gelegen en gedurende die termijn bestond de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen.

Een zienswijze is tijdig ingediend indien hij voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb).

Toegepast op deze zaak betekent dit dat de zienswijzen uiterlijk bij de gemeente Huizen op 19 juni moesten zijn ontvangen.

De brieven van de Botterwerf (ontvangen op 12 juni 2023) en Hemwood advocaten (ontvangen op 13 juni 2023) zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en worden daarom inhoudelijk behandeld. Zo ook voor wat betreft de mail van Rijkswaterstaat (ontvangen op 10 mei 2023).

De brief van de Stichting Huizer Botters is gedateerd op 16 juli 2023 en bij de gemeente ter post bezorgd op 19 juni 2023. En deze is ontvangen op 20 juni 2023. Gelet op het moment van ontvangst gaat de gemeente er vanuit dat de datering op 16 juli 2023 een verschrijving betreft. Kortom, er is gereageerd buiten de termijn.

Toch wordt de zienswijze in behandeling genomen.

Hiervoor zijn drie redenen:

- 1<sup>e</sup>. Allereerst is hiervoor in aanmerking genomen dat de termijnoverschrijding beperkt is en bovendien in geval van een mondelinge zienswijze een datum afgesproken had moeten worden.
- 2<sup>e</sup>. Ten tweede betreft het een zienswijze die identiek is aan die van de Botterwerf.
- 3<sup>e</sup>. En ten derde is de ontwikkeling in de rechtspraak hierbij meegewogen.

De positie van bezwaarmakers in omgevingsrechtelijke procedures is ruimer geworden.

Tot voor kort gold dat men uitsluitend beroep kon aantekenen indien eerst gebruik was gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze of bezwaar in te dienen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een aantal uitspraken gedaan dat zorgt voor een versoepeling aan de kant van belanghebbenden om zich te mengen in de omgevingsrechtelijke procedure. Zo volgt uit een uitspraak van 14 april 2021 dat het niet langer noodzakelijk is om eerst een zienswijze in te dienen tegen een ontwerpversie van het besluit om vervolgens in beroep te kunnen gaan.

Concreet komt dit erop neer dat belanghebbenden in omgevingsrechtelijke procedures zich pas in de beroepsfase hoeven melden waardoor het voor initiatiefnemers lastiger is om vroegtijdig in te schatten wie de 'tegenstander' is en wanneer het gewenste besluit onherroepelijk is/wordt.

Daar komt nog bij dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met haar uitspraak van 4 mei 2021 de deur ook voor niet-belanghebbende verder heeft opengezet. Niet-belanghebbenden die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen een ontwerpversie van het besluit kunnen ook gebruik maken van de mogelijkheid om – ook in het geval er sprake is van beroep en hoger beroep – in beroep te gaan. In die beroepsprocedure kan de niet-belanghebbende zowel over de procedure als over de inhoud van het besluit inhoudelijke bezwaren aanvoeren. Uiteraard zal in dergelijke gevallen wel gekeken moeten worden naar het relativiteitsvereiste in relatie tot de aangevoerde gronden.

Tegelijkertijd zorgt dit voor initiatiefnemers er voor dat meer onzekerheid bestaat over de status van het gewenste ruimtelijke besluit. Het is immers tot later in het proces mogelijk voor derden/belanghebbenden om gebruik te maken van rechtsmiddelen waardoor er dus ook later vast komt te staan dat sprake is van een onherroepelijk besluit. Daarvan is – kort samengevat en de verschoonbare termijnoverschrijding weggedacht – pas sprake indien er geen rechtsmiddelen meer tegen kunnen worden aangewend, hetzij door het ongebruikt laten van de bezwaar en/of beroepstermijnen dan wel door een einduitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

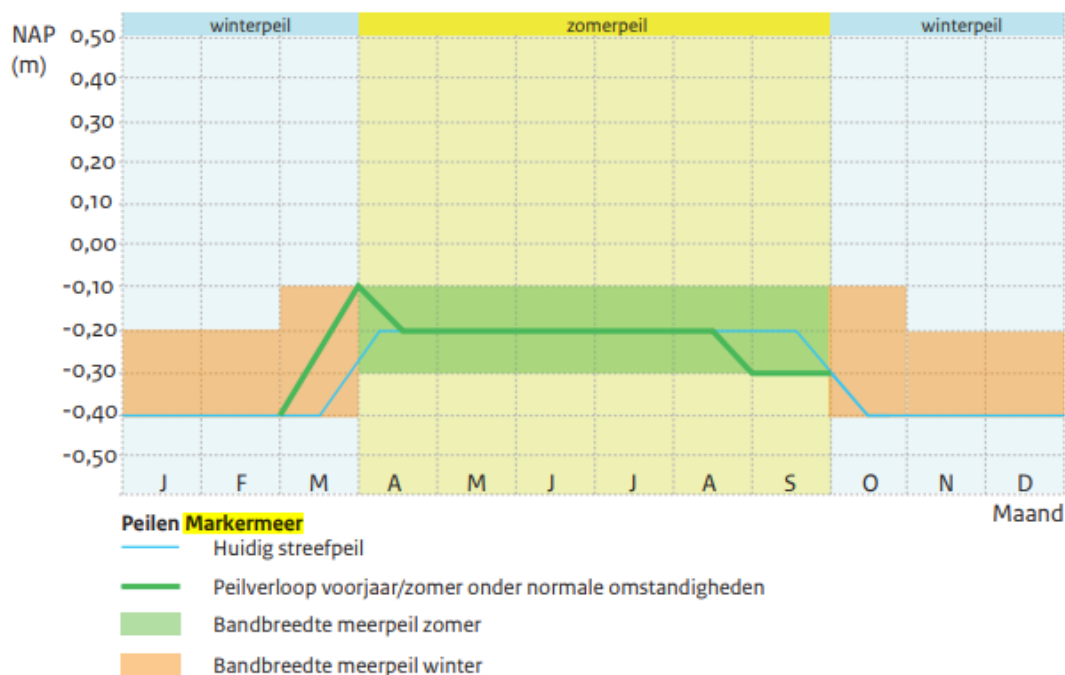
## **Samenvatting en beoordeling zienswijzen**

*De nota beantwoording van de zienswijzen is zo opgebouwd dat eerst de zienswijze (of een combinatie daarvan als het in elkaars verlengde ligt) wordt weergegeven en aansluitend de beoordeling ervan door de gemeente.*

## Rijkswaterstaat Midden Nederland Zienswijze - water

- In de Ruimtelijke onderbouwing geeft u aan dat op dit moment wonen niet binnen het bestemmingsplan valt.  
Kunt u aangeven of en hoe u bij het opstellen van deze onderbouwing rekening gehouden heeft met de kamerbrief Water en bodem sturend [Kamerbrief over rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#) ?
- Onder 4.11 Watertoets verwijst u naar het BPRW 2016-2021, inmiddels is er een Nationaal Waterprogramma 2022-2027 waarin de stroomgebiedsbeheerplannen zijn opgenomen [Het Nationaal Water Programma 2022-2027 - Helpdesk water](#), graag kennis hiervan nemen en de tekst hierop aanpassen.
- Op p 33 en ook op andere plaatsen waar het over peil gaat benoemt u [Oppervlaktewater De planlocatie, grenzend aan het Gooimeer, maakt onderdeel uit van het compartiment Veluwerandmeren. Hier geldt een zomerpeil van 0,05 m -NAP en een winterpeil van 0,30 m – NAP](#), dit is onjuist, het Gooimeer maakt qua peilbesluit onderdeel uit van het compartiment van het Markermeer waarmee het in open verbinding staat. Bovendien verwijst u naar tabel 3.1 waarin de oude peilen staan, graag verwijzen naar figuur 4.2 (hieronder) waar het nieuwe flexibele peil staat en het hele document doorlopen op compartiment Markermeer ipv Veluwerandmeren eea is oa ook in paragraaf 4.5.2 foutief benoemd.

Figuur 4.2: Beoogde en huidige zomer- en winter(meer)peil in **Markermeer**



### Reactie gemeente op zienswijze over het aspect water:

In Hoofdstuk 3 wordt een nieuwe paragraaf 3.1.4 'Water en Bodem Sturend' opgenomen. Daarin is, voor zover van toepassing op dit project, behandeld de genoemde kamerbrief over 'rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening'.

Verder is ook paragraaf 4.11 en pagina 33 aangepast in lijn met de zienswijze.

**Conclusie:** De zienswijze is aanleiding voor aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

## Botterwerf en Stichting Huizer Bidders

### Zienswijze - geur

Uit de geurnotitie van 9 februari 2022 blijkt niet dat daadwerkelijk is beoordeeld of ook dit concrete bouwplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met het belang van de smederij om ongehinderd de bedrijfsvoering te kunnen plegen. Het onderzoek door Witteveen & Bos uit 2011 zit ook niet bij de ter inzage gelegde stukken en is daarom ten onrechte niet verifieerbaar. De schadelijkheid van de emissie van het smidsvuur voor het milieu en de gezondheid van mensen is geheel niet beoordeeld. Uw onderzoek op dit gebied schiet daarmee tekort.

### Reactie gemeente op zienswijze over geur:

De geursituatie van de Botterwerf is onder andere beoordeeld in de onderstaande rapporten:

1. Rapport "Geur- en geluidonderzoek ontwikkeling 3e fase Oude Haven", project HZ53-11, kenmerk HZ53-11/nija4/005, 7 december 2011;
2. Notitie "Geursituatie rwzi Huizen", projectcode HZ53-12, kenmerk HZ53-16-018.261, 1 november 2016;
3. Notitie "Beoordeling geursituatie", projectcode 128589, 9 februari 2022.;

Naar aanleiding van geurmetingen (concentraties en debieten) die in 2011 zijn uitgevoerd is in 2011, 2016 en 2023 beoordeeld of geurhinder als gevolg van de omliggende bedrijven optreedt. In figuur 1 (overgenomen uit het rapport van 2016) zijn 2 geurcontouren (0,5 en 1,0  $\text{ou}_E/\text{m}^3$ ) weergegeven voor de Botterwerf, die maximaal 2 % van de tijd per jaar in de omgeving optreden (P98-waarden).

Figuur 1: Geurcontouren rond de Botterwerf van 0,5 en 1,0  $\text{ou}_E/\text{m}^3$  als P98-waarde



In het plangebied van de nieuwe woningen blijft de concentratie onder de waarde van 0,5  $\text{ou}_E/\text{m}^3$  (P98-waarde). Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Impliciet betekent dit ook dat uw bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd.

De schadelijkheid van de vrijkomende stoffen is niet apart beoordeeld, want dit heeft namelijk geen relatie met geur. Voor zover er luchtkwaliteitsnormen overschreden zouden worden, dan zou het bedrijf in overtreding zijn. Het planvoornemen kan geen belemmering vormen voor het bedrijf als het

gaat om luchtkwaliteit. Daarnaast wordt door de Botterwerf zelf niet aan aangegeven welke emissies ze dan hebben en waarom die niet zouden voldoen.

Op 25 september 2008 is door de Stichting Botterwerf Huizen een melding in het kader van het Activiteitenbesluit ingediend. Deze melding is door de gemeente compleet en akkoord bevonden, mits de inrichting wordt uitgevoerd overeenkomstig de melding. In de melding is aangegeven dat vergaande zuiveringstechnische maatregelen (cycloon-roetafscheiders) worden getroffen om de uitstoot van schadelijke stoffen bij de smederij nagenoeg geheel te voorkomen. Op basis daarvan worden geen nadelige gevolgen verwacht voor de toekomstige bewoners en/of de bedrijfsactiviteiten van de Botterwerf.

#### **Conclusie:**

De zienswijze is geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

#### **Botterwerf en Stichting Huizer Bidders Zienswijze over geur**

Het geluidsonderzoek in de ruimtelijke onderbouwing heeft geheel geen betrekking op het geluid dat toegerekend moet worden aan de Botterwerf en aan de smederij. Gezien de heel korte afstand van de beoogde woonpercelen tot de Botterwerf en de smederij is dit een tekort in het verrichte onderzoek. Het belang van de Botterwerf en de smederij is daarmee onvoldoende betrokken bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners is daarmee onvoldoende verzekerd en de belangen van de Botterwerf en de smederij zijn ook onvoldoende in de door u te maken afweging betrokken. Verder vreest de Stichting Huizer Bidders dat zij beperkt worden in hun activiteiten zoals de vrijwilligersdagen, zeilwedstrijden etc.

#### **Reactie gemeente op zienswijze over geur:**

Voorop gesteld wordt dat in het huidige bestemmingsplan – via een wijzigingsbevoegdheid – de mogelijkheid van woningbouw (maximaal 90 woningen) is opgenomen en in het moederplan zodoende al een afweging heeft plaatsgevonden waarbij met de wijzigingsbevoegdheid in de basis de ruimtelijke aanvaardbaarheid voor deze functie is gelegd.

Voor wat betreft de toegestane activiteiten van de huidige bedrijven is en blijft het geldende bestemmingsplan het vertrekpunt, zo ook de nautisch gerelateerde activiteiten waarvoor de Stichting Huizer Bidders vreest.

Verder is, en dat blijft zo met de verlening van de voorliggende omgevingsvergunning, in het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen 1<sup>e</sup> partiële herziening, vastgesteld op 24 juni 2015 voor de locatie van de smederij (i.e. bestemming Bedrijf – Botterwerf”, artikel 5) onder paragraaf 5.4 “Specifieke gebruiksregels” opgenomen dat het gebruik van de gronden uitsluitend is toegestaan indien het gebruik niet tot een hogere geluidsbelasting leidt, op de dichtstbijzijnde grens van het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd - 1 aan de Havenstraat (i.e. planlocatie Oude Haven fase 3), dan zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	07-19	19-23	23-07
L <sub>Ar, LT</sub>	50	45	40
L <sub>Amax</sub>	70	65	60

De waarden uit de bovenstaande tabel komen overeen met waarden die in een gemengd gebied kunnen worden toegestaan voor geluidgevoelige functies. Het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners is daarmee voldoende verzekerd en de belangen van de Botterwerf en de smederij zijn ook voldoende geborgd (met de bovenstaande tabelwaarden wordt immers voldaan aan de normen voor geluid uit het Activiteitenbesluit).

**Conclusie:**

De zienswijze is geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

**Zienswijzen Hemwood advocaten**

Voor de zienswijzen van Hemwood advocaten is de nummering aangehouden die Hemwood advocaten in de brief van 8 juni 2023 hanteert.

**Opmerking vooraf door gemeente bij de zienswijze van Hemwood advocaten**

Bij de reacties van de gemeente op de zienswijzen die Hemwood advocaten heeft ingediend is het wettelijke principe leidend geweest, namelijk dat **een ieder** zienswijzen mag indienen, uiteraard. En elk van die zienswijzen zijn ook door de gemeente bekeken en gewogen. Dat neemt niet weg dat in het kader van een eventuele vervolprocedure bij een deel van de zienswijzen van Hemwood ook de vraag naar het relativiteitsvereiste geldt, een toets die de rechtbank uitvoert. In dat kader heeft de gemeente zich bij een aantal zienswijzen afgevraagd in welk opzicht het belang getroffen wordt van de cliënten die Hemwood in de zienswijzprocedure vertegenwoordigt. Het voert te ver om daar nu in het kader van deze procedure verder inhoudelijk op in te gaan en dat punt kan voor nu dan ook terzijde blijven.

**Zienswijze – Onduidelijkheid reikwijdte commerciële ruimte**

2.1 Het Ontwerp voorziet in een afwijking van het Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van woningen en een commerciële ruimte. Ten aanzien van de beoogde "commerciële ruimte" is echter niet duidelijk wat hieronder wordt verstaan. Noch in het Ontwerp, noch in de bij het Ontwerp behorende ruimtelijke onderbouwing wordt het begrip "commerciële ruimte" geconcretiseerd.

2.2 Het gebruik van de Locatie als commerciële ruimte is op grond van het vigerende bestemmingsplan "Haven en Bedrijventerreinen" (hierna; Bestemmingsplan) niet automatisch toegestaan. Ter plaatse is uitsluitend toegelaten: culturele, sport- en recreatieve voorzieningen, alsmede kantoren ten behoeve van deze functies. Hoewel niet uitgesloten is dat de initiatiefnemer met "commerciële ruimten" heeft bedoeld te verwijzen naar deze functies, is dat nergens nader toegelicht of verduidelijkt.

2.3 Daarnaast is "commerciële ruimte" een ruim begrip en wordt met de omgevingsvergunning zodoende in meer functies voorzien dan het Bestemmingsplan toelaat. Zodoende kan niet worden aangenomen dat met de commerciële ruimte de ruimte conform het Bestemmingsplan is vergund. Daarnaast bevat het Bestemmingsplan geen definitie van het begrip "commerciële ruimte", waardoor evenmin kan worden aangenomen dat voor de invulling van het begrip is aangesloten bij de omschrijving in het Bestemmingsplan.

2.4 Kortom, uit het Ontwerp blijkt niet wat de aard van de beoogde commerciële ruimte is en hoe deze functie zich verhoudt tot de omgeving en de functies binnen het plan zelf. In juridisch opzicht is er vanwege deze onduidelijkheid geen sprake van een 'project' in de zin van artikel 2.1, lid 1, Wabo waarvoor een omgevingsvergunning ter afwijking van het Bestemmingsplan kan worden verleend. Het Ontwerp kan hierdoor niet vergund worden.

**Reactie gemeente op zienswijze 2.1-2.4:**

Uitgangspunt voor de ontwikkeling zijn de stukken die onderdeel hebben uitgemaakt van de Europese niet-openbare procedure (de Tender). Daarin is bij de doelstelling het volgende beschreven:

*“De gemeente beoogt een ontwikkeling van de kop Oude Haven die qua uitstraling past bij de ontwikkeling van de eerste fase Oude Haven. Het gaat daarbij primair om een ontwikkeling in de woningbouwsfeer waarbij flexibiliteit voor eventuele commerciële functies in de plint op voorhand niet wordt uitgesloten.”*

En

*“de bouwhoogte van de plint ligt op 4 meter in verband met de gewenste flexibiliteit”*

Bij de beoordelingssystematiek is aangegeven dat een commerciële ruimte in de plint beter wordt beoordeeld (weegfactor 5). De reden hiervan is dat de Havenstraat gezien wordt als verbindende weg tussen het centrum en de Oude Haven. Alleen met de juiste functies kan deze koppeling worden bewerkstelligd. Dit zoals ook bedoeld in de definitieve Visie op de Oude Haven die onderdeel uitmaakte van de Tender. Meer concreet, in deze omgevingsaanvraag gaat het om dienstverlening en/of kantoor met of zonder baliefunctie (inclusief evt. ondergeschikte horeca).

Op pagina 26/27 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat bij commerciële ruimten de gedachte uitgaat naar dienstverlening en/of kantoren met/zonder baliefunctie inclusief eventueel ondergeschikte horeca.

Dit strookt deels met de geldende bestemming (Gemengd 1) in het huidige bestemmingsplan welke voor de toetsing van gebruiksvormen blijft gelden. Zo is en blijven – ongeacht de voorliggende omgevingsaanvraag tot afwijken – op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan:

- 1<sup>e</sup>. culturele, sport- en recreatieve voorzieningen uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport en Recreatie';
- 2<sup>e</sup>. daarmee samenhangende en daaraan ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte van horecavoorzieningen ten hoogste 30% bedraagt van de brutovloeroppervlakte van de functie (exclusief de horecavoorziening) waarmee de horecavoorziening samenhangt en waaraan deze ondergeschikt is;
- 3<sup>e</sup>. kantoren ten behoeve van de onder het 1<sup>e</sup> punt genoemde voorzieningen.

In aanmerking genomen de zienswijze, de aanvraag en de ontwerpbesikking is omwille van de rechtszekerheid wel verduidelijking gewenst.

**Conclusie:**

De zienswijze is aanleiding voor de volgende aanpassing van de (ontwerp) besikking, in de vorm van voorwaarden.

Aanvullend op de bestemming Gemengd 1 heeft in het kader van deze omgevingsvergunning te gelden dat het gebruik van de plint is toegestaan voor de commerciële functies bestaande uit:

*\*dienstverlening, waarbij uitgegaan wordt van de volgende definitie, afkomstig uit het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen (artikel 1.43):*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

*\*kantoor, waarbij uitgegaan wordt van de volgende definitie, afkomstig uit het bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen (artikel 1.52):*

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

*\*ondergeschikte horeca, waarbij, in aanmerking genomen het voorgaande, aangesloten wordt op de omschrijving bij de bestemming Gemengd 1 in het geldende bestemmingsplan, te weten: daaraan ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte van horecavoorzieningen ten hoogste 30% bedraagt van de brutovloeroppervlakte van de functie (exclusief de horecavoorziening) waarmee de horecavoorziening samenhangt en waaraan deze ondergeschikt is.*

### **Zienswijze – strijdigheid bestemmingsplan parkeren**

2.5 Op de Locatie is momenteel een parkeerterrein aanwezig dat blijkens de ruimtelijke onderbouwing verhuurd wordt aan de modelbouwclub Huizen (hierna: MCH).

Het Bestemmingsplan schrijft in planregel 27.2, onder b voor dat parkeerplaatsen die verloren gaan door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken in gelijke omvang gecompenseerd moeten worden. Hierbij is niet relevant of de vervallen parkeerplaatsen openbaar toegankelijk waren. Omdat de vervallen parkeerplaatsen niet worden gecompenseerd, is het Ontwerp op dit punt in strijd met het Bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente op zienswijze 2.5:**

Het gebruik door modelbouwclub betrof een tijdelijke situatie. En vóór die tijd werden op dit terrein bouwmaterialen opgeslagen. De vraag naar compensatie van parkeerplaatsen is daarom niet aan de orde.

Verder wordt benadrukt dat in de gemeente Huizen als vertrekpunt gold en nog steeds geldt dat bij een ontwikkeling (gebruikswijziging en bouw) op eigen terrein in het parkeren wordt voorzien.

**Conclusie:** Deze zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van de stukken of ontwerpvergunning.

### **Zienswijze – strijdigheid bestemmingsplan parkeren**

2.6 Ten tweede is de parkeerbehoefte van de commerciële ruimte in strijd met planregel 27.2, onder e berekend. Op grond van deze planregel gelden voor functies die niet zijn opgenomen in planregel 27.2, onder a, de parkeernormen zoals opgenomen in Parkeerkencijfers-CROW 2012, publicatie 317. In dat geval dient te worden uitgegaan van de gemiddelde aangegeven bandbreedte in de kolom 'rest bebouwde kom' en van de rij 'matig stedelijk'. De functie "commerciële ruimte" komt niet in planregel 27.2, onder a voor. In afwijking van planregel 27.2, onder e is voor de bepaling van de parkeerbehoefte voor de commerciële ruimte echter wel aangesloten bij de parkeernormen opgenomen in planregel 27.2, onder a. Nog afgezien van het feit dat onduidelijk is wat onder "commerciële ruimte" wordt verstaan en dat de uitgevoerde parkeerberekening gelet op die onduidelijkheid niet 'worst-case' is (zie hiervoor onder ad (e)), is de uitgevoerde berekening niet in overeenstemming met het Bestemmingsplan.

2.7 Ten derde wordt de parkeerbehoefte van de commerciële ruimte opgevangen door het dubbelgebruik van de parkeerplaatsen die voor de woningen worden gerealiseerd. Het Bestemmingsplan bevat echter geen mogelijkheid om de voorgeschreven parkeerbehoefte te verminderen door middel van dubbelgebruik, reden waarom het Ontwerp daarmee in strijd is.

2.8 Bovengenoemde strijdigheden met het Bestemmingsplan zijn door het College miskend. Hierdoor heeft het College niet, althans niet op juiste wijze beoordeeld of de afwijkingen ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

#### **Reactie gemeente zienswijze 2.6 - 2.8:**

Hiervoor wordt, naast de reactie van de gemeente op de zienswijzen over het begrip commerciële ruimten, verwezen naar het amendement dat de raad op 13 april 2023 heeft aangenomen bij de gelijktijdige beslissing tot afgifte van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

De parkeernormen in het geldende bestemmingsplan zijn als vertrekpunt genomen en in aanmerking genomen de combinatie van de verschillende functies met verschillende aanwezigheidsmomenten is dubbelgebruik conform de richtlijnen zoals neergelegd in CROW 2012, 317 en bovendien vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Hierbij is in aanmerking genomen dat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Oftewel, er is op dit punt ook sprake van een goed woon- en leefmilieu

Over het dubbelgebruik wordt aanvullend het volgende opgemerkt

Op het middendeel achter de woningen worden 29 openbare parkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen komen bij de woningen en hebben geen openbaar karakter.

Voor de commerciële functie zijn naar verwachting 6 parkeerplaatsen nodig en kunnen worden opgevangen door dubbelgebruik van de 29 openbare parkeerplaatsen in het middendeel.

Uit de aanwezigheidspercentages van het CROW blijkt dat de bezetting voor de commerciële functie alleen op werkdagen 100% is. Dan zijn bewoners maar voor 50% thuis en bezoekers aan de bewoners voor 20%. Zie hiervoor ook de aanwezigheidspercentages van het CROW hieronder. Voor



de bewoners en bezoekers zijn dan 29 parkeerplaatsen nodig (zie berekening hieronder) van de benodigde 69. Er blijft dan in het middenterrein voldoende ruimte over voor dubbelgebruik van de benodigde parkeerplaatsen

Berekening benodigde parkeerplaatsen bewoners en bezoekers:  
 $(50\% * 1.5 * 35) = 26,6$  en  $(20\% * 0.3 * 35) = 2,1$ .  $26,6 + 2,1 = 28,7$ . Afgerond 29 parkeerplaatsen.

Aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag/week Conform ASVV 2021 van het CROW									
functie	werkdag-		werkdag-		werkdag-		zaterdag-		zondag-
	ochtend	middag	avond	nacht	koop-avond	middag	avond	middag	
woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	
woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	0%	0%	0%	
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	0%	0%	0%	
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%	
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	100%	0%	0%	
supermarkt	30%	60%	40%	0%	80%	100%	40%	0%	
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	100%	100%	75%	
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	100%	25%	100%	
bioscoop/theater/podium	5%	25%	90%	0%	90%	40%	100%	40%	
sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%	
verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	100%	100%	
ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	60%	100%	60%	5%	60%	60%	60%	60%	
ziekenhuis medewerkers	75%	100%	40%	25%	40%	40%	40%	40%	
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%	

1) Indien sprake van een traditionele koopavond
2) Indien op zaterdag open: 100%
3) Indien 's avonds open: 70%
4) Indien koopzondag: 100%

### Conclusie:

Deze zienswijze is aanleiding voor wijziging in de ruimtelijke onderbouwing, bestaande uit toevoeging van de hiervoor vermelde motivering over het dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

### Zienswijze – relatie met omgevingsverordening NH2020

2.9 Met het Ontwerp is sprake van een "ruimtelijk plan" als bedoeld in de Omgevingsverordening NH2020 (vastgesteld op 22 oktober 2020). Een ruimtelijk plan kan volgens artikel 6.3 van de verordening uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i Bro), als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

### Reactie gemeente op zienswijze 2.9:

Het gaat hier om een ontwikkeling met minder dan 50 woningen welke passend is binnen het regionale beleid dat ten tijde van de uitvraag van toepassing was. De afstemming met de regio heeft plaatsgevonden. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie: De zienswijze is geen aanleiding voor wijziging/aanpassing.

### Zienswijze – nieuwe stedelijke ontwikkeling en regionale afspraken

2.10. Het Ontwerp voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in dat verband opgemerkt dat het Ontwerp in overeenstemming is met de schriftelijke afspraken en ambities voor woningbouw zoals beschreven in de Omgevingsvisie NH2050, omdat het project op de verstedelijkte gebieden wordt gepland.

2.11. Regionale afspraken over woningbouw zijn onder meer opgenomen in de regionale Woonvisie "Gooi en Vechtstreek 2016-2030". Hierin is onder meer vastgelegd dat 1/3 van de toe te voegen woningen in het betaalbare segment gerealiseerd moet worden. Daarnaast moeten 1.000 woningen in het middeldure huursegment worden gerealiseerd. Goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen zijn beperkt voorhanden in de regio. Met name aan de onderkant van

de huur- en koopmarkt moet er daarom extra inspanning geleverd worden om een woningmarktregio te creëren waarin voor iedereen een passende woonruimte beschikbaar is. Dit wordt volgens de regionale woonvisie onder meer bereikt door nieuwbouw strategisch in te zetten zodat verhuisketens ontstaan. Meer passend aanbod in het lage middensegment zorgt ervoor dat het mogelijk wordt om vanuit de sociale huursector door te stromen.

2.12. Het Ontwerp voldoet niet aan deze regionale afspraken, omdat uitsluitend dure koopwoningen met een oppervlakte groter dan 80 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Volgens de monitor plancapaciteit<sup>^</sup> vallen alle woningen onder klasse IV. Dit betekent dat de woningen een koopprijs zullen hebben vanaf EUR. 355.000,-. Volgens de regionale woonvisie ligt de koopprijs van een betaalbare woning tussen de EUR. 160.000 en EUR. 180.000 en van een middeldure woning tussen EUR. 180.000 en EUR. 200.000. De koopprijzen van de woningen in het Ontwerp liggen hier dus ver boven.

#### **Reactie gemeente op zienswijze 2.10 – 2.12:**

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd aangegeven dat het de Omgevingsvisie 2050 geen belemmering voor deze ontwikkeling is.

De omgevingsaanvraag die nu voorligt is de planologische borging en vertaling van de Tender (2017). Ten tijde van het opstellen van de Tender was de insteek dat per locatie afgewogen kon worden of sociale woningbouw of wel de 1/3 doelstelling op de te ontwikkelen plek passend en wenselijk zou zijn. In deze situatie is hier gelet op de ligging bij de uitvraag niet voor gekozen. Gekozen is voor een grondopbrengst. Dit laat onverlet dat de noodzaak voor het bouwen ten behoeve van doelgroepen ook door de gemeente wordt onderschreven. Hiervoor gelden inmiddels regionale afspraken waaraan de gemeente zich bij nieuwe initiatieven conformeert. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2 van de ruimtelijke onderbouwing.

**Conclusie:** Deze zienswijze is geen aanleiding voor aanpassingen.

#### **Zienswijze – geen regionale afspraken over commerciële ruimte**

2.13. Naast woningbouw wordt met het Ontwerp voorzien in commerciële ruimte. Ten aanzien hiervan bevat het Ontwerp geen enkele motivatie waarom het Ontwerp in overeenstemming is met de binnen de regio "Gooi en Vechtstreek" gemaakte schriftelijke afspraken. Om deze reden is onduidelijk of hieraan wordt voldaan.

#### **Reactie gemeente op zienswijze 2.13:**

De regionale aangelegenheden waar de gemeente op doelt betreffen de afspraken over woningbouw. Voor eventuele commerciële functies (in de plint) is er geen relatie met de regio.

#### **Conclusie:**

Deze zienswijze is geen aanleiding voor een aanpassing in de stukken of de besluitvorming.

#### **Zienswijze - Woonvisie**

2.14. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ongemotiveerd gesteld dat het initiatief zou passen in de regionale en gemeentelijke woonvisie. Het plan bestaat daarentegen grotendeels uit eengezinswoningen, terwijl het volgens de Woonvisie juist de bedoeling is dat reeds bestaande eengezinswoningen vrijkomen doordat mensen doorstromen naar appartementen. Dit beleid is een logische voortzetting van het eerder in de structuurvisie opgenomen streven naar woningen voor senioren en starters (appartementen) en wordt sinds 2011 binnen de gemeente Huizen consistent gevoerd. Vermoedelijk is dit de reden geweest voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, waarbij uitsluitend in gestapelde woningbouw wordt voorzien.

2.15. Uitgaande van de woninggrootte binnen het initiatief van ten minste 80 m<sup>2</sup>, zullen de woningprijzen naar de verwachting cliënten boven de €500.000 VON uitkomen. Het betreft uitsluitend koopwoningen, waardoor de gemeente geen invloed kan uitoefenen op de toewijzing daarvan. Al met al ziet het er niet naar uit dat de woningen daadwerkelijk terecht zullen komen bij 'doorstromers' uit de gemeente Huizen, zoals wel met het beleid is beoogd.

**Reactie gemeente op zienswijze 2.14- 2.15:**

Hiervoor wordt verwezen naar de reacties van de gemeente (waaronder de Tender) op de andere zienswijzen van Hemwood in deze nota van zienswijzen.

**Conclusie:**

Deze zienswijze is geen aanleiding voor enige aanpassing.

**Zienswijze- Ladder voor duurzame verstedelijking**

2.16. Volgens de ruimtelijke onderbouwing blijkt uit de regionale en gemeentelijke woonvisie dat in de gemeente Huizen vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor jongeren, starters en senioren. Zoals hiervoor uiteengezet, wordt met het Ontwerp niet in deze behoefte voorzien. Om deze reden is de behoefte aan een nieuwbouwplan met dure koopwoningen onvoldoende onderbouwd.

2.17. Een onderbouwing voor de behoefte aan een commerciële ruimte ontbreekt in het geheel. Gelet hierop wordt niet voldaan de ladder voor duurzame verstedelijking.

**Reactie gemeente op zienswijze 2.16-2.17:**

Er is inderdaad behoefte aan betaalbare woningen voor starters, jongeren en senioren, maar er is ook behoefte aan eengezinswoningen, dat is gemotiveerd aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing. En zo is ook in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat de locatie die nu voorligt (oud haven fase III, als één van de weinige locaties in Huizen (nog) geschikt is voor grondgebonden woningen. Daar komt bij dat voor de vraag of voldaan wordt aan de vereiste van de behoefte in kader van de laddertoets er geen sprake is van een rangorde voor de verschillende doelgroepen. Anders gezegd, voor het initiatief dat voorligt moet de behoefte worden aangetoond en daaraan is in de ruimtelijke onderbouwing, aangevuld met de nota van zienswijzen voldaan.

**Conclusie:** De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing of het ontwerpbesluit.

**Zienswijze - Kustvisie**

2.18. Op 12 december 2019 heeft de gemeenteraad van Huizen de Integrale Kustvisie Huizen vastgesteld, die is opgesteld door stedenbouwkundigbureau OKRA. Hierin wordt een toekomstbeeld geschetst dat fungeert als ruimtelijk kader voor ontwikkelingen in het kustgebied en verwante delen van de gemeente Huizen voor de komende 10 tot 20 jaar. De Locatie ligt in het deelgebied 'Huizer haven'.

2.19. In het Ontwerp vindt geen toetsing plaats aan de Kustvisie. Hierdoor is het onduidelijk hoe het Ontwerp zich verhoudt met de uitgangspunten en randvoorwaarden die hierin zijn genoemd. Clienten menen echter dat aan deze uitgangspunten geen invulling is gegeven. In dit verband wordt allereerst gewezen op de ambitie om de recreatie in dit deelgebied een impuls te geven en om de reuring in het deelgebied te vergroten. Dit wordt onder meer bereikt door evenementen niet uitsluitend op het evenemententerrein achter de haven plaats te laten vinden, maar verspreid over de kades.

**Reactie gemeente op zienswijze 2.18-2.19:**

De Tender (mei 2017) is voor deze datum uitgeschreven en gegund (juli 2018) en de ontwikkeling was daarom naar het oordeel van de gemeente een gegeven bij de (latere) vaststelling van de integrale kustvisie Huizen in 2019. Dat geldt eens te meer nu ten tijde van de vaststelling van het (moeder)bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen, dat was op 25 april 2013, ook in een wijzigingsbevoegdheid naar wonen voorziet. Dat nu een aanvraag voorligt die, qua uitwerking, niet voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid doet daar niets aan af.

Voor de goede orde, met stedenbouwkundigbureau OKRA, waarover bij de zienswijzen wordt gesproken, wordt naar verwachting gedoeld op OKRA Landschapsarchitecten.

**Conclusie:** Deze zienswijze is geen aanleiding voor een aanpassing.

### **Zienswijze - Kustvisie**

2.20. Daarnaast laten impressietekeningen in de ruimtelijke onderbouwing zien dat er slechts in beperkte mate sprake is van een getrapte overgang van bouwmassa's, terwijl de Kustvisie voorschrijft dat het voor de herontwikkeling van het deelgebied 'Huizer haven' wenselijk is dat er een getrapte overgang ontstaat in korrelgrootte en de gemiddelde bouwhoogte van nieuw te bouwen volumes. Op de impressietekeningen zijn de grondgebonden woningen met elkaar in twee lange blokken geschakeld. Deze blokken hebben een eenzijdige bouwhoogte van drie woonlagen. Op de hoek - op de kop van het plan - is vervolgens een massief hoogteaccent getekend van vijf bouwlagen hoog.

2.21. De plint heeft verder voornamelijk een woonfunctie. Openbare functies, zoals genoemd in de visie van Kustvisie om het gebied meer publieke aantrekkingskracht te geven, zijn in beperkte mate in de plint van het appartementengebouw toegepast.

#### **Reactie gemeente op zienswijze 2.20 – 2.21:**

De opbouw zoals genoemd in de Kustvisie volgt het bestemmingsplan en de randwoorden van de Tender. En aanvullend wat meer hoogte aan zuidzijde/Bestevaer en noordzijde/NKH om de koppen van het gebied te benadrukken. Langs de Havenstraat een passende gevel van 3 á 4 bouwlagen om de haven in te kaderen zoals bijvoorbeeld gerealiseerd is ten noorden van de Haven van Huizen. Het betreffende plan heeft hiervoor als input gediend en voldoet dus op dit op dit punt aan de Kustvisie.

De plint met een hoogte van 4 meter en een 'commerciële invulling' is alleen op de hoek gesitueerd. Hier is bewust voor gekozen.

**Conclusie:** De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing.

### **Zienswijze – kustvisie/parkeren**

2.22. Tot slot is het een gemiste kans dat het parkeren aan de kade niet is verplaatst naar een andere plek in de omgeving. De kade zou in publieke kwaliteit en belevingswaarde toenemen indien het parkeren hier, zoals in de Kustvisie voorgesteld, was verplaatst.

#### **Reactie gemeente op zienswijze 2.22:**

De kade viel buiten de kavel/ scope van deze ontwikkeling. Verder heeft het verplaatsen van deze parkeerplaatsen zoals in de zienswijze gesuggereerd gevolgen voor het gehele gebied. Hier is niet voor gekozen.

**Conclusie:** De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassing.

### **Zienswijze – parkeerberekening, parkeerbehoefte, verkeersgeneratie**

2.23 Aan het Ontwerp ligt een onjuiste parkeerberekening ten grondslag.

2.24 Allereerst is bij de berekening van de parkeerbehoefte van de commerciële ruimte niet uitgegaan van een 'worst-case' benadering. Zoals gezegd is onduidelijk wat onder commerciële ruimte wordt verstaan. Hierdoor zijn in beginsel veel verschillende functies, met verschillende parkeerbehoeftes mogelijk. Gelet hierop is in de ruimtelijke onderbouwing de parkeerbehoefte berekend op basis van vier verschillende functies. In de ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte afhankelijk is van de werkelijke invulling van de commerciële ruimte.

2.25 Niet is onderbouwd waarom is gerekend uitsluitend met de vier gekozen functies. Niet uit te sluiten is dat ter plaatse onder de noemer "commerciële ruimte" een andere functie wordt gerealiseerd met een grotere parkeerbehoefte dan nu is berekend. Hierdoor is onduidelijk of in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en of er parkeeroverlast in de omgeving zal ontstaan.

2.26 De parkeerbehoefte van de commerciële ruimte is daarnaast berekend aan de hand van verkeerde parkeernormen. Ten onrechte is aansluiting gezocht bij de normen opgenomen in het Bestemmingsplan in plaats van de normen zoals opgenomen in Parkeerkencijfers-CROW 2012, publicatie 317 (zie ook ad (b)). Verder is niet onderbouwd dat de parkeerbehoefte van de commerciële ruimte opgevangen kan worden door dubbelgebruik van de parkeerplaatsen die voor de woningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de woningen worden 63 parkeerplaatsen

gerealiseerd. Zonder enige berekening is aangenomen dat deze parkeerplaatsen eveneens voor de parkeervraag van de commerciële ruimte gebruikt kunnen worden.

2.27 Tot slot bestaat de kans dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt doordat de parkeerplaatsen die vervallen door de realisatie van het project niet worden gecompenseerd. Op de ontwikkellocatie is momenteel een parkeerterrein aanwezig dat wordt gehuurd door de MCH. De MCH heeft in de buurt van de Locatie ook een modelvliegtuigveld in gebruik. Onduidelijk is of dit gebruik na het verwijderen van het parkeerterrein wordt voortgezet en hoe de parkeerbehoefte van de MCH dan zal worden opgelost.

2.28 De verkeersgeneratie is niet consequent berekend. Volgens de ruimtelijke onderbouwing bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie 320,1 motorvoertuigbewegingen per etmaal, terwijl de toekomstige verkeersgeneratie in het stikstofonderzoek - uitgevoerd door De Essentie in november 2022 - 408,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt.

2.29 Daarnaast zijn de effecten van het Ontwerp voor de verkeersgeneratie onvoldoende onderzocht. Het verkeer van en naar de Locatie zal worden afgewikkeld via een ontsluiting op de IJsselmeerstraat. In de ruimtelijke onderbouwing wordt opgemerkt dat de toename van het verkeer als gevolg van het Ontwerp, opgaat in de dagelijkse fluctuatie van het verkeer. Het Ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing bevatten echter geen motivatie op dit punt. Er wordt niet ingegaan op de huidige verkeersbelasting van de IJsselmeerstraat en de omgeving. Zonder inzicht hierin, kan onmogelijk het effect van het Ontwerp op het verkeer worden beoordeeld.

#### **Reactie gemeente op zienswijze 2.23 – 2.29:**

Het bestemmingsplan is wel degelijk het vertrekpunt voor de ontwikkeling en zodoende zijn 63 parkeerplaatsen specifiek voor het wonen nodig en – gegeven een verder invulling kan dit oplopen zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Daarbij is in aanmerking genomen dat er sprake is van verschillende functies met een verschil in aanwezigheidsmomenten. En zodoende is een dubbelgebruik voor bijvoorbeeld de horeca, mede kijkend naar de richtlijnen van het CROW 2012, 317 (of zo veel recenter) vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Nota bene, bij de uitvoering vraagt dit wel om aandacht, in die zin dat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn en blijven. Dat is mogelijk via bebording.

**Conclusie:** De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassingen.

#### **Zienswijze - Laden en lossen bedrijfsverzamelgebouw / geluidsscherm / dove gevel / windhinder**

2.30 Blijkens de ruimtelijke onderbouwing en het geluidrapport van Witteveen & Bos d.d. 8 november 2022 is het plaatsen van een 5 meter hoog geluidsscherm aan de gehele zuidzijde van de locatie noodzakelijk om (a) ter plaatse van de beoogde woningen te voorzien in een goed woon- en leefklimaat en (b) ervoor te zorgen dat de bedrijfsvoering van de bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw niet worden beperkt. Daarnaast is het noodzakelijk dat de grondgebonden hoekwoning gelegen naast het bedrijfsverzamelgebouw, aan voor- en achterzijde wordt voorzien van een dove gevel. De tussenwoning naast de hoekwoning moet verder met een dove achtergevel worden uitgevoerd.

2.31 Vooropgesteld moet worden dat niet duidelijk is waarom de gemeente een dergelijk geluidsscherm aanvaardbaar acht, niet alleen vanuit een goede stedenbouwkundige inpassing, maar ook gelet op het feit dat het concrete voornemen bestaat om het pand van cliënten aan te wijzen als gemeentelijke monument.

2.32 Bovendien is niet inzichtelijk gemaakt wat de impact van voormeld geluidsscherm op de locatie en het gebouw van cliënten zal zijn in het kader van onder meer windhinder en bezonning. In dat kader vernemen zij graag hoe dit scherm er precies uit komt te zien en wat de exacte ligging en afmetingen daarvan zullen zijn. Zonder nader onderzoek, kan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het geluidsscherm niet worden beoordeeld.

2.33 Cliënten merken voorts op dat aan het Ontwerp geen voorschriften zijn verbonden waarin bovengenoemde geluidmaatregelen zijn opgenomen. Hierdoor is niet geborgd dat de maatregelen worden uitgevoerd, terwijl dat voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het Ontwerp wel noodzakelijk is. Zolang de maatregelen niet zijn opgenomen in het Ontwerp, is het Ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

**Reactie gemeente op zienswijze 2.30-2.33:**

Het geluidsschermbaan is een noodzakelijke maatregel om de, zuidelijk van de planlocatie gelegen, bedrijfsactiviteiten niet te belemmeren en bij de woningen te zorgen voor een acceptabel omgevingsgeluid als gevolg van de bedrijven (i.e. goede ruimtelijke ordening). De gemeente acht inpassing van een akoestisch scherm met een hoogte van 5 meter stedenbouwkundig acceptabel, temeer daar deze schermen in Nederland vaker, zonder problemen, worden toegepast.

Realisering ervan is noodzakelijk om te kunnen spreken van een goed woon- en leefmilieu, van een situatie die vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Zodoende is er aanleiding voor een voorwaarde in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Gezien de relatief grotere afstand (circa 50 meter) van het geluidsschermbaan tot het eventueel aan te wijzen gemeentelijk monument (IJsselmeerstraat 314), ziet de gemeente het scherm niet als belemmering voor de eventuele aanwijzing. De redengevende (monument)beschrijving ziet uitsluitend op het gebouw zelf en niet op de directe omgeving. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit recente bedrijfsbebouwing en hieraan wordt door de gemeente geen bijzondere cultuurhistorische waarde toegekend.

De exacte uitvoering van het scherm is nog niet bekend. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk. In die separate procedure staat bezwaar en beroep open tegen de uitvoeringstechnische aspecten van het scherm. Het scherm kan wellicht gedeeltelijk worden geïntegreerd in de toekomstige bebouwing en/of (partieel) doorzichtig worden uitgevoerd. Bij eventuele ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het scherm naar woningen zou het geluidsschermbaan mogelijk overbodig kunnen worden en kan het eventueel worden verwijderd en/of aangepast. Voor de vraag of dat vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is dient in het kader van die ontwikkeling opnieuw een afweging te worden gemaakt.

Volgens het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen, 1<sup>e</sup> partiële herziening (vastgesteld 24 juni 2015) is binnen het bouwvlak op de planlocatie een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter. Het bouwvlak rijkt tot óp de perceelgrens. Een geluidsschermbaan met een hoogte van 5 meter is hier dus toegestaan.

De gemeente verwacht hier geen windhinder, omdat hier sprake is van dicht bebouwd gebied en een beperkte bouwhoogte (10 meter). Bovendien was de planlocatie in het verleden ook al (grotendeels) bebouwd tot óp de perceelsgrens. Hier stond een grote stenen loods met een hoogte van circa 4 meter (inmiddels gesloopt), zie foto 1. Daarbij zijn, voor zover bij de gemeente bekend, geen klachten over windhinder geweest.

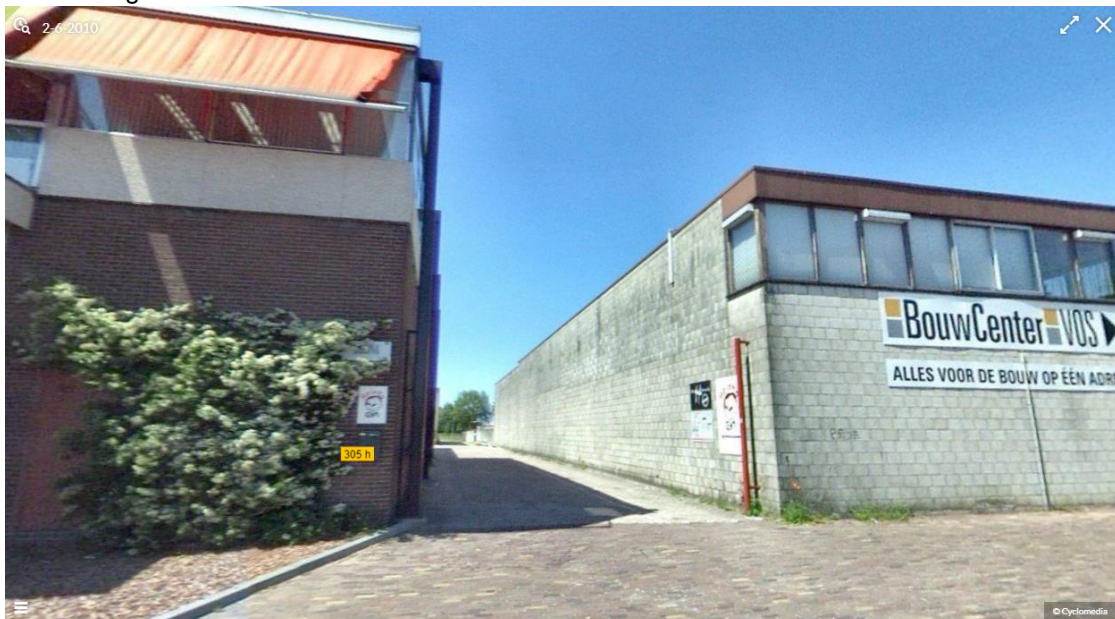


Foto 1: foto (2010) van de voormalige bebouwing (rechts) op de planlocatie Oude Haven fase 3

Een aanvullend onderzoek naar windhinder acht de gemeente ook niet opportuun, omdat in Nederland veel (bedrijfs)gebouwen tot een hoogte van 5 meter (en vaak hoger) relatief dicht op elkaar staan en hier zelden of nooit sprake is van ernstige (overlast gevende) windhinder.

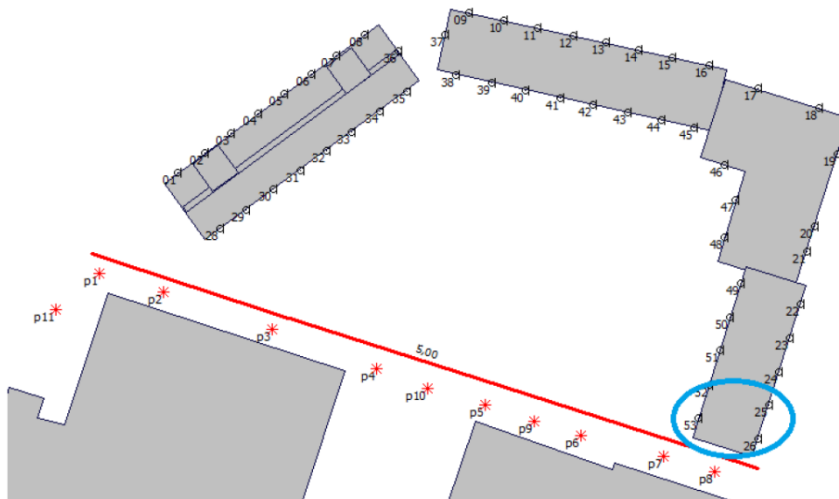
Ten aanzien van eventuele schaduwwerking als gevolg van de geluidswand wordt opgemerkt dat de bedrijfsgebouwen ten zuiden van de planlocatie liggen. Omdat de zon opkomt in het oosten en ondergaat in het westen is van een eventuele schaduwwerking door bebouwing op de planlocatie (ten noorden van de bedrijven) nagenoeg geen sprake. Gevolgen voor de bezonning van de gebouwen ten zuiden van de planlocatie zijn er dan niet.

### **Conclusie:**

Om een goed woon- en leefklimaat te borgen worden de volgende voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning voor het "afwijken regels bestemmingsplan":

### Voorschriften omgevingsvergunning:

1. Om de geluidbelasting, vanwege laden en lossen op de zuidelijk van het plan gelegen weg, bij de woningen te beperken, dient voordat de woningen in gebruik worden genomen een geluidsscherm te worden geplaatst tussen de woningen en de laad-/losweg, zie onderstaande figuur (rode doorgetrokken lijn). Het scherm heeft een minimale hoogte van 5 meter.



Met deze afscherming wordt ter plaatse van alle woningen voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode.

2. Omdat het scherm de geluidbelasting in de avond- en nachtperiode bij enkele woningen nog onvoldoende beperkt, gelden voor de twee (blauw) omcirkelde woningen aanvullende voorschriften.

Voor de hoekwoning geldt dat zowel op de eerste als tweede verdieping op de voor- en achtergevel de grenswaarde in de nachtperiode overschreden wordt. Deze gevels moeten "doof" worden uitgevoerd. Voor de naastgelegen woning geldt dat alleen op de achtergevel op de tweede verdieping de norm in de nachtperiode overschreden wordt. Deze gevel wordt eveneens "doof" uitgevoerd. Hoe e.e.a. wordt uitgevoerd, dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangegeven.

3. Vanwege het geluid van het wegverkeer en/of omliggende bedrijven dient overal akoestische gevelwering te worden toegepast zodat een binnenniveau van minimaal 33 dB is gewaarborgd in alle geluidgevoelige ruimten. De gevelwering moet zijn afgestemd op het cumulatieve omgevingsgeluid ( $L_{cum}$ ).

4. *Ter plaatse van RWZI moeten maatregelen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling mits er maatregelen worden genomen ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor geluid.*

*De gevelwering aan de zijde van de RWZI wordt afgestemd op het maximaal geluidniveau van 78 dB(A) en een binnenniveau van maximaal 50 dB(A). Diverse maatregelen voor reductie zijn in het geluidonderzoek beschouwd maar blijken niet effectief en/of niet wenselijk (zoals alternatieve uitrit locaties). Met een gevelwering van minimaal 28 dB(A) wordt voldaan aan een goed binnenniveau. Daarnaast speelt mee dat sprake is van gemengd gebied en van een relatief beperkt aantal wagens en dat transportbewegingen uitsluitend in de (werk)dagperiode plaatsvinden;*

5. *Indien in de gebruiksfase van de woningen geurklachten optreden vanwege het gebruik van oplosmiddelen bij Bijl Interieurbouw, wordt de huidige uitlaat (zijkant van het gebouw) door en op kosten van de initiatiefnemer, in overleg met de gebruiker/huurder, verplaatst naar het dak.*
6. *Maatschappelijk gezien is een kalklaag in de bodem ongewenst. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden op de locatie moet aangetroffen kalklaag ter plaatse van de tuinen bij de woningen, op basis van zintuigelijke waarnemingen, worden verwijderd en afgevoerd.*
7. *Mocht tussen partijen onduidelijkheden ontstaan over de bovengenoemde voorschriften, prevaleert hetgeen hierover in de (bij de aanvraag) ingediende documenten van de voorliggende omgevingsaanvraag (o.a. akoestisch onderzoek, geuronderzoek en de ruimtelijke onderbouwing) is aangegeven.*

### **Zienswijze- rioolzuivering**

2.34 In de ruimtelijke onderbouwing en het geluidrapport van Witteveen & Bos d.d. 8 november 2022 wordt geconcludeerd dat de bedrijfsvoering van de Rioolzuivering door de beoogde woningbouw niet beperkt wordt en dat ten aanzien van de woningen wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat, mits er maatregelen genomen worden ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en de gevelwering van de woningen minimaal 28 dB(A) zal bedragen. Deze maatregelen zijn in het Ontwerp echter niet geborgd. De opmerking dat het aannemelijk is dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de toekomst lager zal zijn, omdat de nieuwe Rioolzuivering stiller ontworpen kan worden, is niet onderbouwd en onzeker.

### **Reactie gemeente op zienswijze 2.34:**

De toekomstige indeling van de RWZI is nog niet bekend. Nauwkeurige berekeningen ter bepaling van de geluiduitstraling en/of geurcontouren zijn daardoor niet mogelijk.

Uit het feit dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor geluid met betrekkelijk eenvoudige maatregelen (afdekken van enkele overstorten) kan worden teruggebracht tot waarden die horen bij een goede ruimtelijke ordening, kan worden afgeleid dat ook in een toekomstige situatie voldoende aannemelijk kan worden voldaan aan minimaal dezelfde waarden. Uit overleggen met Waternet blijkt dat de normwaarden voor geluid, eventueel na het nemen van aanvullende maatregelen (zoals afdekken), vooralsnog altijd haalbaar zijn gebleken. Bovendien kan bij de aanpassing c.q. verandering van de inrichting rekening worden gehouden met de geluidsuitstraling door relevante geluidproducerende processen zo ver mogelijk te situeren van de omliggende geluidsgevoelige functies.

Bij realisatie van de woningen zijn hogere waarden (dan de huidige) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor geluid en/of grotere geurcontouren vermoedelijk niet meer mogelijk zonder aanvullende maatregelen.

### Conclusie:

De zienswijze is geen aanleiding voor aanpassingen.



### **Zienswijze – dag en nachtperiode**

2.35 Daarnaast is de beoordeling gebaseerd op de perceptie dat vrachtwagenbewegingen van de Rioolzuivering uitsluitend in de dagperiode plaatsvinden. Het is niettemin mogelijk dat er in de toekomst ook vrachtwagenbewegingen in de nachtperiode plaatsvinden. In de vergunning van de Rioolzuivering zijn vrachtwagenbewegingen namelijk niet gereguleerd.

### **Reactie gemeente op zienswijze 2.35:**

In de huidige vergunningvoorschriften zijn (slib)transporten buiten de (werk)dagperiode (7:00-19:00) inderdaad uitgesloten. Uit overleg met Waternet blijkt dat er geen voornemens zijn om de slibtransporten op andere tijden te laten plaatsvinden. Voor de (huidige en toekomstige) representatieve bedrijfssituatie is dus uitgegaan van: uitsluitend transporten in de (werk)dagperiode.

Bij eventuele transporten in de avond- en nachtperiode moet voldaan worden aan de in die perioden geldende normwaarden. De haalbaarheid van verzoeken tot wijziging van die situatie, kan uitsluitend worden beoordeeld nadat daartoe een onderbouwde aanvraag is ingediend. De aanvraag kan op dat moment alleen worden ingewilligd als blijkt dat in de gewijzigde situatie nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening en/of er afdoende maatregelen worden/zijn getroffen om nabijgelegen geluidgevoelige objecten te beschermen.

### Conclusie:

De zienswijze is geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

### **Zienswijze - Wegverkeer**

2.36 Onzeker is of de geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeer in de omgeving van de locatie berekend is op basis van de juiste verkeerscijfers, nu de verkeersgeneratie van het ontwerp te laag berekend is.

2.37 Blijkens de door Witteveen & Bos uitgevoerde berekening leidt het wegverkeer tot een geluidsbelasting van maximaal 54 dB op de voorgevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve met 6 dB overschreden. Om ondanks deze overschrijding in een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de woningen te waarborgen dient de gevelwering van de woningen minimaal 26 dB te zijn. Omdat deze gevelwering strenger is dan het Bouwbesluit 2012 voorschrijft, is niet zonder meer geborgd dat de woningen met een dergelijke gevelwering worden uitgevoerd. Hiervoor dient een voorschrift in het Ontwerp te worden opgenomen. Zonder voorschrift, is het Ontwerp in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### **Reactie gemeente op zienswijze 2.36-2.37**

Voor de verkeerscijfers is gebruik gemaakt van de (5 jaarlijks) geactualiseerde geluidkaart van de gemeente Huizen. De verkeerscijfers uit de geluidkaart zijn afgeleid uit het verkeersmodel van de gemeente dat is afgestemd op de resultaten van periodieke verkeerstellingen.

Voor de berekeningen is, zoals gebruikelijk is, uitgegaan van een normjaar dat 10 jaar in de toekomst ligt (hier 2032). Voor de groei van het wegverkeer in die periode is uitgegaan van een autonome groei van het wegverkeer van 1% (vermoedelijk een overschatting). De daaruit volgende verkeersgegevens zijn gebruikt voor de berekeningen van het geluid van het wegverkeer. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens wettelijk vastgelegde voorschriften. Dit is de gangbare praktijk in Nederland. De verkeersgegevens zijn, ons inziens, op een juiste wijze vastgesteld.

*Voor wat betreft de borging van een goed woon- en leefklimaat bij het wegverkeer en de woningen is het inderdaad nodig een voorschrift op te nemen in de omgevingsvergunning voor het "afwijken regels bestemmingsplan".*

*En die luidt als volgt:*

Voorschrift omgevingsvergunning:

*Vanwege het geluid van het wegverkeer en/of omliggende bedrijven dient overal akoestische gevelwering te worden toegepast zodat een binnenniveau van minimaal 33 dB is gewaarborgd in alle geluidgevoelige ruimten. De gevelwering moet zijn afgestemd op het cumulatieve omgevingsgeluid ( $L_{cum}$ ).*

**Conclusie:** De zienswijze is (een bevestigende)aanleiding voor een voorschrift in de omgevingsvergunning.

**Zienswijze – Evenemententerrein**

2.38 Op grond van het Bestemmingsplan is een evenemententerrein toegestaan op ca. 15 meter afstand van de Locatie. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte een afstand van 20 meter respectievelijk 83 meter genoemd.

2.39 Het evenemententerrein wordt in de ruimtelijke onderbouwing daarnaast geschaald in milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in een gemengd gebied. Het evenemententerrein is echter geen 'inrichting' in de zin van de Wet Milieubeheer zodat de richtafstanden uit de VNG-brochure niet zonder meer van toepassing zijn.' In dit verband is onvoldoende onderbouwd waarom een afstand van 30 meter tussen het evenemententerrein en kwetsbare objecten - zoals de beoogde woningen - in beginsel voldoende zou zijn.

2.40 In het Bestemmingsplan zijn geen planregels opgenomen voor de geluidsbelasting van de evenementen die plaatsvinden op het evenemententerrein. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing kan de geluidsbelasting worden gereguleerd bij het verlenen van een evenementenvergunning, waardoor het evenemententerrein geen belemmering vormt voor het Ontwerp. Hierbij wordt eraan voorbij gegaan dat op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening 2014 er voor kleine evenementen geen vergunning benodigd is en het College op grond van de Verordening Fysieke Leefomgeving Huizen 2022 per kalenderjaar collectieve festiviteiten aan kan wijzen, waarvoor de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit niet gelden. De gevolgen hiervan zijn in het Ontwerp niet onderzocht.

**Reactie gemeente op zienswijze 2.38 – 2.40:**

De afstand tot het evenemententerrein blijkt inderdaad kleiner te zijn dan de genoemde 20 meter (en 83 meter) Abusievelijk is hier de afstand genoemd tot het hart van het evenemententerrein. De kleinste afstand tot de dichtstbijzijnde woning van het nieuwbouwplan is circa 17 meter.

In de, door de raad in november 2022 vastgesteld Verordening Fysieke Leefomgeving, kan het college per kalenderjaar collectieve festiviteiten aanwijzen, met daarbij dagen of dagdelen wanneer mag worden afgewezen van de gangbare geluidsnormen. In een aanwijzing mag het equivalente geluidsniveau  $L_{eq,T}$  (gemeten over 3 minuten) dat wordt veroorzaakt niet meer bedragen dan 60 dB(A) in een geluidgevoelige ruimte van een woning van derden terwijl de ramen en deuren van de woning gesloten zijn. In een aanwijzing kan het college de ten hoogst toelaatbare equivalente geluidsniveaus (gemeten over 3 minuten) vaststellen. Deze mogen niet meer bedragen dan 80 dB(A) én 90 dB(C), gemeten op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Dit kan door metingen worden geverifieerd. Ook kan het college het eindtijdstip bepalen wanneer de festiviteiten moeten eindigen.

De initiatiefnemer van een evenement dient rekening te houden met de bovenstaande eisen ten aanzien van geluid. Bij de inrichting van (grote geluidmakers op) het evenemententerrein met daar rekening mee worden gehouden. Een afstand van 30 meter acht de gemeente acceptabel omdat van het bronvermogen van een band (circa 100-105 dB(A)) op die afstand circa 75-80 dB(A) aan geluidsniveau overblijft, zodat voldaan kan worden aan de eisen uit de Verordening Fysieke Leefomgeving voor collectieve festiviteiten. De bouw van de woningen kan dus tot gevolg hebben dat er beperkingen gelden voor het geluid dat binnen 30 meter van de toekomstige woningen wordt geproduceerd op het evenemententerrein. Bij eventuele meldingen van overlast, kan, na controle van het geluidniveau, handhavend worden opgetreden.

In de Verordening Fysieke Leefomgeving wordt geen onderscheid gemaakt tussen grote en kleine collectieve evenementen. Voor beide geldt de aanwijzing door het college.

Voor incidentele festiviteiten geldt inderdaad een meldingsplicht, maar dat betreft festiviteiten die binnen het terrein van een inrichting plaatsvinden. Het evenemententerrein wordt uitsluitend voor collectieve evenementen gebruikt en niet voor incidentele festiviteiten conform artikel 3.14 VFL.

Kortom, voor geluidbelasting op de woningen ten gevolge van evenementen zijn er andere mogelijkheden om dat te reguleren. Dit doet niets af aan het standpunt dat bij de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefmilieu, een situatie die vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

**Conclusie:**

De zienswijze is geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

**Zienswijze – geluidseffecten door commerciële ruimte**

2.41 De geluidseffecten van de beoogde commerciële ruimte op de beoogde woningen zijn in het geheel niet onderzocht. Hierdoor is niet duidelijk of ten aanzien van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omdat "commerciële ruimte" een ruim begrip is, vallen hier veel verschillende functies onder met uiteenlopende geluidseffecten.

2.42 Blijkens de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, opgesteld door De Essentie in oktober 2022, kan in de commerciële ruimte een functie komen die geluidsoverlast zou kunnen veroorzaken. Opgemerkt wordt dat hier een inrichting komt met milieucategorie 2 die qua schaal, aard en omvang past bij de woningen en omliggende functies. Deze concretisering van het gebruik is echter nergens in de ruimtelijke onderbouwing genoemd, en evenmin in het Ontwerp vastgelegd of geborgd.

**Reactie gemeente op zienswijze 2.41 – 2.42:**

Naast het bestemmingsplan en de voorwaarden bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan blijft staan dat een gebruiksvorm ook moet voldoen aan andere toepasselijke regelgeving zoals het Bouwbesluit en het Activiteitenbesluit.

Conclusie:

De zienswijze is geen aanleiding voor een aanpassing.

**Zienswijze- Verenigbaarheid huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten Bijl Interieurbouw**

2.43 Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de effecten van het ontwerp op de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van Bijl Interieurbouw aan de IJsselmeerstraat 316b. Het bedrijf wordt op grond van de VNG-brochure gekwalificeerd als een timmerwerf fabriek met milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand voor geluid van 30 meter in een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Daar komt nog bij dat er ter plaatse ook spuitverfwerkzaamheden plaatsvinden, waardoor ook het aspect geur relevant is.

2.44 Blijkens de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeksrapporten van Witteveen & Bos d.d. 12 juli 2022 en 8 november 2022, is door de gemeente aan de hand van een inschatting van de representatieve bedrijfssituatie van Bijl Interieurbouw beoordeeld of de bedrijfsvoering van Bijl Interieurbouw door het Ontwerp wordt beperkt en of ten aanzien van het Ontwerp in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden voorzien. De gehanteerde representatieve bedrijfssituatie is echter onjuist bepaald, waardoor de gevolgen van het Ontwerp op Bijl Interieurbouw enerzijds (beperkende werking) en de gevolgen van de bedrijfsactiviteiten van Bijl Interieurbouw op de woningen anderzijds (goed woon- en leefklimaat) onvoldoende is beoordeeld. Ten onrechte is in de gehanteerde representatieve bedrijfssituatie uitgegaan van 7 bedrijfsuren per dag in de dagperiode. Dit moeten minimaal 9 bedrijfsuren zijn.

2.45 In de onderzoeken is daarnaast geen rekening gehouden met (a) de planologisch toegestane uitbreidingsmogelijkheden binnen milieucategorie 3.1. en (b) de concreet door Bijl Interieurbouw beoogde uitbreidingsplannen. Bijl Interieurbouw heeft concrete plannen om de

s spuitverfwerkzaamheden uit te breiden. Momenteel wordt er bij de spuitverfwerkzaamheden gespoten met verf op waterbasis. In de toekomst wil Bijl Interieurbouw overstappen op thinner. Hiervan is in het verleden ook gebruik gemaakt. Door deze verandering neemt de geurbelasting van de werkzaamheden toe.

#### **Reactie gemeente zienswijze 2.43- 2.45:**

Toegestaan ter plaatse van IJsselmeerstraat 316b is volgens het geldende bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen, 1<sup>e</sup> partiële herziening, met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2':

- bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- bedrijfsactiviteiten uit een hogere milieucategorie, maximaal categorie 3.1, uitsluitend voor gevestigde, bestaande bedrijven die aanwezig zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan;
- gevestigde, bestaande bedrijven die aanwezig zijn ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, en die niet onder 2 vallen.'

Deze partiële herziening ziet expliciet op duiding van de toegestane bedrijfsactiviteiten en in het bijzonder ook op de bestaande, gevestigde bedrijven, waaronder ook Bijl Interieurbouw. Aanleiding was de uitspraak van de Raad van State in het kader van het beroep tegen het moederplan, Haven- en bedrijventerreinen. Voor details wordt verwezen naar paragraaf 2.3 (2.3.1-2.1.1) van de toelichting van het bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen, 1<sup>e</sup> partiële herziening).

In de 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven- en bedrijventerreinen zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten planologisch gerespecteerd, mede omdat die naar aard en invloed te duiden zijn als categorie 2, ook al zijn ze strikt gezien te duiden als categorie 3.1. Dat geldt ook voor Bijl Interieurbouw. Een eventuele toekomstige wijziging in de activiteiten van het bedrijf dient tegen dat kader te worden beoordeeld. De veronderstelling dat er voornemens zijn voor activiteiten die gecategoriseerd moeten worden als 3.1 en dus zouden zijn toegestaan, gaat niet op.

Volgens de regels van het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen, 1<sup>e</sup> partiële herziening is aan de IJsselmeerstraat 316b een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor een bedrijf van categorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied. Daaraan wordt hier voldaan. Ter nadere controle is door initiatiefnemer onderzoek gedaan naar de geluids- en de geursituatie. Daaruit blijkt dat ten aanzien van geur en geluid sprake is van een aanvaardbare situatie met het oog op het woon- en leefklimaat.

Initiatiefnemer heeft geprobeerd contact te leggen met Bijl Interieurbouw om gegevens te verstrekken over de (representatieve) bedrijfssituatie, maar dat heeft niet tot uitwisseling van de gevraagde gegevens geleid, zo begrijpt de gemeente. Helaas.

Uitgaand van de 9 bedrijfsuren leidt dat tot de volgende afweging.

Uit berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor geluid bij een bedrijfstijd van 9 uur in de dagperiode resulteert in een 1 dB(A) hoger geluidniveau (ten opzichte van het geluidniveau bij een bedrijfstijd van 7 uur). Omdat bij een bedrijfstijd van 7 uur al ruim werd voldaan aan de norm voor de dagperiode (4 dB lager dan norm), wordt bij de bedrijfstijd van 9 uur nog steeds ruim voldaan aan de norm.

Voor geluid is de aanpassing van 7 naar 9 bedrijfsuren in de dagperiode dus van zeer beperkte invloed op de totale geluidsproductie. Bovendien worden aanvullende maatregelen genomen (geluidwand) zodat bij de woningen ook in de andere perioden (avond, nacht) van de dag steeds sprake zal zijn van een acceptabel akoestisch omgevingsgeluid. Ook worden de bedrijfsactiviteiten van Bijl Interieurbouw hierdoor niet belemmerd omdat kan worden voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Er is in alle gevallen sprake van een goede ruimtelijke ordening (ongeacht of van 7 of 9 bedrijfsuren wordt uitgegaan).

Bij de rapporten is verder rekening gehouden met de representatieve bedrijfssituatie zoals die door de gebruiker Bijl Interieurbouw is opgegeven. Daarbij is uitgegaan van gemiddeld circa 100 dagen/jaar verven, gedurende 4 uur/dag (20:00 - 24:00) en een oplosmiddelenverbruik, volgens opgave Bijl, van circa 50 tot 200 liter per jaar. Het is gebruikelijk om van de representatieve bedrijfssituatie uit te gaan. Alleen concrete aangevraagde uitbreidingsmogelijkheden worden meegenomen in de berekeningen. Voor toekomstige uitbreidingsplannen geldt dat niet. Indien er een wens is om de bedrijfsvoering uit te breiden in de toekomst moet op dat moment worden voldaan aan de geldende wettelijke vereisten. Uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst perken de huidige bedrijfsactiviteiten niet in. Aangezien er geen concrete aanvraag voor uitbreiding is gedaan ten tijde van de bekendmaking van het plan, hoeft de gemeente geen rekening te houden met een eventuele toekomstige situatie.

Conclusie:

De zienswijze is geen aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

**Zienswijze- Tendervoorwaarden**

2.46. Ten behoeve van het Ontwerp zijn in 2017 tendervoorwaarden opgesteld. Cliënten vragen zich af in hoeverre het Ontwerp in overeenstemming met deze voorwaarden is, onder meer gelet op het feit dat in de 'definitieve versie Oude Haven' wordt opgemerkt dat woningbouw op de Locatie niet voor de hand ligt en in het document 'Projectinformatie B' uitsluitend over appartementen gesproken wordt, in plaats van grondgebonden woningen. De 'definitieve versie Oude Haven' en 'Projectinformatie B' zijn beide integraal onderdeel van de selectieleidraad die voor de aanbesteding van het Ontwerp van toepassing was.

Het ontwerp is in lijn met de (Tender) aanvraag. Daarbij sluit de definitieve visie op de Oude Haven woningbouw op deze plek zeker niet uit. In de definitieve visie op de Oude Haven staat onder andere aangegeven dat:

*“Ondanks dat wonen niet geheel voor de hand ligt dient dit echter niet uitgesloten te worden. Een toevoeging van woningbouw op andere voorzieningen kan, rekening houdend met de hiervoor genoemde punten, wenselijk zijn. Daarbij dient wel gemeld te worden dat wonen een tweede keus is en meer als achtervang moet worden beschouwd. De eventuele toevoeging van woningen moet dan ook iets bijdragen aan het gebied. Hierbij spelen zowel kwalitatieve als financiële aspecten een rol”.*

**Conclusie:** De zienswijze is geen aanleiding voor een aanpassing.

**Zienswijze- Strijd met een goede ruimtelijke ordening**

2.47. Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aan de motivering van het bestreden besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen overeenkomstig artikel 5.20 Bor jo. artikel 3.1.6 Bro.

2.48. Gezien de niet onderkende strijdigheden met het bestemmingsplan, de strijd met de Omgevingsverordening NH2020, de strijd met de Woonvisie, de Kustvisie en een onjuiste beoordeling van de aspecten parkeren, geluid en stikstofdepositie, stellen cliënten zich op het standpunt dat het Ontwerp in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het bestreden besluit is op dit punt bovendien onvoldoende gemotiveerd en tot stand gekomen in strijd met de vereiste zorgvuldigheid.

**Reactie gemeente op zienswijze strijd met een goede ruimtelijke ordening & Eindconclusie beoordeling zienswijzen**

In aanmerking genomen de aanvraag en de daarbij behorende stukken, zo ook de ruimtelijke onderbouwing, de ingediende zienswijzen en de afweging daarvan luidt de conclusie dat de gevraagde ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Borging van een goed woon- en leefklimaat gebeurt doordat de volgende voorwaarden bij de te verlenen omgevingsvergunning worden gesteld:

---

## **EINDCONCLUSIE – DE AANPASSINGEN TEN GEVOLGE VAN DE ZIENSWIJZEN OP EEN RIJ**

### **De ruimtelijke onderbouwing**

Toevoeging tekstpassage over dubbelgebruik parkeerplaatsen zoals weergegeven bij de reactie door de gemeente bij zienswijze 2.6 – 2.8 (Hemwood advocaten)

Aan Hoofdstuk 3 is een nieuwe paragraaf 3.1.4 ‘Water en Bodem Sturend’ opgenomen. Daarin is, voor zover van toepassing op dit project, behandeld de Genoemde kamerbrief over ‘rol Water en Bodem bij ruimtelijke ordening’.

Verder worden ook paragraaf 4.11 en pagina 33 aangepast in lijn met de zienswijze van Rijkswaterstaat Midden Nederland.

### **Voorschriften in de omgevingsvergunning**

Aanvullend op de bestemming Gemengd 1 heeft in het kader van deze omgevingsvergunning te gelden dat het gebruik van de plint is toegestaan voor de commerciële functies bestaande uit:

*\*dienstverlening, waarbij uitgegaan wordt van de volgende definitie, afkomstig uit het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen (artikel 1.43):*

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

*\*kantoor, waarbij uitgegaan wordt van de volgende definitie, afkomstig uit het bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen (artikel 1.52):*

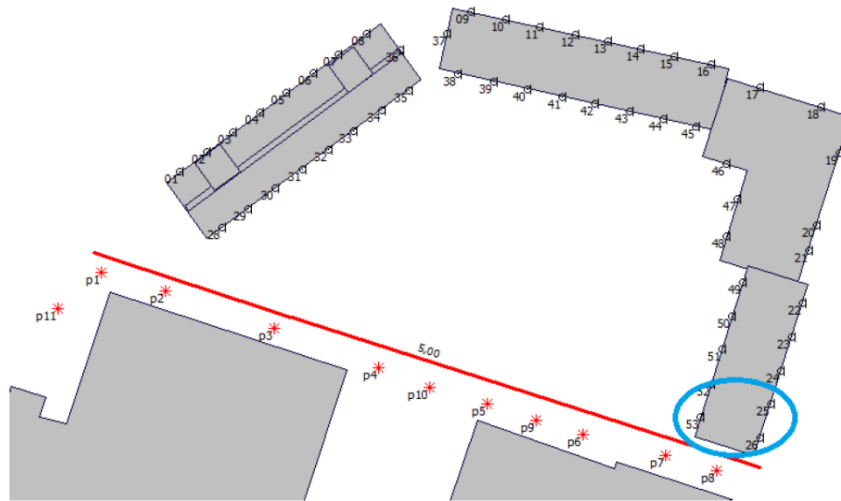
voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

*\*ondergeschikte horeca, waarbij, in aanmerking genomen het voorgaande, aangesloten wordt op de omschrijving bij de bestemming Gemengd 1 in het geldende bestemmingsplan, te weten: daaraan ondergeschikte horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte van horecavoorzieningen ten hoogste 30% bedraagt van de brutovloeroppervlakte van de functie (exclusief de horecavoorziening) waarmee de horecavoorziening samenhangt en waaraan deze ondergeschikt is.*

Om een goed woon- en leefklimaat te borgen worden de volgende voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning voor het “afwijken regels bestemmingsplan”:

#### Voorschriften omgevingsvergunning:

1. *Om de geluidbelasting, vanwege laden en lossen op de zuidelijk van het plan gelegen weg, bij de woningen te beperken, dient voordat de woningen in gebruik worden genomen een geluidsscherm te worden geplaatst tussen de woningen en de laad-/losweg, zie onderstaande figuur (rode doorgetrokken lijn). Het scherm heeft een minimale hoogte van 5 meter.*



Met deze afscherming wordt ter plaatse van alle woningen voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode.

2. Omdat het scherm de geluidbelasting in de avond- en nachtperiode bij enkele woningen nog onvoldoende beperkt, gelden voor de twee (blauw) omcirkelde woningen aanvullende voorschriften.

Voor de hoekwoning geldt dat zowel op de eerste als tweede verdieping op de voor- en achtergevel de grenswaarde in de nachtperiode overschreden wordt. Deze gevels moeten “doof” worden uitgevoerd. Voor de naastgelegen woning geldt dat alleen op de achtergevel op de tweede verdieping de norm in de nachtperiode overschreden wordt. Deze gevel wordt eveneens “doof” uitgevoerd. Hoe e.e.a. wordt uitgevoerd, dient bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden aangegeven.

3. Vanwege het geluid van het wegverkeer en/of omliggende bedrijven dient overal akoestische gevelwering te worden toegepast zodat een binnenniveau van minimaal 33 dB is gewaarborgd in alle geluidgevoelige ruimten. De gevelwering moet zijn afgestemd op het cumulatieve omgevingsgeluid ( $L_{cum}$ ).
4. Ter plaatse van RWZI moeten maatregelen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling mits er maatregelen worden genomen ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voor geluid.  
De gevelwering aan de zijde van de RWZI wordt afgestemd op het maximaal geluidniveau van 78 dB(A) en een binnenniveau van maximaal 50 dB(A). Diverse maatregelen voor reductie zijn in het geluidonderzoek beschouwd maar blijken niet effectief en/of niet wenselijk (zoals alternatieve uitrit locaties). Met een gevelwering van minimaal 28 dB(A) wordt voldaan aan een goed binnenniveau. Daarnaast speelt mee dat sprake is van gemengd gebied en van een relatief beperkt aantal wagens en dat transportbewegingen uitsluitend in de (werk)dagperiode plaatsvinden;
5. Indien in de gebruiksfase van de woningen geurklachten optreden vanwege het gebruik van oplosmiddelen bij Bijl Interieurbouw, wordt de huidige uitlaat (zijkant van het gebouw) door en op kosten van de initiatiefnemer, in overleg met de gebruiker/huurder, verplaatst naar het dak.
6. Maatschappelijk gezien is een kalklaag in de bodem ongewenst. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden op de locatie moet aangetroffen kalklaag ter plaatse van de tuinen bij de woningen, op basis van zintuigelijke waarnemingen, worden verwijderd en afgevoerd.
7. Mocht tussen partijen onduidelijkheden ontstaan over de bovengenoemde voorschriften, prevaleert hetgeen hierover in de (bij de aanvraag) ingediende documenten van de voorliggende omgevingsaanvraag (o.a. akoestisch onderzoek, geuronderzoek en de ruimtelijke onderbouwing) is aangegeven.

**In de nota van zienswijzen wordt verwezen naar de volgende rapporten:**

1. *Rapport "Geur- en geluidonderzoek ontwikkeling 3e fase Oude Haven", project HZ53-11, kenmerk HZ53-11/nija4/005, 7 december 2011*
2. *Notitie "Geursituatie rwzi Huizen", projectcode HZ53-12, kenmerk HZ53-16-018.261, 1 november 2016*
3. *Notitie "Beoordeling geursituatie", projectcode 128589, 9 februari 2023*

De rapporten worden desgevraagd verstrekt.

---

*EINDE NOTA VAN ZIENSWIJZEN*