Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.390933 / D.1830582
Datum document	3 februari 2025
Onderwerp	Transformatie Botterstraat 47-55
Opsteller	Zundert, Tanja van
Afdeling	team Omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	19 februari 2025

Toelichting besluit

Advies	Te beslissen dat u niet bereid bent om in afwijking van het omgevingsplan medewerking te verlenen, u weigert de omgevingsvergunning (voor de activiteit bouwen én afwijken bestemmingsplan/omgevingsplan)
Gewijzigd besloten	
Aanleiding	Sinds 2022 is voor Botterstraat 47-55 door Hagedoorn Ontwikkeling b.v. bij de gemeente verkend welke mogelijkheden er zijn om de bebouwing (grotendeels) te transformeren naar woningen, eventueel gecombineerd met een deel nieuwbouw. Verschillende varianten zijn daarbij de revue gepasseerd waarbij – ook via besluitvorming door uw college- de grenzen zijn verkend voor: 1. de vereiste doelgroepen en;

2. het belang dat de gemeente hecht aan het behoud van werkfuncties.

Het resultaat is een omgevingsaanvraag (ingediend op 22 december 2023) die voorziet in:
- de eerste tot en met de vierde verdieping te verbouwen tbv 112 appartementen;
- de begane grond (2.000 m²) gereserveerd te blijven houden ten behoeve van commerciële functies (zoals kantooractiviteiten) en zo blijft ook 250/300 m² aan commerciële ruimte op de bovenste verdieping gehandhaafd.

En voor wat betreft de doelgroepen:
Per verdieping worden 28 appartementen gerealiseerd in verschillende groottes. In totaal worden er 112 appartementen gebouwd. Daarvan zijn er 38 (34%) sociale huurappartementen, 38 (34%) middendure huurappartementen en 36 (32%) vrije sector huurappartementen.

Kaders

In willekeurige volgorde:
* Tijdelijk omgevingsplan, gebied Haven- en bedrijventerreinen
* Brief college aan initiatiefnemer, verzonden 17 november 2023 (Z302339)
*Artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo juncto artikel 4 lid 1 en 9 bijlage II Bor
* Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

* Programma Kantoren, Stec (collegebesluit 7 maart 2022)
* Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw, gemeente Huizen
* Motie M4 behoud sociale koopwoningen voor de doelgroep (vergadering gemeenteraad 16 december 2024)

*Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw, gemeente Huizen

Doel/beoogd effect

Besluit nemen op de aanvraag.

Argumenten

1. <u>Het wettelijk kader</u>

1.1 Afwijken van het omgevingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen

Het terrein heeft de bestemming Gemengd 2 waarbinnen sport- en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan en gedeeltelijk de functieaanduiding kantoren. Wonen is op basis van de huidige bestemming niet toegestaan. Om woonfuncties mogelijk te maken is afwijking van die bestemming nodig, waarvoor een belangenafweging is vereist. Centrale vraag in dat verband is of de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Oftewel,

een inhoudelijke toets van allerlei aspecten zoals stedenbouw, groen, parkeren en milieu (in dit geval in het bijzonder geur).

1.2 Aanvraag dateert van vóór 1 januari 2024: Wabo van toepassing, college is bevoegd

Doordat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is de oude regelgeving van toepassing, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop gebaseerde regelgeving. Dat houdt ook in dat, vanuit wettelijk oogpunt, het college bevoegd is om op deze aanvraag te beslissen. Instemming door de raad in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen of bindend adviesrecht is dus, vanuit wettelijk oogpunt, niet aan de orde. Wat verschilt ten opzichte van de Wabo is dat er geen sprake is van een fatale beslistermijn (oftewel, een vergunning van rechtswege is bij het verloop van tijd niet aan de orde).

2. Argumenten om wel medewerking te verlenen

2.1 Bouwen voor de doelgroepen

Per verdieping worden 28 appartementen gerealiseerd in verschillende groottes. In totaal worden er 112 appartementen gebouwd. Daarvan zijn er 38 (34%) sociale huurappartementen, 38 (34%) middendure huurappartementen en 36 (32%) vrije sector huurappartementen, aldus de opgaaf bij de aanvraag.

2.2 Omvang en ligging terrein zodanig dat er ruimte is voor parkeren én groen, met een verbetering qua aanzicht dat ook invloed heeft op openbaar gebied

Verder is het aangrenzende terrein zodanig van omvang dat aspecten als parkeren en groen ook op een goede manier kunnen worden ingepast. Dat, in combinatie met de gedachte functies, heeft naar verwachting ook een positieve uitstraling en invloed op de Havenstraat en de zo gewenste verbinding. Vanuit meerdere gezichtspunten dus een heel mooie ontwikkeling.

2.3 College heeft met het oog op de weging van de wenselijkheid in 2022 en in 2023 voor deze locatie aandachtspunten meegegeven waaraan de aanvraag voldoet.

Voorafgaand aan de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, ligt de vraag naar de (beleidsmatige - en bestuurlijke) wenselijkheid, welke richtinggevend zijn voor de accenten bij de ruimtelijk inhoudelijke aspecten (systematiek proces intaketafel).

In 2022 en in 2023 heeft uw college tegen dat licht, voor zover nu relevant, expliciet nog benoemd:

1e. het programma zo aan te passen dat 1/3 van de woningen voor de sociale doelgroep is;

2e. het programma zo aan te passen dat tenminste aan het maximale transformatie

scenario wordt voldaan dan wel dit in ieder geval wordt benaderd (de opmerking over

de deelgebieden kunnen wij volgen, echter het kan niet zo zijn dat een ontwikkeling

andere transformatie ruimte wegneemt. Dit gelet ook gelet op andere

ontwikkelingen).

De initiatiefnemer geeft rondom de indiening van de aanvraag het volgende aan:

"Hoewel vanuit de markt (makelaars en huurders) is vernomen dat er weinig vraag is naar kantoorruimte op onderhavige plek en initiatiefnemer de voorkeur heeft om het gehele pand te transformeren, zal op verzoek/aandringen van de gemeente op basis van voornoemd beleid niet het gehele pand worden getransformeerd naar woningen.

In het transformatieplan is op de begane grond ruimte voor ongeveer 2.000 m² aan commerciële functies terwijl op de bovenste verdieping nog eens rond de 250/300 m² aan bedrijfsruimte wordt teruggebracht, aldus de toelichting bij het initiatief".

2.3 De aanvraag voldoet aan het programma kantoren uit 2022 (onderzoek Stec): transformatieplafond

Uit programma kantoren 2022 (pagina 13) -Kantoren op bedrijventerrein Het Plaveen:

Op basis van de prognose van de totale voorraad in gebruik in Huizen is ook de kwalitatieve vraag naar kantoorruimte op bedrijventerrein Het Plaveen berekend. Het Plaveen heeft een huidig marktaandeel (op basis van voorraad in gebruik) van circa 43% binnen de totale kantorenmarkt in Huizen. Uitgaande van een gelijkblijvend marktaandeel, concluderen we dat er tot en met 2031 nog zo'n 1.300 (scenario hoog) tot 4.200 m² (scenario laag) vvo kantoorruimte kan worden onttrokken aan de voorraad binnen dit locatietype.

En op pagina 16:

In gemeente Huizen zijn te veel kantoormeters. Uit de behoefteprognose blijkt dat de totale kantorenvoorraad kwantitatief meer dan voldoende is om in de gewenste vraag te voorzien. In het hoge scenario kan er tot en met 2031 nog zo'n 6.700 m² vvo

onttrokken worden in Huizen. In het lage scenario is er ruimte om zo'n 13.700 m² vvo te onttrekken in Huizen.

• Er is een transformatie-opgave op ieder locatietype.

o Op de Huizermaatweg kan tot en met 2031 nog minimaal 5.800 m² vvo kan worden onttrokken (scenario hoog). In het lage scenario kan zo'n 6.700 m² vvo kantoorruimte worden onttrokken.

o Op Het Plaveen kan tot en met 2031 nog zo'n 1.300 tot 4.200 m² vvo kantoorruimte worden onttrokken aan de voorraad binnen dit locatietype.

o Op solitaire informele locaties, kan tot en met 2031 circa 2.500 m² vvo kantoorruimte worden onttrokken.

De omgevingsaanvraag voorziet in:

1. begane grond 2000m2 voor kantoren/t commerciële functie

2. 1 t/m 4e verdieping wonen (totaal 5317.2m2)

3. 5e verdieping 250-300m2 kantoren/commerciële ruimte.

Het totale pand is 10162m² (gegevens BAG). Aanvrager heeft alleen de aan te passen onderdelen van het gebouw (zo'n 7617m²) in de omgevingsaanvraag opgenomen, zo is desgevraagd aangegeven.

Onderzoeksbureau Stec heeft desgevraagd meegegeven dat voor wat betreft het plafond aan onttrekking Het Plaveen en solitaire informele locaties ook tezamen kunnen worden genomen, oftewel maximaal 6700 m² in totaal kan worden getransformeerd.

Terecht, zo vind ook de afdeling. Verder is het goed om te(blijven) beseffen dat:

1e. Bij de Huizermaatweg is sprake van een kantorenzone, bij Lumen is sprake van een eigenstandige, solitaire locatie;

2e Kijkend naar de ligging van het terrein en de omvang ervan draagt een nieuwe ontwikkeling bij aan een bredere positieve impuls voor wat betreft de verbinding met het gebied bij de Haven/IJsselmeerstraat en de Havenstraat. Dat geldt voor wat betreft het gebruik van de bebouwing, maar zeker ook voor de beleving van de omgeving als de beschikbare ruimte op het terrein zorgvuldig wordt ingericht (duidelijke, groene accenten), ;

3e Het gestelde onder punt 2 geldt eens te meer nu de plint gereserveerd blijft voor kantoren/commerciële functies de Havenstraat. Dit is bovendien in lijn met het programma kantoren.

Voor meer details wordt u verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

3. Argumenten om geen medewerking te verlenen

3.1 Er is geen overeenstemming over de borging van de termijn voor de doelgroepen - dat is vanuit het oogpunt van volkshuisvesting ongewenst

Bestuurlijk is in de contacten (gesprek portefeuillehouder RO en initiatiefnemer) met initiatiefnemer uitgedragen dat in stand lating van de doelgroep sociaal met een periode van 20/25 jaar een voorwaarde is voor medewerking aan dit initiatief, samen met het vereiste van aanbieding van de huurwoningen via WoningNet.

Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de termijn van 20 jaar die tussen de gemeente en de initiatiefnemer (een andere partij) rondom Huizermaatweg 610 in overleg met elkaar zijn afgesproken, contractueel en via de verleende omgevingsvergunning (Z.248808/D1409590).

De initiatiefnemer bij Botterstraat47-55 kan zich daar absoluut niet in vinden en heeft daarover ongenoegen geuit, omdat hij daar niet van op de hoogte zou zijn.

Dit laatste wordt door de afdeling Omgeving niet begrepen, omdat het een professionele partij betreft en dit aspect niet alleen in de gemeente Huizen, maar landelijk, dus ook bij andere gemeenten een continue punt van afweging en aandacht is. Zo ook in Huizen, zo ook in dit geval.

Verder, ambtelijk is afgetast welke ruimte er bij de initiatiefnemer zit om het initiatief verder te helpen met als resultaat het volgende voorstel van de initiatiefnemer (welke nog niet is verwerkt in de omgevingsaanvraag wat formeel voor besluitvorming voorligt).

Als reactie geeft initiatiefnemer (afkomstig uit mailwisseling aanvrager met afdelingshoofd Omgeving op 10 december 2024):

Optie A - 40% sociaal, met een instandhoudingstermijn van 15 jaar voor de sociale woningen en een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor middenhuur. Initiatiefnemer voegt daaraan toe: “Overigens nogmaals de toevoeging/opmerking dat los van deze instandhoudingstermijn de huurbescherming van huurders uiteraard blijft gelden en de woningen mogelijk dus veel langer in dit segment verhuurd worden. Woningen zullen volgens WWS punten worden verhuurd. Ook na 10 en 15 jaar”.

Geen commerciële m2’s op de begane grond en verdiepingen. Wel in het souterrain en in het dakopbouw.

Optie B – In het geval het college vast houdt aan de commerciële m2’s, dan is wat betreft de woningen maximaal bespreekbaar 1/3, 1/3, 1/3, met voor de 1/3 sociaal een instandhoudingstermijn van 15 jaar en 10 jaar voor midden. De commerciële m2’s op de begane grond blijven in stand/in de aanvraag, maar naar verwachting wordt dat feitelijk niet ingevuld.

In geen van de gevallen voelt initiatiefnemer voor aanbieding van de woningen via WoningNet, beheer in eigen portefeuille zo is het standpunt.

Optie A strookt niet met het programma kantoren (Stec), voor wat betreft de in stand lating van een deel van de plint ten behoeve van de werkgelegenheid. Dit is vanuit economisch oogpunt ongewenst.

Optie A en B stroken beiden niet met de termijn die in de gemeente Huizen - in geval van huur- gebruikelijk is, te weten zo'n 20 jaar. Die termijn is ook gangbaar, zo blijkt uit navraag vanuit de afdeling Omgeving bij andere gemeenten. Die termijn ligt ook in lijn met de Verordening bestemmingsreserve. In artikel 6 is voor het behoud van sociale woningen een termijn van minimaal 30 jaar opgenomen. Dat ziet weliswaar op gevallen waar sprake is van een bijdrage uit de reserve, maar de gehanteerde termijn van 30 jaar is een minimale termijn, de ondergrens.

Verder wordt, ter onderstreping van de bestuurlijke aandacht voor de borging van doelgroepen de raadsmotie 16 december 2024 en de toezegging van de wethouder van 12 december 2024 in herinnering gebracht.

Bij voormelde motie is het college opgedragen om:

1. te onderzoeken of er binnen de voor het college beschikbare mogelijkheden verdergaande randvoorwaarden (bijvoorbeeld qua duur en inkomensgrens) gesteld kunnen worden ten aanzien van sociale koopwoningen, zodat die zo lang als mogelijk is behouden blijven als sociale koopwoning voor Huizer ingezetenen;

2. de kosten voor eventueel noodzakelijk externe (juridische) ondersteuning ten laste te brengen van het begrotingsresultaat;

3. de commissie fysiek domein uiterlijk in zijn vergadering van 3 april 2025 te informeren over 1e) de uitkomsten van zijn onderzoek en 2e) als er mogelijkheden blijken te zijn welke concrete maatregelen het college ter uitvoering van de motie heeft genomen of zal gaan nemen;

En verder is in de raad van 12 december 2024 de volgende toezegging gedaan:

Vanuit de door de heer Korzelius geconstateerde behoefte aan het middensegment woningen, zegde wethouder Boom op een daartoe strekkend verzoek van de heer Korzelius (GroenLinks) toe, bereid te zijn om in samenwerking met anderen te kijken naar hoe in formele zin als beleid kan worden vastgelegd, dat 1/3 van de woningen in de sociale sfeer gerealiseerd wordt, 1/3 in de middenhuur en 1/3 in de vrije sector (12-12-2024).

Momenteel worden de voorbereidingen gedaan (offerte en extern advies bij Houthoff advocaten) om daaraan uitvoering te geven.

Kortom, landelijk en lokaal is er zowel op basis van het huidige beleid, de praktijk en bestuurlijk een wens om het in stand houden van woningen voor doelegroepen te borgen.

3.2 Geen overeenstemming over binnenwaarde geluid - kwaliteit van wonen

Als vertrekpunt is bij andere transformaties uitgegaan van een binnenwaarde van 33 dB (situatie nieuwbouw), tenzij de initiatiefnemer met een financiële/technische onderbouwing aantoont dat daaraan niet kan worden voldaan. In dat geval geldt een binnenwaarde van 38dB. De inzet is dus op een binnenwaarde van 33 dB. Initiatiefnemer kan zich hierin tot nu toe niet vinden. Dit aspect is overigens, naast andere aspecten die betrokken moeten worden bij de ruimtelijke afweging, geen indringend onderwerp van gesprek.

4. Vanuit het oogpunt van economische zaken zou in dit geval een meer gevende plint gewenst zijn

De portefeuillehouders EZ en RO voelen bij de invulling van de begane grond voor een meer commerciële invulling, een meer gevende plint. De afdeling kan dat goed volgen, omdat het beslist kan bijdragen aan meer levendigheid bij de Havenstraat, waarmee dit in verbinding staat. Wat voorligt is de aanvraag met een kantorenfunctie op begane grond en een deel van de bovenste verdieping.

5. Conclusie: Vanuit ruimtelijk oogpunt geen aanvaardbare situatie

Het volkshuisvestelijke aspect weegt zwaar, er is geen uitzicht op overeenstemming (via overeenkomst).

Voor de aanvraag betekent dit dat deze vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is en ook niet uitvoerbaar. Voorgesteld wordt daarom om geen medewerking te verlenen, de vergunning te weigeren.

Nota bene, gelet op het voorgaande heeft geen verdere inhoudelijke beoordeling van andere relevante aspecten plaatsgevonden zoals:

- Toets aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving) / ruimtelijke aanvaardbaarheid
- Geur, nog te beoordelen en eventueel hierover nog een afweging voor te leggen bij het college. Bevestiging door de

provincie is nodig, omdat het rioolreinigingsbedrijf een provinciale inrichting betreft.
- Ten aanzien van de beoordeling of de bodem geschikt is voor de toekomstige woonfunctie, adviseert de milieudeskundige om een asbestonderzoek uit te laten voeren (vanwege aanwezigheid van puin in de grond) en de conclusie van het onderzoeksbureau die een dergelijk onderzoek ook zelf aanraden. Verder voldoet de bodemkwaliteit wel.
- Rekening houden met bergruimten voor de woningen. Het plan voorziet daar nu niet in. Inpandige oplossingen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt naar verwachting de wens. En zo heeft de entree ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt de aandacht;
- Borging planschade via een overeenkomst;
- Parkeren primair op de huidige parkeerlocatie, zodat de ruimte aan de voorzijde (grenzend aan de Havenstraat) kwaliteit kan toevoegen aan de Havenstraat als verbindingszone. Mocht er objectief bepaald een parkeerprobleem ontstaan, dan kan een deel van de voorzijde ook ingericht worden als p-terrein (icm groen o.i.d.). Zo is eerder bestuurlijk in de contacten meegegeven;

- Het is gewenst dat de eigenaar met in elk geval één van de bestaande grote huurders tot een nette oplossing komt gelet op de transformatie, zo is eerder bestuurlijk ook tijdens één van de contacten meegegeven.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Alternatieven

Niet van toepassing

Financiën

Niet van toepassing

Participatie

Initiatiefnemer heeft voor de aanvraag die voorligt op 6 december 2023 een informatie- en participatieavond georganiseerd aan de hand waarvan geconcludeerd is:

1. dat het initiatief goed is ontvangen;
2. dat het op draagvlak van de meerderheid van de aanwezigen mag rekenen en;

	3. de aanwezigen niet enthousiast waren over de gedachte commerciële functies, vanwege de grote wens naar zo veel mogelijk woningen. Voor meer details wordt u verwezen naar het verslag.
Communicatie	Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit, zo ook de mogelijkheid van een bezwaar/beroepsprocedure, conform de eisen de de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt.
Uitvoering en evaluatie	Zie onder communicatie. Verdere afhandeling (brief, ondertekening en verzending van de stukken) wordt verzorgd door team VTH met aansluitend de mogelijkheid voor aanvrager om te reageren, in bezwaar te gaan.
Geheimhouding	Niet van toepassing
Mede geadviseerd door	nvt
Bijlagen	• Omgevingsaanvraag, diverse onderdelen waaronder bestaande en nieuwe situatie (plattegronden en gevels en parkeren) en ruimtelijke onderbouwing; • Verslag aanvrager - participatie en informatiebijeenkomst voor bewoners- 6 december 2023; • Brief college aan initiatiefnemer, verzonden 17 november 2023 (Z302339); • Reactie aanvrager op termijn voor doelgroepen - 10 juli 2024; • Aantekeningen gesprek wethouder Boom met initiatiefnemer - 17 juli 2024



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8288631
Aanvraagnaam	Transformatie Lumen
Uw referentiecode	-
Ingediend op	22-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Transformatie Lumen
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Huizen
Bezoekadres:	Graaf Wichman 10 1276 KB Huizen
Postadres:	postbus 5 1270 AA Huizen
Telefoonnummer:	0355281503
Faxnummer:	0355281415
E-mailadres:	omgeving@huizen.nl
Website:	www.huizen.nl
Bereikbaar op:	Loket open 8:30 - 12:20 (of op afspraak)

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Huizen
Kadastrale gemeente	Huizen
Kadastrale sectie	C
Kadastraal perceelnummer	11581
Bouwplannaam	Botterstraat 47
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☑ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Botterstraat 45-53



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object?	☐ Ja ☑ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?	☑ Ja ☐ Nee
Voor welke functie wordt de woning gebouwd?	☐ Eigen bewoning ☐ Zorgwoning ☑ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	Transformatie van kantoor naar woningen
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☑ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor?	☐ Wonen ☑ Overige gebruiksfuncties
Geef aan waar u het bouwwerk en/ of terrein momenteel voor gebruikt.	Kantoor
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☑ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	Zie tekeningen

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☑ Ja ☐ Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?	☑ Bestemmingsplan ☐ Beheersverordening ☐ Exploitatieplan ☐ Regels op grond van de provinciale verordening ☐ Regels op grond van een AMvB ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit
Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.	Onderhavige aanvraag heeft betrekking op activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend, op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de zogeheten kruimelgevallenregeling als opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarom is op de aanvraag de reguliere procedure van toepassing.
Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Kantoor
Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.	Wonen
Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.	-
Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?	☐ Ja ☑ Nee
Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?	☐ Ja ☑ Nee
Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?	☐ Ja ☑ Nee

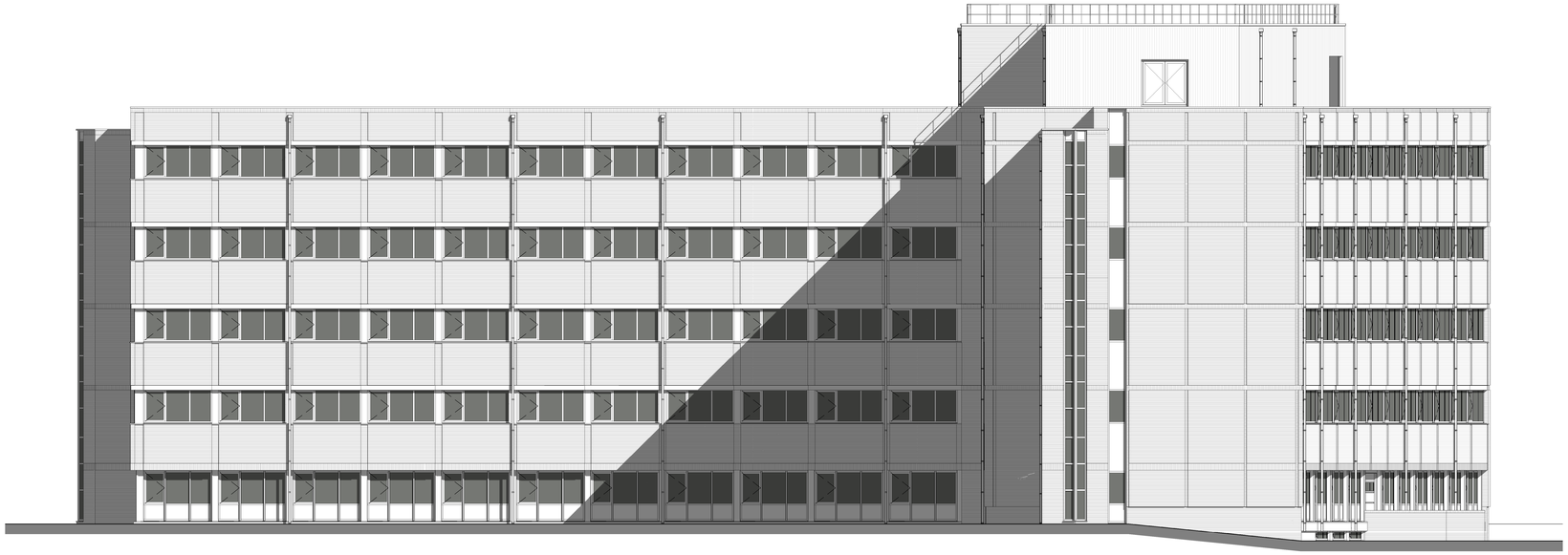


Bijlagen

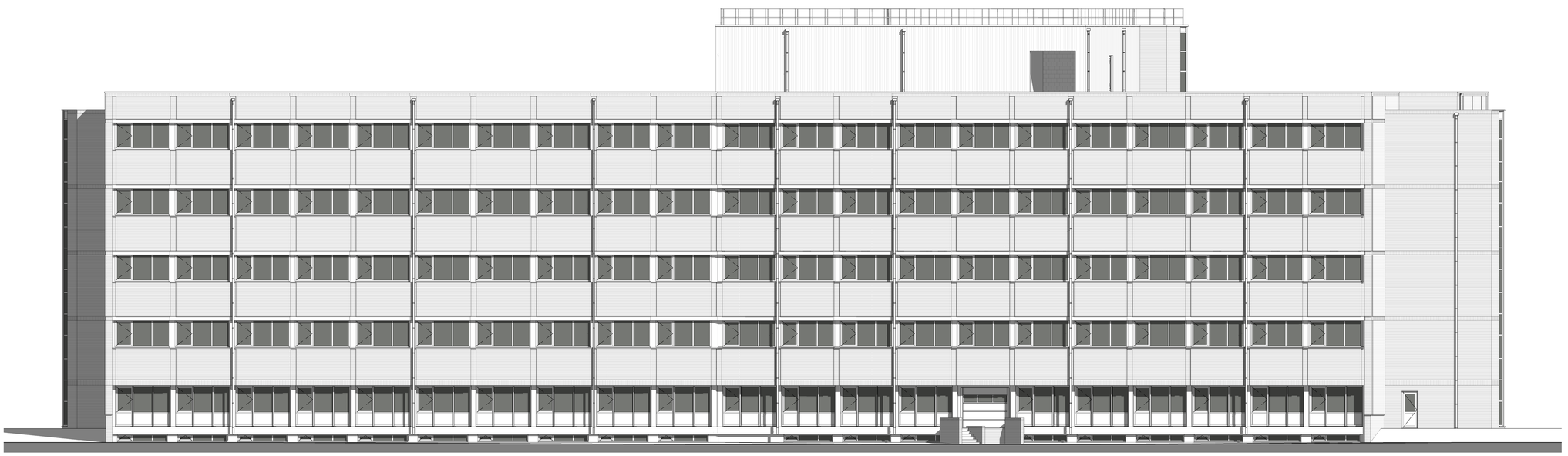
Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
0406-01-T01_versie_-20_december_2023_pdf	0406-01-T01 versie 20 december 2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
Verslag_bewonersavond_pdf	Verslag bewonersavond.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
19003_compleet_pdf	19003 compleet.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23169RP002_VO_Transformatie_de_Lumen_pdf	2023169RP002_VO Transformatie de Lumen.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
_Gebruiksfase112woningenRxQMoYXV2ddV_pdf	AERIUS_projectberekening_2023-1218131307_Gebruiksfase112woningenRxQMoYXV2ddV.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
231218131631_verbouwfaseRWomJZyBcmY9_pdf	AERIUS_projectberekening_2023-1218131631_verbouwfaseRWomJZyBcmY9.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
br22076_compleet_pdf	br22076 compleet.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
_actualisatie_Botterstraat_47_Huizen_pdf	Briefrapport actualisatie Botterstraat 47 Huizen.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
scan_flora_en_fauna_Q2019_048_Huizen_pdf	Rapport quickscan flora en fauna Q2019.048 Huizen.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
_Nader_onderzoek_Botterstraat_Huizen_pdf	Rapportage Nader onderzoek Botterstraat Huizen.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
08511-55909-05_Notitie_pdf	08511-55909-05 Notitie.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
08511-55909-06_Notitie_pdf	08511-55909-06 Notitie.pdf	Plattegronden, doorsneden en	22-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken		
23187_DO_100_situatie_pdf	23187_DO.100_situatie.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_NEN6068_pdf	23187_NEN6068.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_Rapport_brandveiligheid_pdf	23187_Rapport brandveiligheid.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
daglichtberekening_-OV_check_20122023_pdf	Bouwbesluit_daglichtberekening_OV_-check 20122023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_DO_plattegronden_nieuw_pdf	23187_DO_plattegronden_nieuw.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_BT_plattegronden_bestaand_pdf	23187_BT_plattegronden_bestaand.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_DO_gevels_nieuw_pdf	23187_DO_gevels_nieuw.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_BT_gevels_bestaand_pdf	23187_BT_gevels_bestaand-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_DO_doorsneden_nieuw_pdf	23187_DO_doorsneden_nieuw.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
23187_BT_doorsneden_bestaand_pdf	23187_BT_doorsneden_bestaand.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling



1 Voorgevel
1 : 100



2 Rechter zijgevel
1 : 100

Fase OV

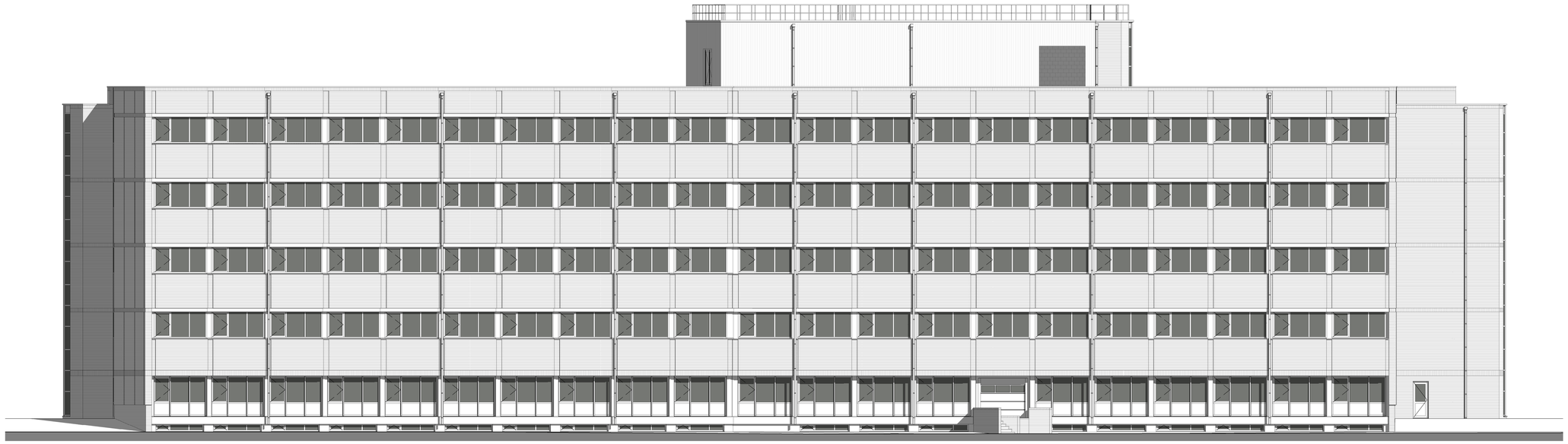
Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
gevels bestaand - deel 1

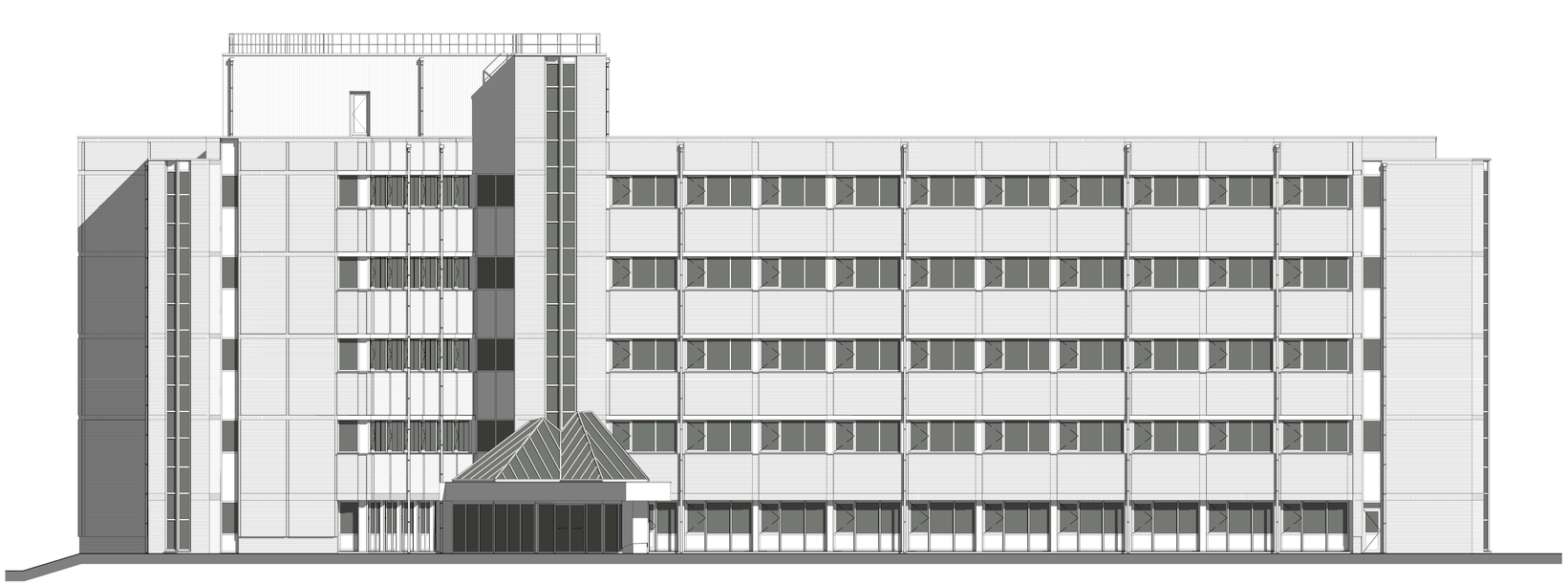
Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **BT.108**

Hagedoorn Ontwikkeling
Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



1 Rechter zijgevel - schuin
1 : 100



3 Achtergevel
1 : 100

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

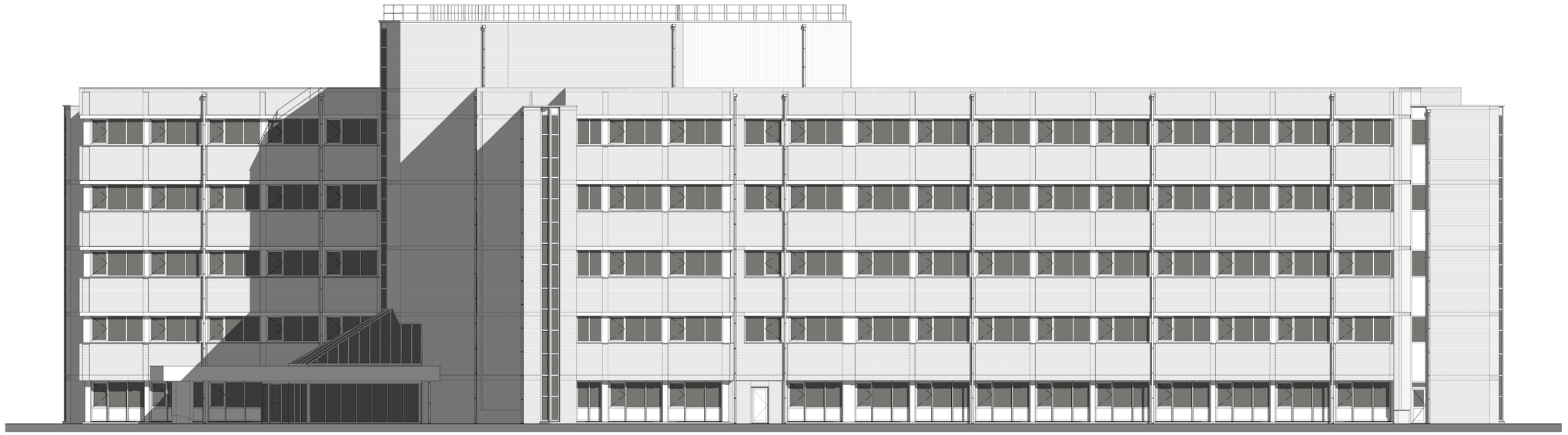
Betreft
gevels bestaand - deel 2

Hagedoorn Ontwikkeling

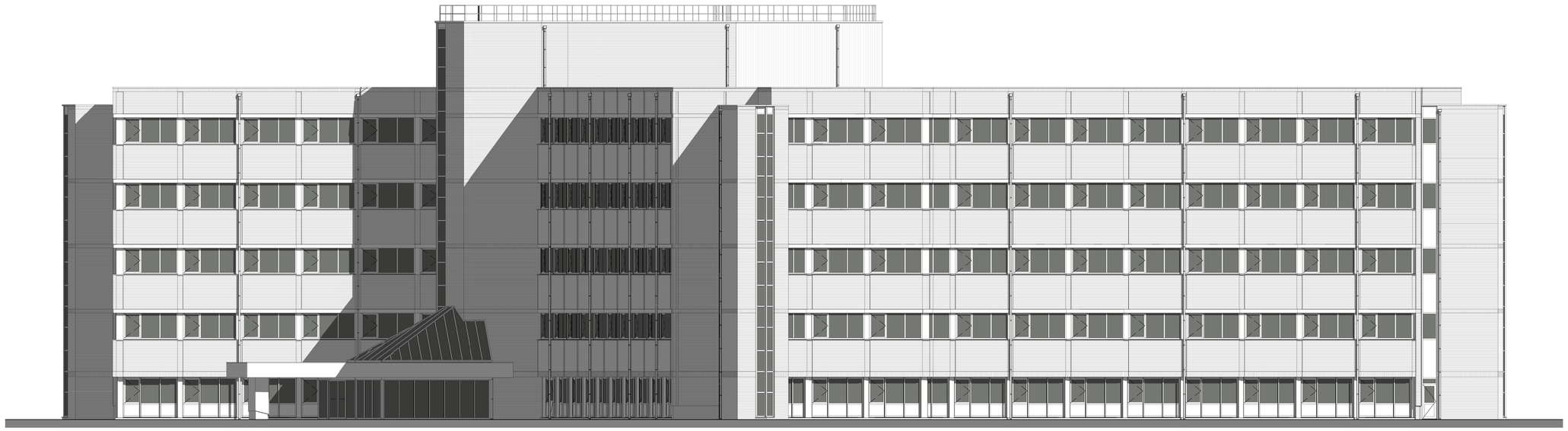
Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **BT.109**

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



2 Linker zijgevel
1 : 100



1 Linker zijgevel - schuin
1 : 100

Fase OV

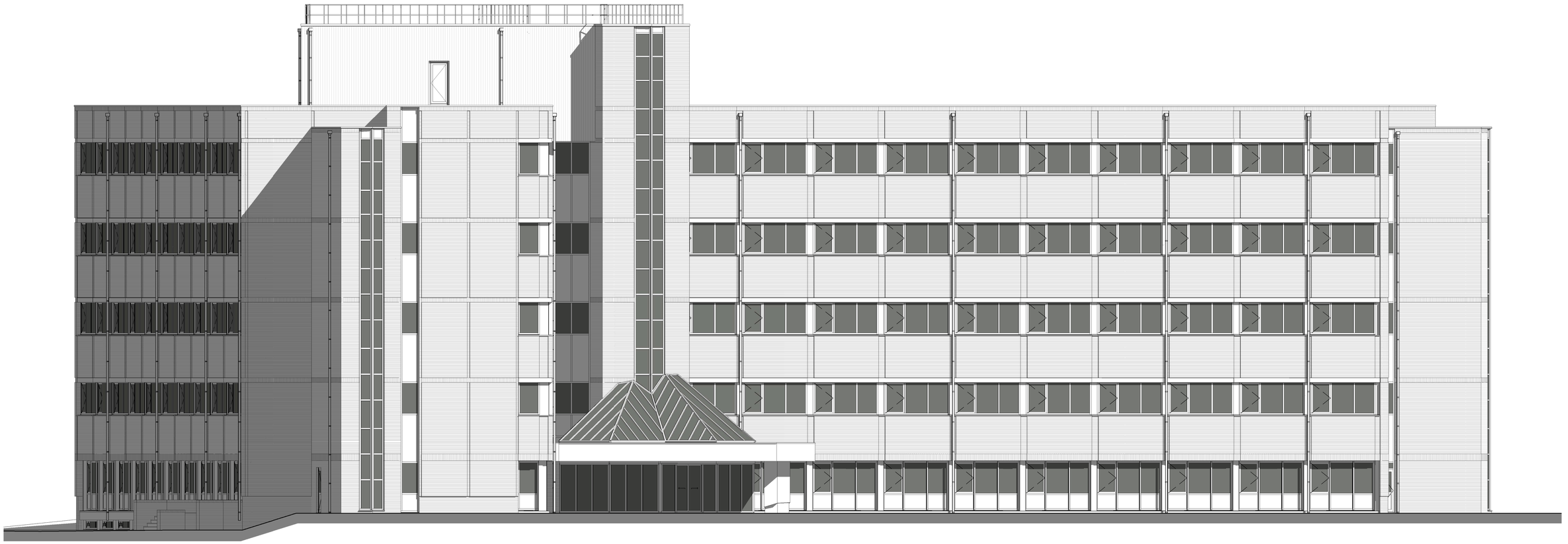
Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
gevels bestaand - deel 3

Hagedoorn Ontwikkeling

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **BT.110**

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



1 Achtergevel - schuin
1 : 100

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
gevels bestaand - deel 4

Formaat **A1**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **BT.111**

Hagedoorn Ontwikkeling

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 529 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



1 Voorgevel
1 : 100



2 Rechter zijgevel
1 : 100

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
gevels nieuw - deel 1

Hagedoorn Ontwikkeling

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **DO.109**

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



1 Rechter zijgevel - schuin
1 : 100



2 Achtergevel
1 : 100

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
gevels nieuw - deel 2

Hagedoorn Ontwikkeling

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **DO.110**

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



2 Linker zijgevel
1 : 100



1 Linker zijgevel - schuin
1 : 100

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
gevels nieuw - deel 3

Hagedoorn Ontwikkeling

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **DO.111**

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



2 Achtergevel - schuin
1 : 100

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

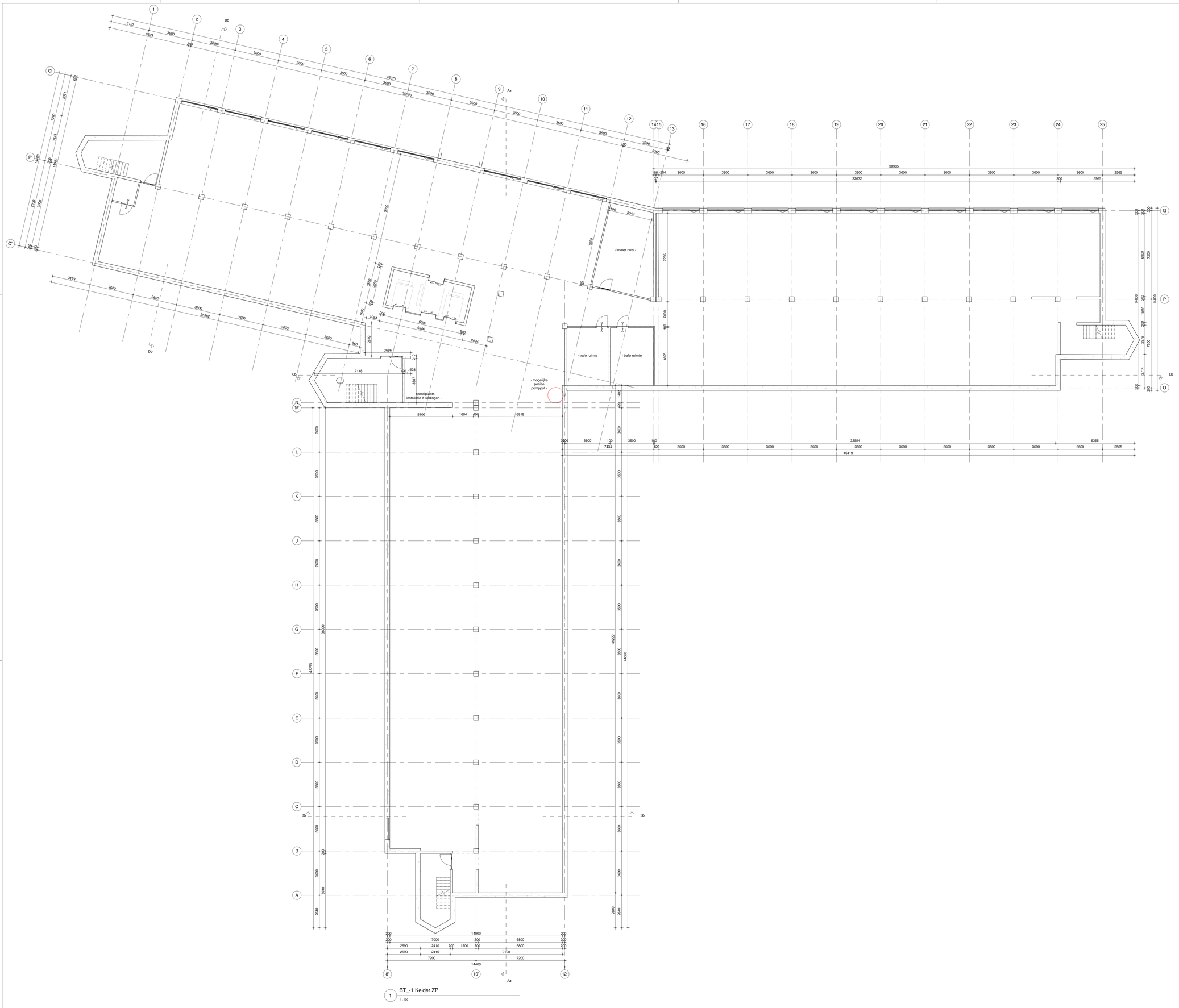
Betreft
gevels nieuw - deel 4

Formaat **A1**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **DO.112**

Hagedoorn Ontwikkeling

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



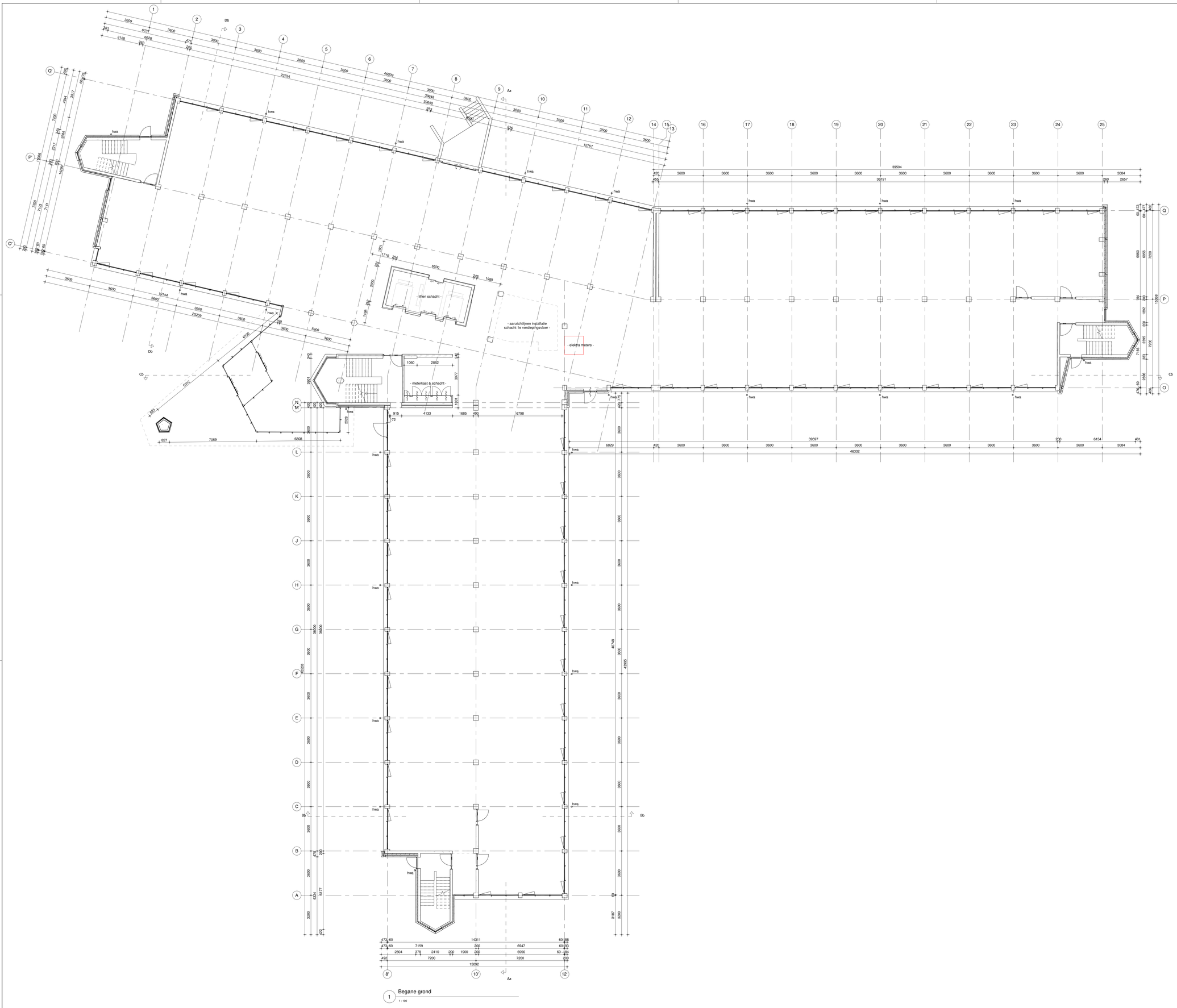
Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen
Betreft
kelder - bestaand

Coen Hagedoorn Bouwgroep

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl

Formaat	**A0**	Schaal	
Datum	20-12-2023	Getekend	MV
A -	C -	Werknr.	
B -	D -	Tekening nr.	**BT.100**



Fase OV

Project

Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

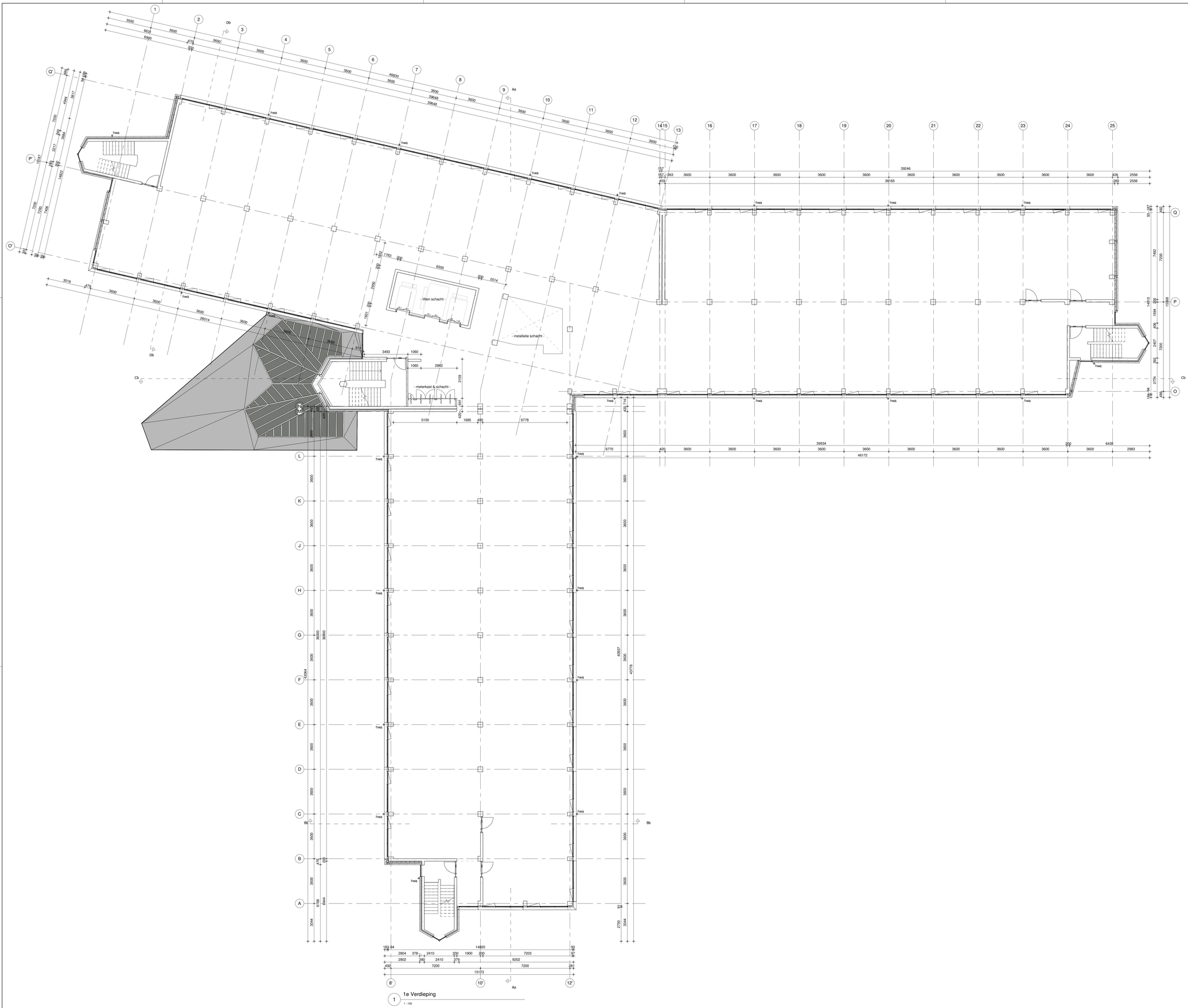
Betreft

begane grond - bestaand

Hagedoorn Ontwikkeling

Arnbachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 150 1270 AD
T: 035 526 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl

Formaat	**A0**	Schaal	
Datum	20-12-2023	Getekend	MV
A	-	C	-
B	-	D	-
		Werknr.	-
		Tekening nr.	**BT.101**

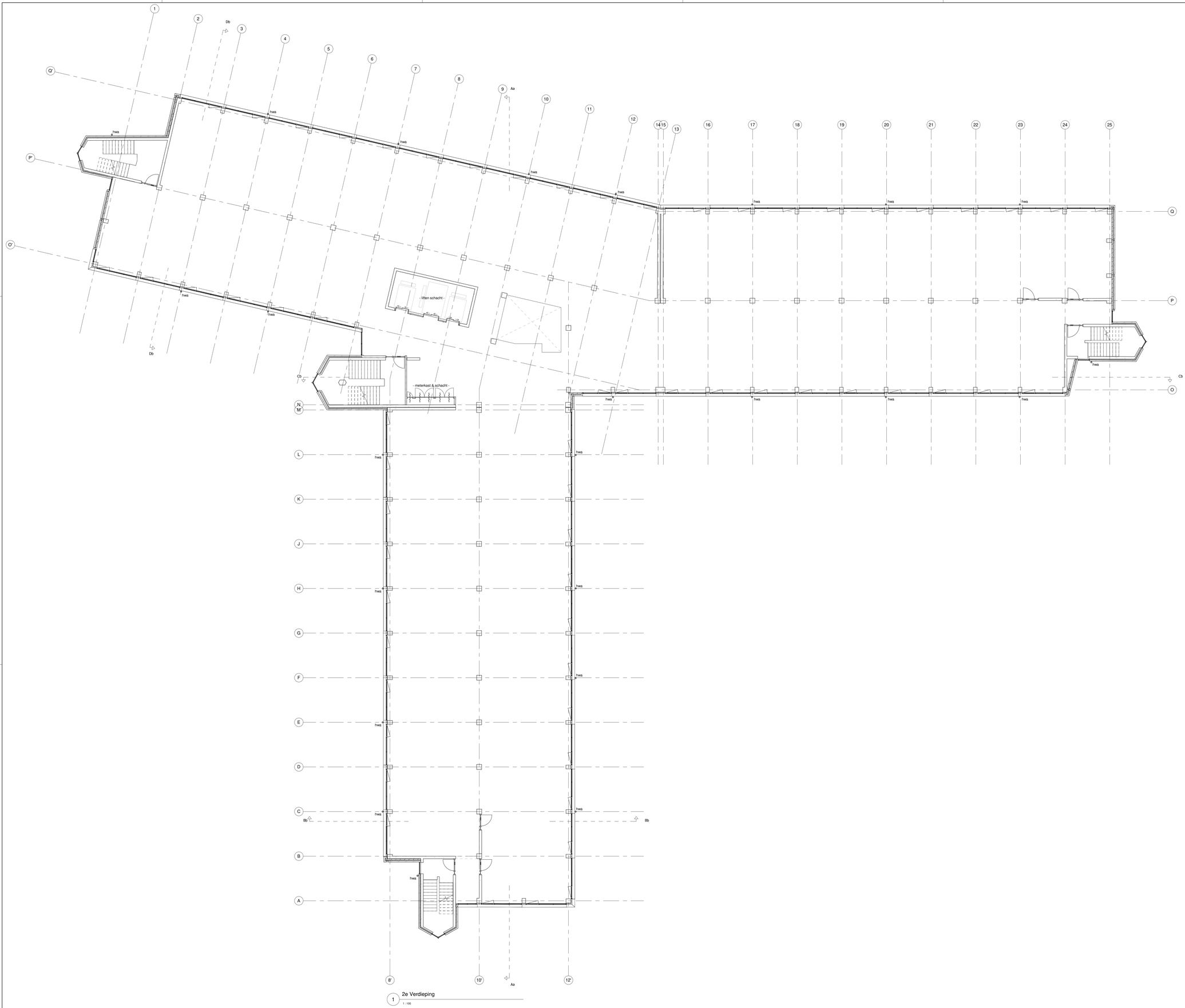


Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen
Betreft
1e verdieping - bestaand

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr.
Tekening nr. **BT.102**

Coen Hagedoorn Bouwgroep
Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



1 2e Verdieping
1 : 100

Fase OV

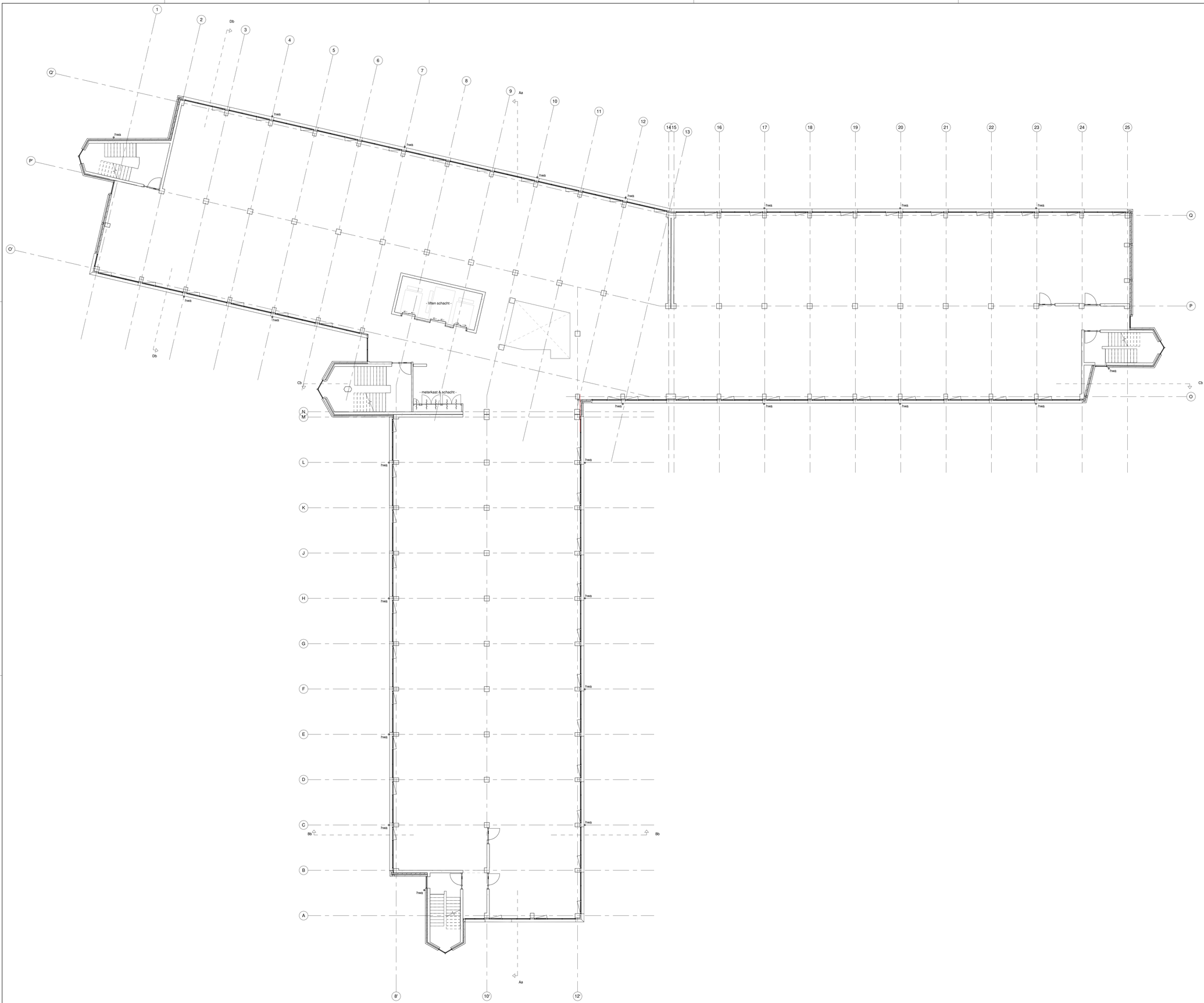
-

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
2e verdieping - bestaand

Formaat	**A0**	Schaal	
Datum	20-12-2023	Getekend	MV
A -		Werknr.	-
B -		C -	
		D -	
		Tekening nr.	**BT.103**

Coen Hagedoorn Bouwgroep
Ambachtsweg 45 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 526 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



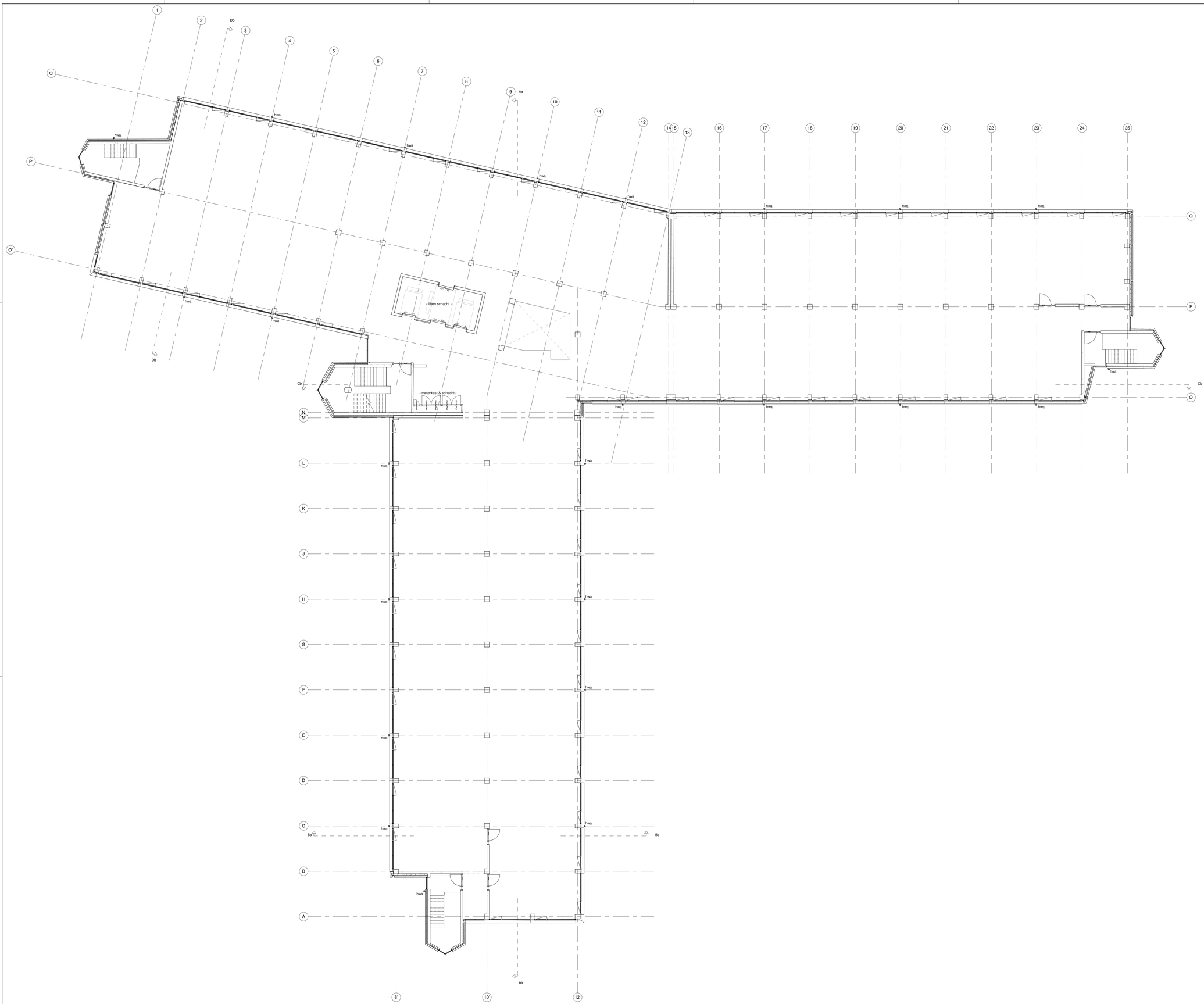
1 3e Verdieping
1 : 100

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen
Betreft
3e verdieping - bestaand

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr.
Tekening nr. **BT.104**

Coen Hagedoorn Bouwgroep
Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



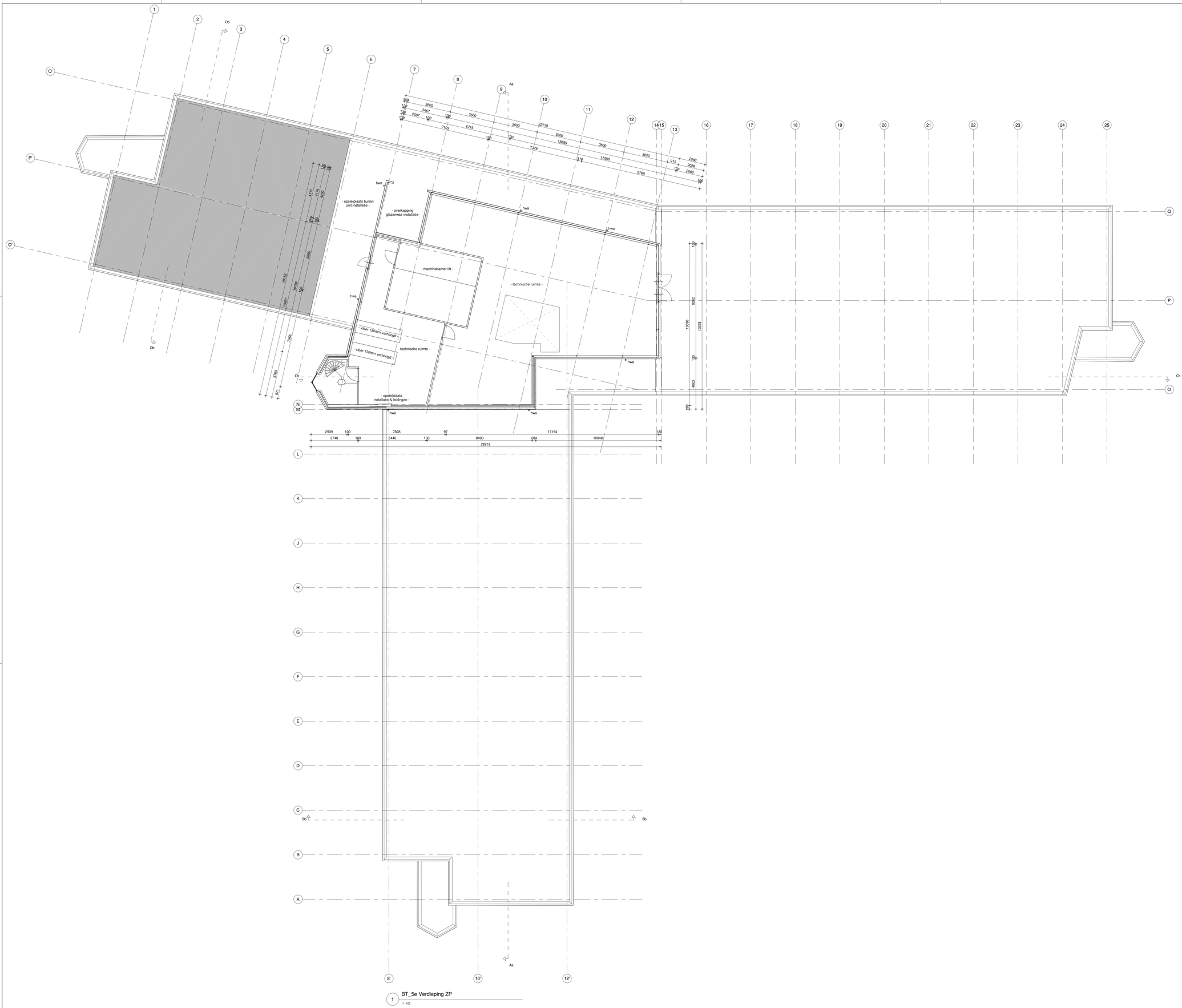
1 4e Verdieping
1 : 100

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen
Betreft
4e verdieping - bestaand

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **BT.105**

Coen Hagedoorn Bouwgroep
Arnbachtseweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl

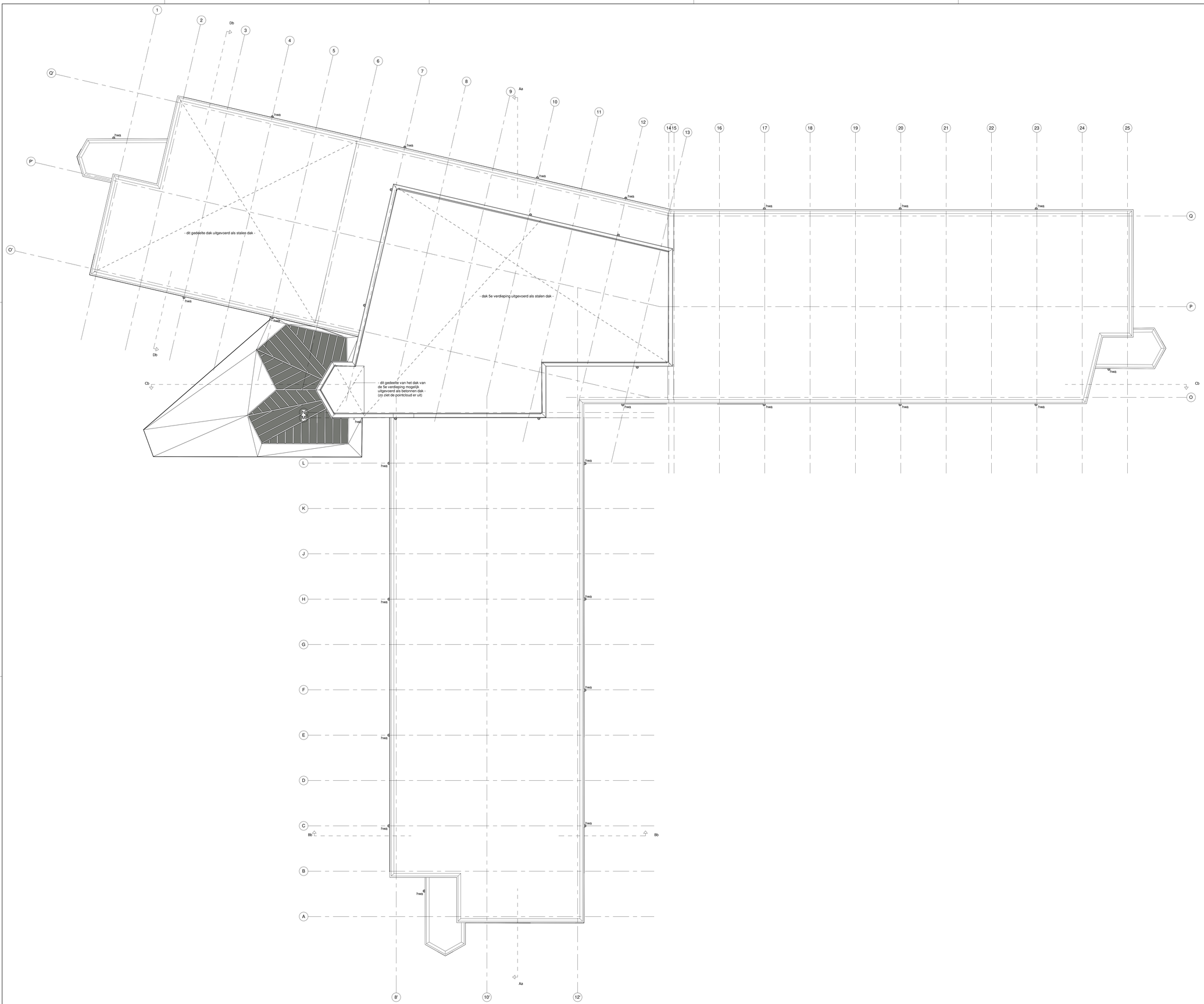


Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen
Betreft
5e verdieping - bestaand

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **BT.106**

Coen Hagedoorn Bouwgroep
Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



1 Dakrand hoog ZP
1 : 100

Fase OV

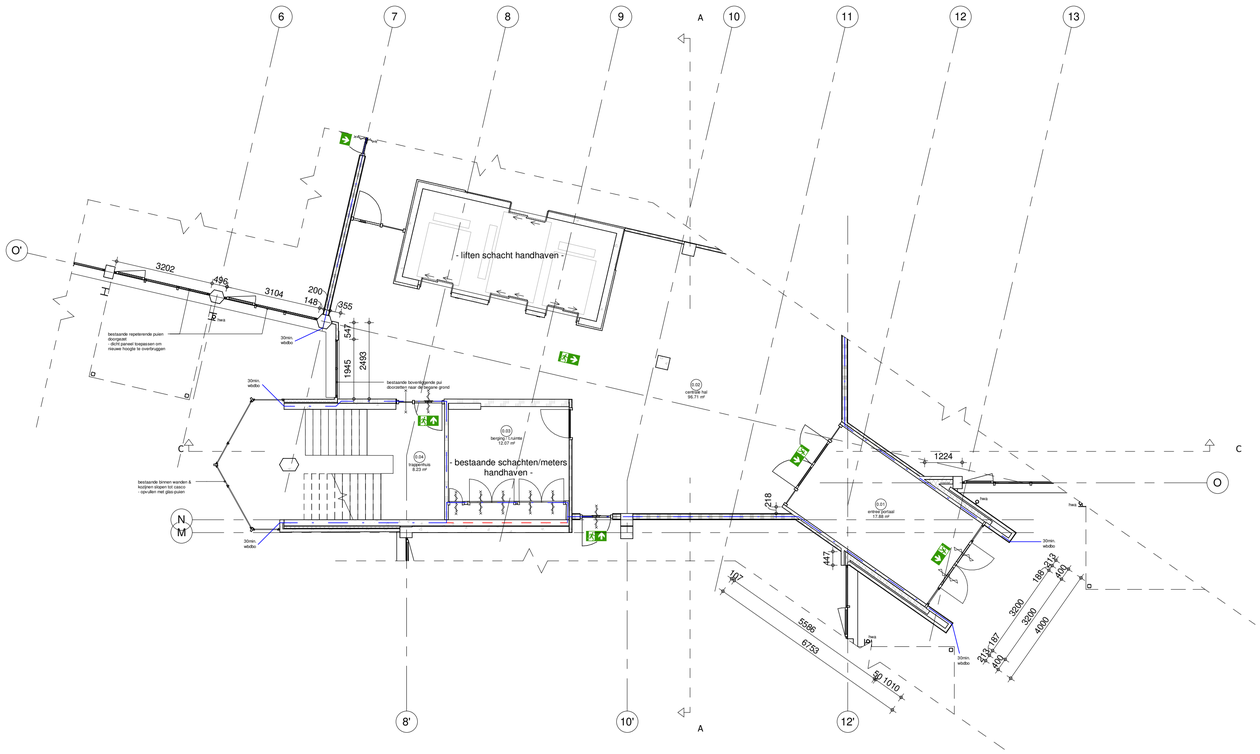
Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
dak plattegrond - bestaand

Hagedoorn Ontwikkeling

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl

Formaat	**A0**	Schaal	
Datum	20-12-2023	Getekend	MV
A -	C -	Werknr.	
B -	D -	Tekening nr.	**BT.107**



1 Begane grond - gewijzigde deel

1 : 100

00 Ruimte-overzicht						
Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
		0.01	entree portaal	17.9 m²	0 Begane Grond	verkeersruimte
		0.02	centrale hal	96.7 m²	0 Begane Grond	verkeersruimte
		0.03	berging / t.ruimte	12.1 m²	0 Begane Grond	technische ruimte
		0.04	trappenhuis	8.2 m²	0 Begane Grond	verkeersruimte
				134.9 m²		
				134.9 m²		

BRANDVEILIGHEID

Brandscheiding met een WBDBO van 30 minuten
Brandscheiding met een WBDBO van 60 minuten

Zelfsluitende en brandwerende deur
Deur en kozijn met gelijke WBDBO als de scheiding waarin zich deze bevindt

Vluchtwegaanduiding

Brandslanghaspel met een slanglengte van 30m

Draagbaar blustoestel

De brandscheidingen naar de gangzone / verkeersruimte zal 30 minuten WBDBO uitgevoerd worden.
De scheidingen tussen de appartementen worden 60 minuten WBDBO uitgevoerd.

Alle constructieonderdelen (deuren) brandwerend en zelfsluitend uitvoeren.
Entreedeuren uitvoeren met een vrijloopdranger.
Doorvoeren brandwerend afdichten en afwerken.

T.b.v. de rookwerenheidseis richting en tussen de appartementen = R200

Alle schachten rondom 60 minuten WBDBO.

Alle appartementen voorzien van rookmelders volgens de NEN 2555.

Voor de eis m.b.t. het bezwijken van de draagconstructie kan het 'rechtens verkregen niveau' aangehouden worden.

Voor woonfunctie is géén verplichting voor:
- brandmeldinstallatie;
- alarmontruimingsinstallatie;
- noodverlichting;
- vluchtrouteaanduiding;
- brandslanghaspels.

INSTALLATIES

- ELEKTRISCHE INSTALLATIE	CONFORM NEN 1010 EN TABEL 55.B
- LEIDINGWATERINSTALLATIE	CONFORM NEN 1006
- BUITEN- EN BINNENRIOLERING	CONFORM NEN 3215
- VENTILATIE	CONFORM NEN 1087

ALGEMEEN RENVOOI

Algemeen:
- maatvoering in het werk te controleren
- constructie volgens opgave constructeur
- installatie volgens opgave installateur

= metselwerk
= isolatie
= prefab beton
= beton
= lichte scheidingswanden
= metal stud wanden
= metal stud voorzetwanden
= ventilatierooster in het glasvlak
= mechanische ventilatie afvoer punt
= optische rookmelder aangesloten op het lichtnet volgens NEN 2555
= standleiding ø110mm
= binnendeur 930x2315mm tenzij anders staat vermeld
= houten kozijn

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-
gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid
die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-
gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

- Toiletruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 1,2 meter, betegeling met wateropname niet groter dan
0.01 kg/(m².s1/2)

- Badruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 2,1 meter, betegeling met wateropname niet groter dan
0.01 kg/(m².s1/2)

- Trapgegevens:
  - minimum breedte 0,8m
  - minimum vrije hoogte boven de trap 2,3m
  - minimum aantrede t.p.v. klimlijn 220mm
  - maximum hoogte optrede 210mm
    vrije ruimte bij bovenste treden, minimaal 0,8 x 0,8m
  - maximale opening tussen spijlen 100mm

- Leuningen:
  - hoogte bovenkant leuning, gemeten boven de voorkant van het tredevlak, tussen de 0,8m en 1m

- Vloerafscheidingen:
  - minimaal 1,0m, gemeten vanaf vloerniveau

- verwarming & warm tapwater appartementen
  - gemeenschappelijke bodemwarmtepomp wordt in de kelder geplaatst.
  - afleverset in elke t.ruimte per appartement.
  - vloerverwarming wordt gefreest in de bestaande dekvloer

CONSTRUCTIE OPBOUW

opbouw begane grondvloer entree, Rc=3,7 m²k/W:
- 150mm monolitisch gestorte betonvloer (volgens opgave constructeur)
- 120mm harde persing isolatie
- PE-folie

opbouw dicht gezette 1e verdiepingsvloer:
- lewis zwaluwstraat vloer (volgens opgave constructeur)

opbouw balkon:
- betonnen balkon vloer (met afschot) (volgens opgave constructeur)
- staal constructie (vrijstaande constructie) (volgens opgave constructeur)

opbouw spouwmuren entree, Rc=4,7 m²k/W:
- 10mm stucwerk
- 100mm metselwerk
- 40mm luchtspouw
- 150mm spouwisolatie
- 100mm poriso/kalkzandsteen (volgens opgave constructeur)

opbouw kozijnen:
- kozijnen uitvoeren in aluminium
- HR++ beglazing

opbouw platdakconstructie entree, Rc=6,3 m²k/W:
- EPDM dakbedekking
- 160mm dakisolatie
- dampdichte folie
- 18mm underlayment
- houtenbalklaag (volgens opgave constructeur)
- rachels
- gipsplafond

hwa's
- uitvoeren in zink

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
begane grond - gewijzigde deel

Hagedoorn Ontwikkeling

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl

Formaat **A1**
Datum 20-12-2023
A -
B -
C -
D -
Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **DO.102-B**



ALGEMEEN RENVOOI

Algemeen:
- maatvoering in het werk te controleren
- constructie volgens opgave constructeur
- installatie volgens opgave installateur

= metselwerk
= isolatie
= prefab beton
= beton
= lichte scheidingswanden
= metal stud wanden
= metal stud voorzetwanden
= ventilatierooster in het glasvlak
= mechanische ventilatie afvoer punt
= optische rookmelder aangesloten op het lichtnet volgens NEN 2555
= standleiding ø110mm
= binnendeur 930x2315mm tenzij anders staat vermeld
= houten kozijn

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

- Toiletruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 1,2 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Badruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 2,1 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Trappegegevens:
  - minimum breedte 0,8m
  - minimum vrije hoogte boven de trap 2,3m
  - minimum aantrede t.p.v. kimlijn 220mm
  - maximum hoogte optrede 210mm
    vrije ruimte bij bovenste treden, minimaal 0,8 x 0,8m
  - maximale opening tussen spijlen 100mm

- Leuningen:
  - hoogte bovenkant leuning, gemeten boven de voorkant van het tredevlak, tussen de 0,8m en 1m

- Vloerafscheidingen:
  - minimaal 1,0m, gemeten vanaf vloerniveau

- verwarming & warm tapwater appartementen
  - gemeenschappelijke bodemwarmtepomp wordt in de kelder geplaatst.
  - afleverset in elke t.ruimte per appartement.
  - vloerverwarming wordt gefreest in de bestaande dekvloer

CONSTRUCTIE OPBOUW

opbouw begane grondvloer entree, Rc=3,7 m²k/W:
- 150mm monolitisch gestorte betonvloer (volgens opgave constructeur)
- 120mm harde persing isolatie
- PE-folie

opbouw dicht gezette 1e verdiepingsvloer:
- lewis zwaluwstraat vloer (volgens opgave constructeur)

opbouw balkon:
- betonnen balkon vloer (met afschot) (volgens opgave constructeur)
- staal constructie (vrijstaande constructie) (volgens opgave constructeur)

opbouw spouwmuren entree, Rc=4,7 m²k/W:
- 10mm stucwerk
- 100mm metselwerk
- 40mm luchtspouw
- 150mm spouwisolatie
- 100mm poriso/kalkzandsteen (volgens opgave constructeur)

opbouw kozijnen:
- kozijnen uitvoeren in aluminium
- HR++ beglazing

opbouw platdakconstructie entree, Rc=6,3 m²k/W:
- EPDM dakbedekking
- 160mm dakisolatie
- dampdichte folie
- 18mm underlayment
- houtenbalklaag (volgens opgave constructeur)
- rachels
- gipsplafond

hwa's
- uitvoeren in zink

BRANDVEILIGHEID

Brandscheiding met een WBDBO van 30 minuten
Brandscheiding met een WBDBO van 60 minuten

Zelfsluitende en brandwerende deur
Deur en kozijn met gelijke WBDBO als de scheiding waarin zich deze bevindt

Vluchtwegaanduiding

Brandslanghaspel met een slanglengte van 30m

Draagbaar blustoestel

De brandscheidingen naar de gangzone / verkeersruimte zal 30 minuten WBDBO uitgevoerd worden. De scheidingen tussen de appartementen worden 60 minuten WBDBO uitgevoerd.

Alle constructieonderdelen (deuren) brandwerend en zelfsluitend uitvoeren.
Entreedeuren uitvoeren met een vrijloopdranger.
Doorvoeren brandwerend afdichten en afwerken.

T.b.v. de rookwerenheidseis richting en tussen de appartementen = R200

Alle schachten rondom 60 minuten WBDBO.

Alle appartementen voorzien van rookmelders volgens de NEN 2555.

Voor de eis m.b.t. het bezwijken van de draagconstructie kan het 'rechtens verkregen niveau' aangehouden worden.

Voor woonfunctie is géén verplichting voor:
- brandmeldinstallatie;
- alarmoriuminginstallatie;
- noodverlichting;
- vluchtroutesaanduiding;
- brandslanghaspels.

INSTALLATIES

- ELEKTRISCHE INSTALLATIE	CONFORM NEN 1010 EN TABEL 55.B
- LEIDINGWATERINSTALLATIE	CONFORM NEN 1006
- BUITEN- EN BINNENRIOLERING	CONFORM NEN 3215
- VENTILATIE	CONFORM NEN 1087

00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 001	Type B	1.14	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 001	Type B	1.15	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 001	Type B	1.16	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 001	Type B	1.17	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 001	Type B	1.18	slaapkamer	9.6 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 002	Type B	1.19	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 002	Type B	1.20	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 002	Type B	1.21	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 002	Type B	1.22	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 002	Type B	1.23	slaapkamer	9.6 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 003	Type B	1.24	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 003	Type B	1.25	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 003	Type B	1.26	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 003	Type B	1.27	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 003	Type B	1.28	slaapkamer	9.6 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 004	Type B	1.29	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 004	Type B	1.30	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 004	Type B	1.31	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 004	Type B	1.32	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 004	Type B	1.33	slaapkamer	9.6 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 005	Type B	1.34	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 005	Type B	1.35	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 005	Type B	1.36	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 005	Type B	1.37	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 005	Type B	1.38	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 006	Type C	1.39	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 006	Type C	1.40	woonkamer/keuken	37.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 006	Type C	1.41	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 006	Type C	1.42	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 006	Type C	1.43	slaapkamer	16.4 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 006	Type C	1.44	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				74.9 m²		
BNR 007	Type A	1.45	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 007	Type A	1.46	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 007	Type A	1.47	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 007	Type A	1.48	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 007	Type A	1.49	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 008	Type A	1.50	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 008	Type A	1.51	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 008	Type A	1.52	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 008	Type A	1.53	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 008	Type A	1.54	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 009	Type A	1.55	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 009	Type A	1.56	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 009	Type A	1.57	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 009	Type A	1.58	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 009	Type A	1.59	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 010	Type F	1.60	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 010	Type F	1.61	woonkamer/keuken	52.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 010	Type F	1.62	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 010	Type F	1.63	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 010	Type F	1.64	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				74.0 m²		
BNR 011	Type E	1.65	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 011	Type E	1.66	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 011	Type E	1.67	woonkamer/keuken	35.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 011	Type E	1.68	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 011	Type E	1.69	slaapkamer	12.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 011	Type E	1.70	slaapkamer	12.2 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				64.7 m²		
BNR 012	Type A	1.71	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 012	Type A	1.72	woonkamer/keuken	27.2 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 012	Type A	1.73	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 012	Type A	1.74	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 012	Type A	1.75	slaapkamer	16.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 013	Type A	1.76	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 013	Type A	1.77	woonkamer/keuken	27.2 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 013	Type A	1.78	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 013	Type A	1.79	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 013	Type A	1.80	slaapkamer	16.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 014	Type A	1.81	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 014	Type A	1.82	woonkamer/keuken	27.2 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 014	Type A	1.83	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 014	Type A	1.84	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 014	Type A	1.85	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 015	Type A	1.86	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 015	Type A	1.87	woonkamer/keuken	27.2 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 015	Type A	1.88	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 015	Type A	1.89	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 015	Type A	1.90	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.5 m²		

00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 016	Type B	1.91	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 016	Type B	1.92	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 016	Type B	1.93	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 016	Type B	1.94	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 016	Type B	1.95	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.6 m²		
BNR 017	Type B	1.96	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 017	Type B	1.97	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 017	Type B	1.98	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 017	Type B	1.99	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 017	Type B	1.100	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 018	Type B	1.101	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 018	Type B	1.102	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 018	Type B	1.103	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 018	Type B	1.104	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 018	Type B	1.105	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 019	Type B	1.106	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 019	Type B	1.107	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 019	Type B	1.108	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 019	Type B	1.109	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 019	Type B	1.110	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 020	Type B	1.111	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 020	Type B	1.112	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 020	Type B	1.113	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 020	Type B	1.114	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 020	Type B	1.115	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 021	Type D	1.116	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 021	Type D	1.117	woonkamer/keuken	39.6 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 021	Type D	1.118	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 021	Type D	1.119	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 021	Type D	1.120	slaapkamer	16.4 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 021	Type D	1.121	slaapkamer	19.2 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				80.5 m²		
BNR 022	Type A	1.122	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 022	Type A	1.123	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 022	Type A	1.124	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 022	Type A	1.125	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 022	Type A	1.126	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 023	Type A	1.127	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 023	Type A	1.128	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 023	Type A	1.129	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 023	Type A	1.130	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 023	Type A	1.131	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 024	Type A	1.132	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 024	Type A	1.133	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 024	Type A	1.134	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 024	Type A	1.135	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 024	Type A	1.136	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 025	Type A	1.137	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 025	Type A	1.138	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 025	Type A	1.139	mk	0.3 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 025	Type A	1.140	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 025	Type A	1.141	slaapkamer	16.0 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 026	Type B	1.142	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 026	Type B	1.143	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 026	Type B	1.144	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 026	Type B	1.145	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 026	Type B	1.146	slaapkamer	9.9 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				36.1 m²		
BNR 027	Type B	1.147	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 027	Type B	1.148	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 027	Type B	1.149	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 027	Type B	1.150	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 027	Type B	1.151	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 028	Type B	1.152	t.ruimte	0.5 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
BNR 028	Type B	1.153	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 028	Type B	1.154	mk	0.4 m²	BT_1e Verdieping	meterruimte
BNR 028	Type B	1.155	badkamer	4.5 m²	BT_1e Verdieping	badruimte
BNR 028	Type B	1.156	slaapkamer	9.5 m²	BT_1e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
gem. ruimte 1e verd.		1.01	trappenhuis	7.5 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.02	centrale hal	57.1 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.03	t.ruimte	2.1 m²	BT_1e Verdieping	technische ruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.04	gang	11.3 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.05	gang	49.7 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.06	trappenhuis	4.4 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.07	bergruimte	31.8 m²	BT_1e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.08	gang	83.5 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.09	gang	51.3 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.10	bergruimte	3.2 m²	BT_1e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.11	bergruimte	4.0 m²	BT_1e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.12	trappenhuis	4.3 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 1e verd.		1.13	trappenhuis	8.2 m²	BT_1e Verdieping	verkeersruimte
				318.3 m²		
				1610.6 m²		

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

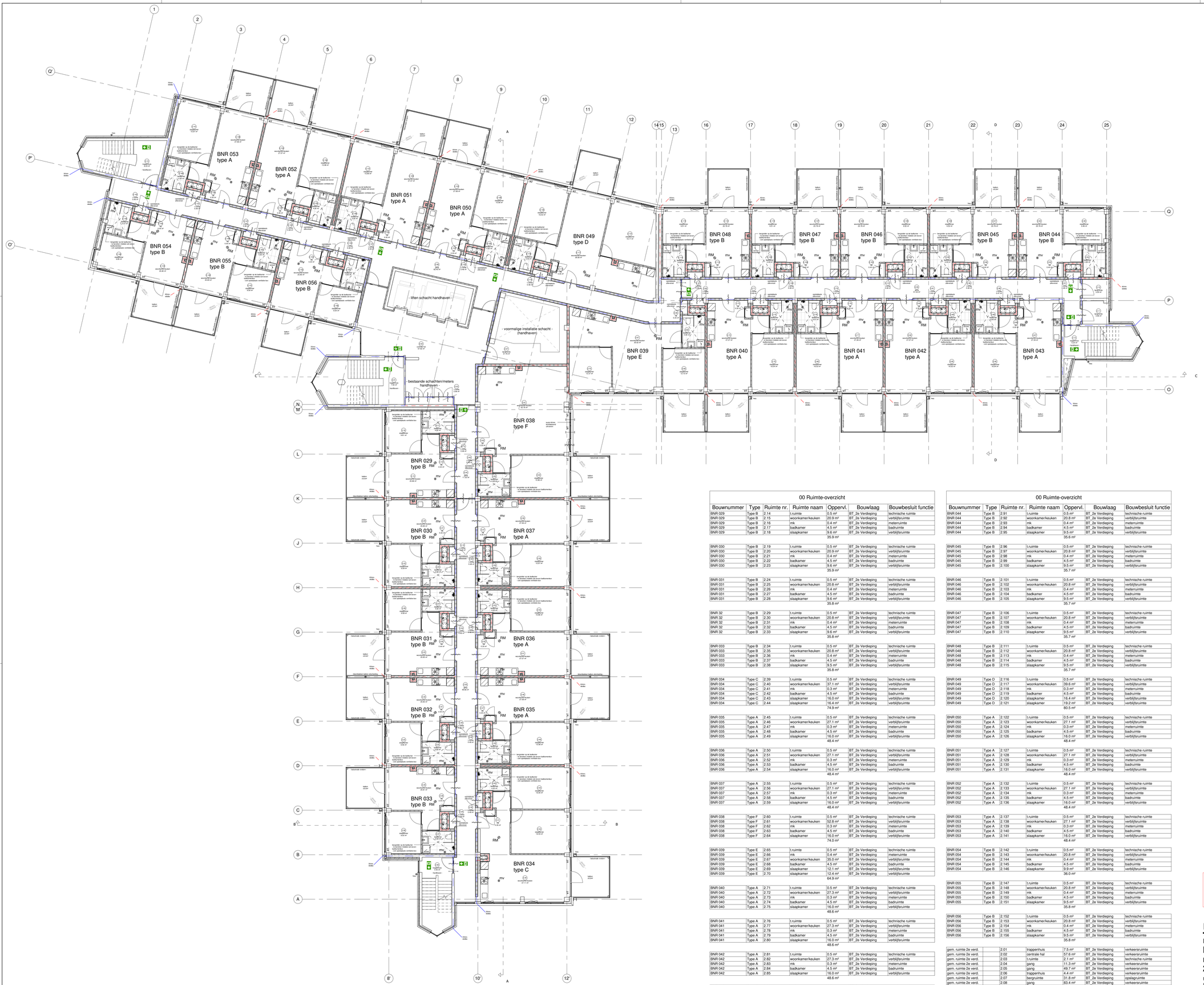
Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
1e verdieping - nieuw

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A - C -
B - D -

Schaal
Getekend MV
Werknr.
Tekening nr. **DO.103**

Hagedoorn Ontwikkeling
Arnhemseweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T.: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



ALGEMEEN RENVOOI

Algemeen:
- maatvoering in het werk te controleren
- constructie volgens opgave constructeur
- installatie volgens opgave installateur

= metselwerk
= isolatie
= prefab beton
= beton
= lichte scheidingswanden
= metal stud wanden
= metal stud voorzetwanden
= ventilatierooster in het glasvlak
= mechanische ventilatie afvoer punt
= optische rookmelder aangesloten op het lichtnet volgens NEN 2555
= standleiding ø110mm
= binnendeur 930x2315mm tenzij anders staat vermeld
= houten kozijn

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

- Toiletruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 1,2 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Badruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 2,1 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Trappegegevens:
  - minimum breedte 0,8m
  - minimum vrije hoogte boven de trap 2,3m
  - minimum aantrede t.p.v. klimlijn 220mm
  - maximum hoogte optrede 210mm
    vrije ruimte bij bovenste treden, minimaal 0,8 x 0,8m
  - maximale opening tussen spijlen 100mm

- Leuningen:
  - hoogte bovenkant leuning, gemeten boven de voorkant van het tredevlak, tussen de 0,8m en 1m

- Vloerafscheidingen:
  - minimaal 1,0m, gemeten vanaf vloerniveau

- verwarming & warm tapwater appartementen
  - gemeenschappelijke bodemwarmtepomp wordt in de kelder geplaatst.
  - afleverset in elke t.ruimte per appartement.
  - vloerverwarming wordt gefreest in de bestaande dekvloer

CONSTRUCTIE OPBOUW

opbouw begane grondvloer entree, Rc=3,7 m²k/W:
- 150mm monolitisch gestorte betonvloer (volgens opgave constructeur)
- 120mm harde persing isolatie
- PE-folie

opbouw dicht gezette 1e verdiepingsvloer:
- lewis zwaluwstraat vloer (volgens opgave constructeur)

opbouw balkon:
- betonnen balkon vloer (met afschot) (volgens opgave constructeur)
- staal constructie (vrijstaande constructie) (volgens opgave constructeur)

opbouw spouwmuren entree, Rc=4,7 m²k/W:
- 10mm stucwerk
- 100mm metselwerk
- 40mm luchtspouw
- 150mm spouwisolatie
- 100mm poriso/kalkzandsteen (volgens opgave constructeur)

opbouw kozijnen:
- kozijnen uitvoeren in aluminium
- HR++ beglazing

opbouw platdakconstructie entree, Rc=6,3 m²k/W:
- EPDM dakbedekking
- 160mm dakisolatie
- dampdichte folie
- 18mm underlayment
- houtenbalklaag (volgens opgave constructeur)
- rachels
- gipsplafond

hwa's
- uitvoeren in zink

BRANDVEILIGHEID

Brandscheiding met een WBDBO van 30 minuten
Brandscheiding met een WBDBO van 60 minuten
Zelfsluitende en brandwerende deur
Deur en kozijn met gelijke WBDBO als de scheiding waarin zich deze bevindt
Vluchtwegaanduiding
Brandslanghaspel met een slanglengte van 30m
Draagbaar blustoestel

De brandscheidingen naar de gangzone / verkeersruimte zal 30 minuten WBDBO uitgevoerd worden.
De scheidingen tussen de appartementen worden 60 minuten WBDBO uitgevoerd.

Alle constructieonderdelen (deuren) brandwerend en zelfsluitend uitvoeren.
Entreedeuren uitvoeren met een vrijloopdranger.
Doorvoeren brandwerend afdichten en afwerken.

T.b.v. de rookwerendheidseis richting en tussen de appartementen = R200

Alle schachten rondom 60 minuten WBDBO.

Alle appartementen voorzien van rookmelders volgens de NEN 2555.

Voor de eis m.b.t. het bezwijken van de draagconstructie kan het 'rechtens verkregen niveau' aangehouden worden.

Voor woonfunctie is géén verplichting voor:
- brandmeldinstallatie;
- alarmoverdrachtsinstallatie;
- noodverlichting;
- vluchtrouteaanduiding;
- brandslanghaspels.

INSTALLATIES

- ELEKTRISCHE INSTALLATIE	CONFORM NEN 1010 EN TABEL 55.B
- LEIDINGWATERINSTALLATIE	CONFORM NEN 1006
- BUITEN- EN BINNENRIOLERING	CONFORM NEN 3215
- VENTILATIE	CONFORM NEN 1087

00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 029	Type B	2.14	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 029	Type B	2.15	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 029	Type B	2.16	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 029	Type B	2.17	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 029	Type B	2.18	slaapkamer	9.6 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 030	Type B	2.19	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 030	Type B	2.20	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 030	Type B	2.21	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 030	Type B	2.22	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 030	Type B	2.23	slaapkamer	9.6 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 031	Type B	2.24	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 031	Type B	2.25	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 031	Type B	2.26	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 031	Type B	2.27	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 031	Type B	2.28	slaapkamer	9.6 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 32	Type B	2.29	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 32	Type B	2.30	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 32	Type B	2.31	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 32	Type B	2.32	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 32	Type B	2.33	slaapkamer	9.6 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 033	Type B	2.34	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 033	Type B	2.35	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 033	Type B	2.36	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 033	Type B	2.37	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 033	Type B	2.38	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 034	Type C	2.39	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 034	Type C	2.40	woonkamer/keuken	37.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 034	Type C	2.41	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 034	Type C	2.42	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 034	Type C	2.43	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 034	Type C	2.44	slaapkamer	16.4 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				74.9 m²		
BNR 035	Type A	2.45	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 035	Type A	2.46	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 035	Type A	2.47	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 035	Type A	2.48	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 035	Type A	2.49	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 036	Type A	2.50	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 036	Type A	2.51	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 036	Type A	2.52	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 036	Type A	2.53	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 036	Type A	2.54	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 037	Type A	2.55	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 037	Type A	2.56	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 037	Type A	2.57	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 037	Type A	2.58	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 037	Type A	2.59	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 038	Type F	2.60	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 038	Type F	2.61	woonkamer/keuken	52.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 038	Type F	2.62	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 038	Type F	2.63	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 038	Type F	2.64	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				74.0 m²		
BNR 039	Type E	2.65	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 039	Type E	2.66	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 039	Type E	2.67	woonkamer/keuken	35.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 039	Type E	2.68	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 039	Type E	2.69	slaapkamer	12.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 039	Type E	2.70	slaapkamer	12.4 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				64.9 m²		
BNR 040	Type A	2.71	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 040	Type A	2.72	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 040	Type A	2.73	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 040	Type A	2.74	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 040	Type A	2.75	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 041	Type A	2.76	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 041	Type A	2.77	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 041	Type A	2.78	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 041	Type A	2.79	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 041	Type A	2.80	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 042	Type A	2.81	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 042	Type A	2.82	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 042	Type A	2.83	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 042	Type A	2.84	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 042	Type A	2.85	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 043	Type A	2.86	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 043	Type A	2.87	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 043	Type A	2.88	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 043	Type A	2.89	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 043	Type A	2.90	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.7 m²		

00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 044	Type B	2.91	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 044	Type B	2.92	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 044	Type B	2.93	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 044	Type B	2.94	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 044	Type B	2.95	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.6 m²		
BNR 045	Type B	2.96	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 045	Type B	2.97	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 045	Type B	2.98	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 045	Type B	2.99	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 045	Type B	2.100	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 046	Type B	2.101	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 046	Type B	2.102	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 046	Type B	2.103	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 046	Type B	2.104	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 046	Type B	2.105	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 047	Type B	2.106	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 047	Type B	2.107	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 047	Type B	2.108	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 047	Type B	2.109	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 047	Type B	2.110	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 048	Type B	2.111	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 048	Type B	2.112	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 048	Type B	2.113	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 048	Type B	2.114	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 048	Type B	2.115	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 049	Type D	2.116	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 049	Type D	2.117	woonkamer/keuken	39.6 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 049	Type D	2.118	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 049	Type D	2.119	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 049	Type D	2.120	slaapkamer	16.4 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 049	Type D	2.121	slaapkamer	19.2 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				80.5 m²		
BNR 050	Type A	2.122	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 050	Type A	2.123	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 050	Type A	2.124	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 050	Type A	2.125	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 050	Type A	2.126	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 051	Type A	2.127	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 051	Type A	2.128	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 051	Type A	2.129	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 051	Type A	2.130	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 051	Type A	2.131	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 052	Type A	2.132	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 052	Type A	2.133	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 052	Type A	2.134	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 052	Type A	2.135	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 052	Type A	2.136	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 053	Type A	2.137	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 053	Type A	2.138	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 053	Type A	2.139	mk	0.3 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 053	Type A	2.140	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 053	Type A	2.141	slaapkamer	16.0 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 054	Type B	2.142	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 054	Type B	2.143	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 054	Type B	2.144	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 054	Type B	2.145	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 054	Type B	2.146	slaapkamer	9.9 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				36.0 m²		
BNR 055	Type B	2.147	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 055	Type B	2.148	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 055	Type B	2.149	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 055	Type B	2.150	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 055	Type B	2.151	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 056	Type B	2.152	t.ruimte	0.5 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
BNR 056	Type B	2.153	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 056	Type B	2.154	mk	0.4 m²	BT_2e Verdieping	meterruimte
BNR 056	Type B	2.155	badkamer	4.5 m²	BT_2e Verdieping	badruimte
BNR 056	Type B	2.156	slaapkamer	9.5 m²	BT_2e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
gem. ruimte 2e verd.		2.01	trappenhuis	7.5 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.02	centrale hal	57.6 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.03	t.ruimte	2.1 m²	BT_2e Verdieping	technische ruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.04	gang	11.3 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.05	gang	49.7 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.06	trappenhuis	4.4 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.07	bergruimte	31.8 m²	BT_2e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.08	gang	83.4 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.09	gang	51.3 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.10	bergruimte	3.2 m²	BT_2e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.11	bergruimte	4.0 m²	BT_2e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.12	trappenhuis	4.3 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 2e verd.		2.13	trappenhuis	8.2 m²	BT_2e Verdieping	verkeersruimte
				318.9 m²		
				1611.5 m²		

Maatvoering:
zie voor de maatvoering de plattegrond van de 1e verdieping

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

Betreft
2e verdieping - nieuw

Hagedoorn Ontwikkeling

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A - C -
B - D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **DO.104**

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 76
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



ALGEMEEN RENVOOI

Algemeen:
- maatvoering in het werk te controleren
- constructie volgens opgave constructeur
- installatie volgens opgave installateur

= metselwerk
= isolatie
= prefab beton
= beton
= lichte scheidingswanden
= metal stud wanden
= metal stud voorzetwanden
= ventilatierooster in het glasvlak
= mechanische ventilatie afvoer punt
= optische rookmelder aangesloten op het lichtnet volgens NEN 2555
= standleiding ø110mm
= binnendeur 930x2315mm tenzij anders staat vermeld
= houten kozijn

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

- Toiletruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 1,2 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Badruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 2,1 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Trappegegevens:
  - minimum breedte 0,8m
  - minimum vrije hoogte boven de trap 2,3m
  - minimum aantrede t.p.v. kliniijn 220mm
  - maximum hoogte optrede 210mm
    vrije ruimte bij bovenste treden, minimaal 0,8 x 0,8m
  - maximale opening tussen spijlen 100mm

- Leuningen:
  - hoogte bovenkant leuning, gemeten boven de voorkant van het tredevlak, tussen de 0,8m en 1m

- Vloerafscheidingen:
  - minimaal 1,0m, gemeten vanaf vloerniveau

- verwarming & warm tapwater appartementen
  - gemeenschappelijke bodemwarmtepomp wordt in de kelder geplaatst.
  - afleverset in elke t.ruimte per appartement.
  - vloerverwarming wordt gefreest in de bestaande dekvloer

CONSTRUCTIE OPBOUW

opbouw begane grondvloer entree, Rc=3,7 m²k/W:
- 150mm monolitisch gestorte betonvloer (volgens opgave constructeur)
- 120mm harde persing isolatie
- PE-folie

opbouw dicht gezette 1e verdiepingsvloer:
- lewis zwaluwstraat vloer (volgens opgave constructeur)

opbouw balkon:
- betonnen balkon vloer (met afschot) (volgens opgave constructeur)
- staal constructie (vrijstaande constructie) (volgens opgave constructeur)

opbouw spouwmuren entree, Rc=4,7 m²k/W:
- 10mm stucwerk
- 100mm metselwerk
- 40mm luchtspouw
- 150mm spouwisolatie
- 100mm poriso/kalkzandsteen (volgens opgave constructeur)

opbouw kozijnen:
- kozijnen uitvoeren in aluminium
- HR++ beglazing

opbouw platdakconstructie entree, Rc=6,3 m²k/W:
- EPDM dakbedekking
- 160mm dakisolatie
- dampdichte folie
- 18mm underlayment
- houtenbalklaag (volgens opgave constructeur)
- rachels
- gipsplafond

hwa's
- uitvoeren in zink

BRANDVEILIGHEID

Brandscheiding met een WBDBO van 30 minuten
Brandscheiding met een WBDBO van 60 minuten

Zelfsluitende en brandwerende deur
Deur en kozijn met gelijke WBDBO als de scheiding waarin zich deze bevindt

Vluchtwegaanduiding

Brandslanghaspel met een slanglengte van 30m

Draagbaar blustoestel

De brandscheidingen naar de gangzone / verkeersruimte zal 30 minuten WBDBO uitgevoerd worden.
De scheidingen tussen de appartementen worden 60 minuten WBDBO uitgevoerd.

Alle constructieonderdelen (deuren) brandwerend en zelfsluitend uitvoeren.
Entreedeuren uitvoeren met een vrijloopdranger.
Doorvoeren brandwerend afdichten en afwerken.

T.b.v. de rookwerendheidseis richting en tussen de appartementen = R200

Alle schachten rondom 60 minuten WBDBO.

Alle appartementen voorzien van rookmelders volgens de NEN 2555.

Voor de eis m.b.t. het bezwijken van de draagconstructie kan het 'rechtens verkregen niveau' aangehouden worden.

Voor woonfunctie is géén verplichting voor:
- brandmeldinstallatie;
- alarmoortruiming sinstallatie;
- noodverlichting;
- vluchtrouteaanduiding;
- brandslanghaspels.

INSTALLATIES

- ELEKTRISCHE INSTALLATIE	CONFORM NEN 1010 EN TABEL 55.B
- LEIDINGWATERINSTALLATIE	CONFORM NEN 1006
- BUITEN- EN BINNENRIOLERING	CONFORM NEN 3215
- VENTILATIE	CONFORM NEN 1087

Maatvoering:
zie voor de maatvoering de plattegrond van de 1e verdieping

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 057	Type B	3.14	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 057	Type B	3.15	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 057	Type B	3.16	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 057	Type B	3.17	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 057	Type B	3.18	slaapkamer	9.6 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 058	Type B	3.19	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 058	Type B	3.20	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 058	Type B	3.21	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 058	Type B	3.22	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 058	Type B	3.23	slaapkamer	9.6 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 059	Type B	3.24	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 059	Type B	3.25	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 059	Type B	3.26	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 059	Type B	3.27	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 059	Type B	3.28	slaapkamer	9.6 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 060	Type B	3.29	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 060	Type B	3.30	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 060	Type B	3.31	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 060	Type B	3.32	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 060	Type B	3.33	slaapkamer	9.6 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 061	Type B	3.34	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 061	Type B	3.35	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 061	Type B	3.36	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 061	Type B	3.37	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 061	Type B	3.38	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 062	Type C	3.39	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 062	Type C	3.40	woonkamer/keuken	37.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 062	Type C	3.41	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 062	Type C	3.42	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 062	Type C	3.43	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 062	Type C	3.44	slaapkamer	16.4 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				74.8 m²		
BNR 063	Type A	3.45	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 063	Type A	3.46	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 063	Type A	3.47	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 063	Type A	3.48	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 063	Type A	3.49	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 064	Type A	3.50	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 064	Type A	3.51	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 064	Type A	3.52	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 064	Type A	3.53	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 064	Type A	3.54	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 065	Type A	3.55	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 065	Type A	3.56	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 065	Type A	3.57	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 065	Type A	3.58	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 065	Type A	3.59	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 066	Type F	3.60	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 066	Type F	3.61	woonkamer/keuken	52.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 066	Type F	3.62	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 066	Type F	3.63	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 066	Type F	3.64	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				74.0 m²		
BNR 067	Type E	3.65	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 067	Type E	3.66	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 067	Type E	3.67	woonkamer/keuken	35.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 067	Type E	3.68	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 067	Type E	3.69	slaapkamer	12.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 067	Type E	3.70	slaapkamer	12.2 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				64.7 m²		
BNR 068	Type A	3.71	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 068	Type A	3.72	woonkamer/keuken	27.2 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 068	Type A	3.73	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 068	Type A	3.74	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 068	Type A	3.75	slaapkamer	16.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 069	Type A	3.76	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 069	Type A	3.77	woonkamer/keuken	27.2 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 069	Type A	3.78	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 069	Type A	3.79	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 069	Type A	3.80	slaapkamer	16.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 070	Type A	3.81	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 070	Type A	3.82	woonkamer/keuken	27.2 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 070	Type A	3.83	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 070	Type A	3.84	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 070	Type A	3.85	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 071	Type A	3.86	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 071	Type A	3.87	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 071	Type A	3.88	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 071	Type A	3.89	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 071	Type A	3.90	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		

00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 072	Type B	3.91	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 072	Type B	3.92	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 072	Type B	3.93	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 072	Type B	3.94	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 072	Type B	3.95	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.6 m²		
BNR 073	Type B	3.96	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 073	Type B	3.97	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 073	Type B	3.98	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 073	Type B	3.99	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 073	Type B	3.100	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 074	Type B	3.101	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 074	Type B	3.102	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 074	Type B	3.103	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 074	Type B	3.104	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 074	Type B	3.105	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 075	Type B	3.106	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 075	Type B	3.107	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 075	Type B	3.108	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 075	Type B	3.109	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 075	Type B	3.110	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 076	Type B	3.111	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 076	Type B	3.112	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 076	Type B	3.113	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 076	Type B	3.114	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 076	Type B	3.115	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 077	Type D	3.116	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 077	Type D	3.117	woonkamer/keuken	39.6 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 077	Type D	3.118	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 077	Type D	3.119	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 077	Type D	3.120	slaapkamer	16.4 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 077	Type D	3.121	slaapkamer	19.2 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				80.5 m²		
BNR 078	Type A	3.122	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 078	Type A	3.123	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 078	Type A	3.124	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 078	Type A	3.125	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 078	Type A	3.126	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 079	Type A	3.127	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 079	Type A	3.128	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 079	Type A	3.129	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 079	Type A	3.130	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 079	Type A	3.131	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 080	Type A	3.132	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 080	Type A	3.133	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 080	Type A	3.134	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 080	Type A	3.135	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 080	Type A	3.136	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 081	Type A	3.137	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 081	Type A	3.138	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 081	Type A	3.139	mk	0.3 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 081	Type A	3.140	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 081	Type A	3.141	slaapkamer	16.0 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 082	Type B	3.142	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 082	Type B	3.143	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 082	Type B	3.144	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 082	Type B	3.145	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 082	Type B	3.146	slaapkamer	9.9 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				36.0 m²		
BNR 083	Type B	3.147	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 083	Type B	3.148	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 083	Type B	3.149	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 083	Type B	3.150	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 083	Type B	3.151	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 084	Type B	3.152	t.ruimte	0.5 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
BNR 084	Type B	3.153	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 084	Type B	3.154	mk	0.4 m²	BT_3e Verdieping	meterruimte
BNR 084	Type B	3.155	badkamer	4.5 m²	BT_3e Verdieping	badruimte
BNR 084	Type B	3.156	slaapkamer	9.5 m²	BT_3e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
gem. ruimte 3e verd.		3.01	trappenhuis	7.5 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.02	centrale hal	57.6 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.03	t.ruimte	2.1 m²	BT_3e Verdieping	technische ruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.04	gang	11.3 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.05	gang	49.7 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.06	trappenhuis	4.4 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.07	bergruimte	31.8 m²	BT_3e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.08	gang	83.4 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.09	gang	51.3 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.10	bergruimte	3.2 m²	BT_3e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.11	bergruimte	4.0 m²	BT_3e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.12	trappenhuis	4.3 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 3e verd.		3.13	trappenhuis	8.2 m²	BT_3e Verdieping	verkeersruimte
				316.9 m²		
				1611.2 m²		

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

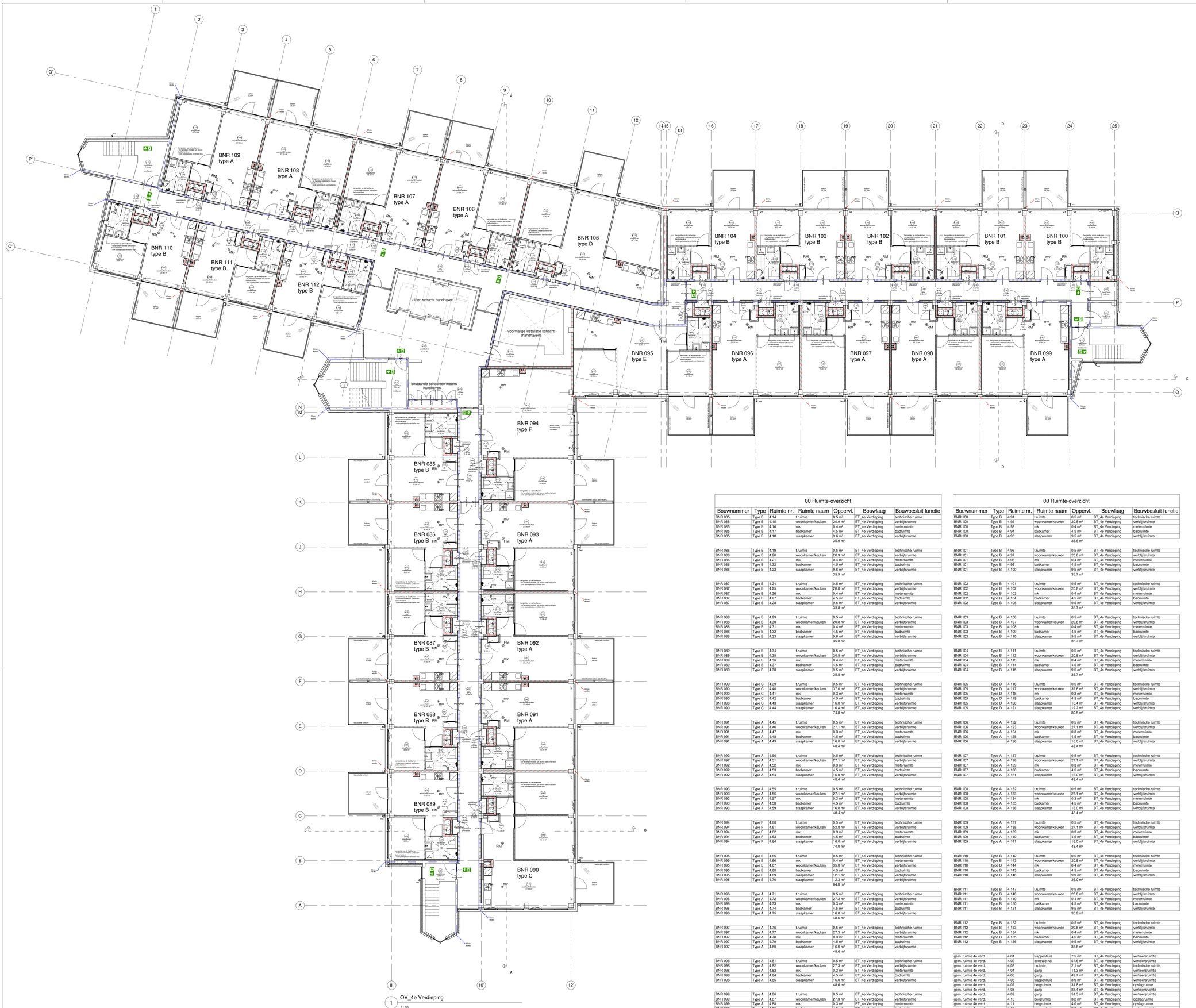
Betreft
3e verdieping - nieuw

Hagedoorn Ontwikkeling

Formaat **A0**
Datum 20-12-2023
A - C -
B - D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. **DO.105**

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 085	Type B	4.14	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 085	Type B	4.15	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 085	Type B	4.16	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 085	Type B	4.17	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 085	Type B	4.18	slaapkamer	9.6 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 086	Type B	4.19	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 086	Type B	4.20	woonkamer/keuken	20.9 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 086	Type B	4.21	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 086	Type B	4.22	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 086	Type B	4.23	slaapkamer	9.6 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.9 m²		
BNR 087	Type B	4.24	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 087	Type B	4.25	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 087	Type B	4.26	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 087	Type B	4.27	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 087	Type B	4.28	slaapkamer	9.6 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 088	Type B	4.29	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 088	Type B	4.30	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 088	Type B	4.31	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 088	Type B	4.32	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 088	Type B	4.33	slaapkamer	9.6 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 089	Type B	4.34	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 089	Type B	4.35	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 089	Type B	4.36	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 089	Type B	4.37	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 089	Type B	4.38	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 090	Type C	4.39	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 090	Type C	4.40	woonkamer/keuken	37.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 090	Type C	4.41	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 090	Type C	4.42	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 090	Type C	4.43	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 090	Type C	4.44	slaapkamer	16.4 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				74.8 m²		
BNR 091	Type A	4.45	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 091	Type A	4.46	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 091	Type A	4.47	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 091	Type A	4.48	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 091	Type A	4.49	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 092	Type A	4.50	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 092	Type A	4.51	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 092	Type A	4.52	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 092	Type A	4.53	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 092	Type A	4.54	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 093	Type A	4.55	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 093	Type A	4.56	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 093	Type A	4.57	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 093	Type A	4.58	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 093	Type A	4.59	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 094	Type F	4.60	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 094	Type F	4.61	woonkamer/keuken	52.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 094	Type F	4.62	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 094	Type F	4.63	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 094	Type F	4.64	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				74.0 m²		
BNR 095	Type E	4.65	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 095	Type E	4.66	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 095	Type E	4.67	woonkamer/keuken	35.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 095	Type E	4.68	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 095	Type E	4.69	slaapkamer	12.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 095	Type E	4.70	slaapkamer	12.3 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				64.8 m²		
BNR 096	Type A	4.71	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 096	Type A	4.72	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 096	Type A	4.73	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 096	Type A	4.74	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 096	Type A	4.75	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 097	Type A	4.76	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 097	Type A	4.77	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 097	Type A	4.78	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 097	Type A	4.79	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 097	Type A	4.80	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 098	Type A	4.81	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 098	Type A	4.82	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 098	Type A	4.83	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 098	Type A	4.84	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 098	Type A	4.85	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		
BNR 099	Type A	4.86	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 099	Type A	4.87	woonkamer/keuken	27.3 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 099	Type A	4.88	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 099	Type A	4.89	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 099	Type A	4.90	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.6 m²		

00 Ruimte-overzicht

Bouwnummer	Type	Ruimte nr.	Ruimte naam	Oppervl.	Bouwlaag	Bouwbesluit functie
BNR 100	Type B	4.91	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 100	Type B	4.92	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 100	Type B	4.93	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 100	Type B	4.94	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 100	Type B	4.95	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.6 m²		
BNR 101	Type B	4.96	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 101	Type B	4.97	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 101	Type B	4.98	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 101	Type B	4.99	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 101	Type B	4.100	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 102	Type B	4.101	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 102	Type B	4.102	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 102	Type B	4.103	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 102	Type B	4.104	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 102	Type B	4.105	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 103	Type B	4.106	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 103	Type B	4.107	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 103	Type B	4.108	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 103	Type B	4.109	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 103	Type B	4.110	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 104	Type B	4.111	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 104	Type B	4.112	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 104	Type B	4.113	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 104	Type B	4.114	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 104	Type B	4.115	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.7 m²		
BNR 105	Type D	4.116	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 105	Type D	4.117	woonkamer/keuken	39.6 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 105	Type D	4.118	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 105	Type D	4.119	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 105	Type D	4.120	slaapkamer	16.4 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 105	Type D	4.121	slaapkamer	19.2 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				80.5 m²		
BNR 106	Type A	4.122	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 106	Type A	4.123	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 106	Type A	4.124	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 106	Type A	4.125	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 106		4.126	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 107	Type A	4.127	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 107	Type A	4.128	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 107	Type A	4.129	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 107	Type A	4.130	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 107	Type A	4.131	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 108	Type A	4.132	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 108	Type A	4.133	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 108	Type A	4.134	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 108	Type A	4.135	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 108	Type A	4.136	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 109	Type A	4.137	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 109	Type A	4.138	woonkamer/keuken	27.1 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 109	Type A	4.139	mk	0.3 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 109	Type A	4.140	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 109	Type A	4.141	slaapkamer	16.0 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				48.4 m²		
BNR 110	Type B	4.142	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 110	Type B	4.143	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 110	Type B	4.144	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 110	Type B	4.145	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 110	Type B	4.146	slaapkamer	9.9 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				36.0 m²		
BNR 111	Type B	4.147	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 111	Type B	4.148	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 111	Type B	4.149	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 111	Type B	4.150	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 111	Type B	4.151	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
BNR 112	Type B	4.152	t.ruimte	0.5 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
BNR 112	Type B	4.153	woonkamer/keuken	20.8 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
BNR 112	Type B	4.154	mk	0.4 m²	BT_4e Verdieping	meterruimte
BNR 112	Type B	4.155	badkamer	4.5 m²	BT_4e Verdieping	badruimte
BNR 112	Type B	4.156	slaapkamer	9.5 m²	BT_4e Verdieping	verblijfsruimte
				35.8 m²		
gem. ruimte 4e verd.		4.01	trappenhuis	7.5 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.02	centrale hal	57.6 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.03	t.ruimte	2.1 m²	BT_4e Verdieping	technische ruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.04	gang	11.3 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.05	gang	49.7 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.06	trappenhuis	3.9 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.07	bergruimte	31.8 m²	BT_4e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.08	gang	83.4 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.09	gang	51.3 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.10	bergruimte	3.2 m²	BT_4e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.11	bergruimte	4.0 m²	BT_4e Verdieping	opslagruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.12	trappenhuis	3.8 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
gem. ruimte 4e verd.		4.13	trappenhuis	7.7 m²	BT_4e Verdieping	verkeersruimte
				317.2 m²		
				1609.8 m²		

ALGEMEEN RENVOOI

Algemeen:
- maatvoering in het werk te controleren
- constructie volgens opgave constructeur
- installatie volgens opgave installateur

= metselwerk
= isolatie
= prefab beton
= beton
= lichte scheidingswanden
= metal stud wanden
= metal stud voorzetwanden
= ventilatierooster in het glasvlak
= mechanische ventilatie afvoer punt
= optische rookmelder aangesloten op het lichtnet volgens NEN 2555
= standleiding ø110mm
= binnendeur 930x2315mm tenzij anders staat vermeld
= houten kozijn

- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.

- Toiletruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 1,2 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Badruimte voorzien van betegeling op de vloer en wand tot een hoogte van minimaal 2,1 meter, betegeling met wateropname niet groter dan 0.01 kg/(m².s1/2)

- Trappegegevens:
  - minimum breedte 0,8m
  - minimum vrije hoogte boven de trap 2,3m
  - minimum aantrede t.p.v. kliniijn 220mm
  - maximum hoogte optrede 210mm
    vrije ruimte bij bovenste treden, minimaal 0,8 x 0,8m
  - maximale opening tussen spijlen 100mm

- Leuningen:
  - hoogte bovenkant leuning, gemeten boven de voorkant van het tredevlak, tussen de 0,8m en 1m

- Vloerafscheidingen:
  - minimaal 1,0m, gemeten vanaf vloerniveau

- verwarming & warm tapwater appartementen
  - gemeenschappelijke bodemwarmtepomp wordt in de kelder geplaatst.
  - afleverset in elke t.ruimte per appartement.
  - vloerverwarming wordt gefreest in de bestaande dekvloer

CONSTRUCTIE OPBOUW

opbouw begane grondvloer entree, Rc=3,7 m²k/W:
- 150mm monolitisch gestorte betonvloer (volgens opgave constructeur)
- 120mm harde persing isolatie
- PE-folie

opbouw dicht gezette 1e verdiepingsvloer:
- lewis zwaluwstraat vloer (volgens opgave constructeur)

opbouw balkon:
- betonnen balkon vloer (met afschot) (volgens opgave constructeur)
- staal constructie (vrijstaande constructie) (volgens opgave constructeur)

opbouw spouwmuren entree, Rc=4,7 m²k/W:
- 10mm stucwerk
- 100mm metselwerk
- 40mm luchtspouw
- 150mm spouwisolatie
- 100mm porisso/kalkzandsteen (volgens opgave constructeur)

opbouw kozijnen:
- kozijnen uitvoeren in aluminium
- HR++ beglazing

opbouw platdakconstructie entree, Rc=6,3 m²k/W:
- EPDM dakbedekking
- 160mm dakisolatie
- dampdichte folie
- 18mm underlayment
- houtenbalklaag (volgens opgave constructeur)
- rachels
- gipsplafond

hwa's
- uitvoeren in zink

BRANDVEILIGHEID

Brandscheiding met een WBDBO van 30 minuten
Brandscheiding met een WBDBO van 60 minuten

Zelfsluitende en brandwerende deur
Deur en kozijn met gelijke WBDBO als de scheiding waarin zich deze bevindt

Vluchtwegaanduiding

Brandslanghaspel met een slanglengte van 30m

Draagbaar blustoestel

De brandscheidingen naar de gangzone / verkeersruimte zal 30 minuten WBDBO uitgevoerd worden. De scheidingen tussen de appartementen worden 60 minuten WBDBO uitgevoerd.

Alle constructieonderdelen (deuren) brandwerend en zelfsluitend uitvoeren.
Entreedeuren uitvoeren met een vrijloopdranger.
Doorvoeren brandwerend afdichten en afwerken.

T.b.v. de rookwerendheidseis richting en tussen de appartementen = R200

Alle schachten rondom 60 minuten WBDBO.

Alle appartementen voorzien van rookmelders volgens de NEN 2555.

Voor de eis m.b.t. het bezwijken van de draagconstructie kan het 'rechtens verkregen niveau' aangehouden worden.

Voor woonfunctie is géén verplichting voor:
- brandmeldinstallatie;
- alarmoortuiningsinstallatie;
- noodverlichting;
- vluchtrouteaanduiding;
- brandslanghaspels.

INSTALLATIES

- ELEKTRISCHE INSTALLATIE	CONFORM NEN 1010 EN TABEL 55.B
- LEIDINGWATERINSTALLATIE	CONFORM NEN 1006
- BUITEN- EN BINNENRIOLERING	CONFORM NEN 3215
- VENTILATIE	CONFORM NEN 1087

Maatvoering:
zie voor de maatvoering de plattegrond van de 1e verdieping

Ontwerp in samenwerking met: Maxim Winkelaar Architects.

Fase OV

Project
Herbestemming Botterstraat 47 in Huizen

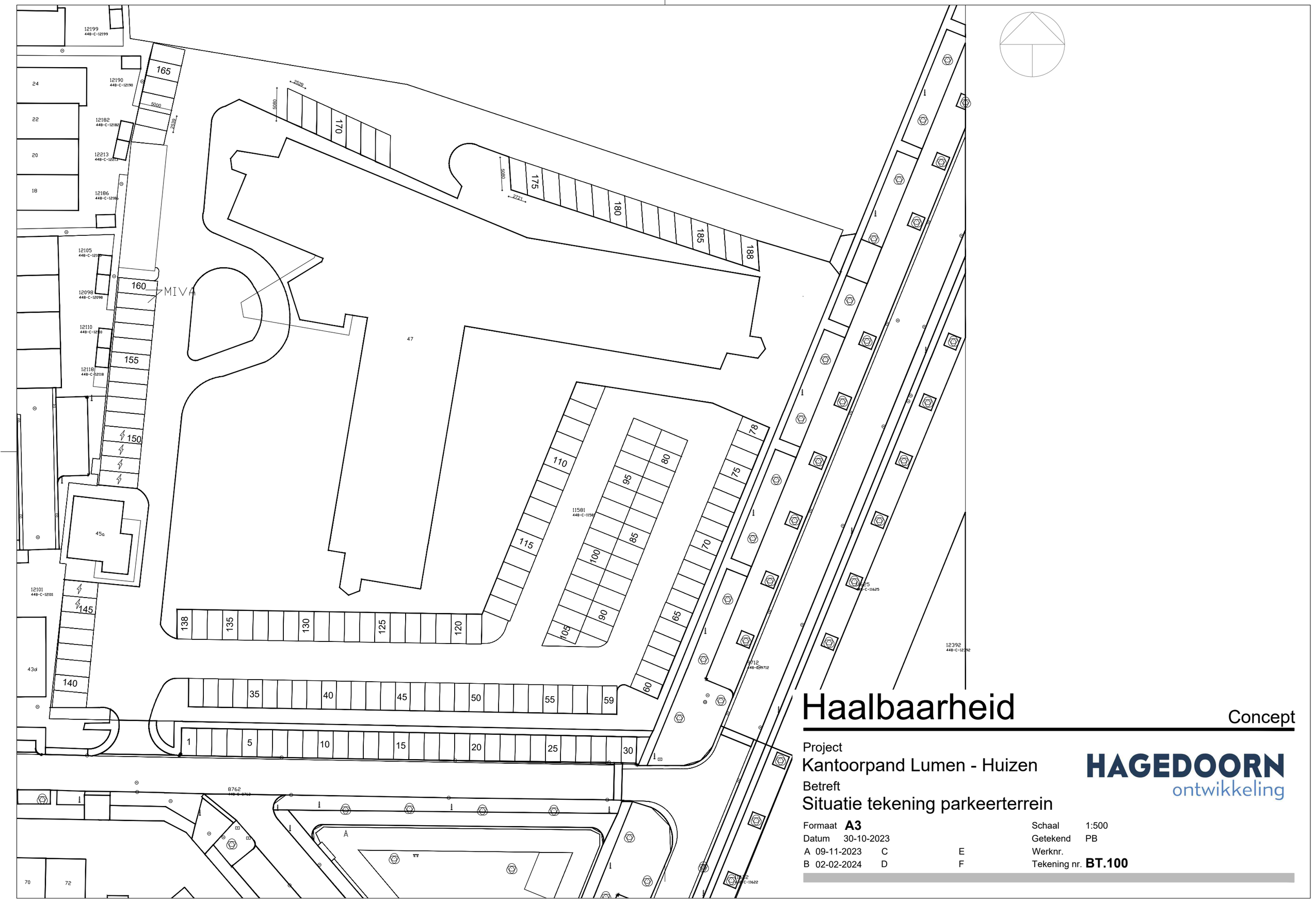
Betreft
4e verdieping - nieuw

Hagedoorn Ontwikkeling

Formaat A0
Datum 20-12-2023
A - C -
B - D -

Schaal
Getekend MV
Werknr. -
Tekening nr. DO.106

Ambachtsweg 46 1271 AM Huizen
Postbus 190 1270 AD
T: 035 528 78
E: info@coenhagedoorn.nl
www.coenhagedoorn.nl



Haalbaarheid

Concept

Project
Kantoorpand Lumen - Huizen

Betreft
Situatie tekening parkeerterrein

HAGEDOORN ontwikkeling

Formaat	**A3**			Schaal	1:500
Datum	30-10-2023			Getekend	PB
A	09-11-2023	C	E	Werknr.	
B	02-02-2024	D	F	Tekening nr.	**BT.100**

Gemeente Huizen

Botterstraat 47

Ruimtelijke motivering

December 2023

Kenmerk 0406-01-T01
Projectnummer 0406-01

buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Ligging en begrenzing plangebied 2
1.3. Bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen 2
1.4. Leeswijzer 3

2. Beschrijving bestaande situatie 4
2.1. Geschiedenis 4
2.2. Bestaande situatie 5

3. Toekomstige situatie 6
3.1. Algemeen 6
3.2. Programma 6
3.3. Verkeer en parkeren 7

4. Relevant beleid 8
4.1. Beleid hogere overheden 8
4.2. Regionaal beleid 8
4.2.1. Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 8
4.3. Gemeentelijk beleid 10
4.3.1. Structuurvisie Huizen 2011 10
4.3.2. Woonvisie Huizen 2017-2022 12
4.3.3. Programma kantoren Huizen 13

5. Milieu- en overig onderzoek 16
5.1. Bodemonderzoek 16
5.2. Archeologie 16
5.3. Waterhuishouding 17
5.3.1. Algemeen 17
5.3.2. Beleid 18
5.3.3. Gevolgen bouwplan 19
5.4. Flora en fauna 19
5.5. Geluid 21
5.6. Bedrijvigheid 21
5.7. Luchtkwaliteit 25
5.8. Veiligheid 25
5.9. Vormvrije mer-beoordeling 26

6. Uitvoerbaarheid 29
6.1. Economische uitvoerbaarheid 29

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

Bijlagen:

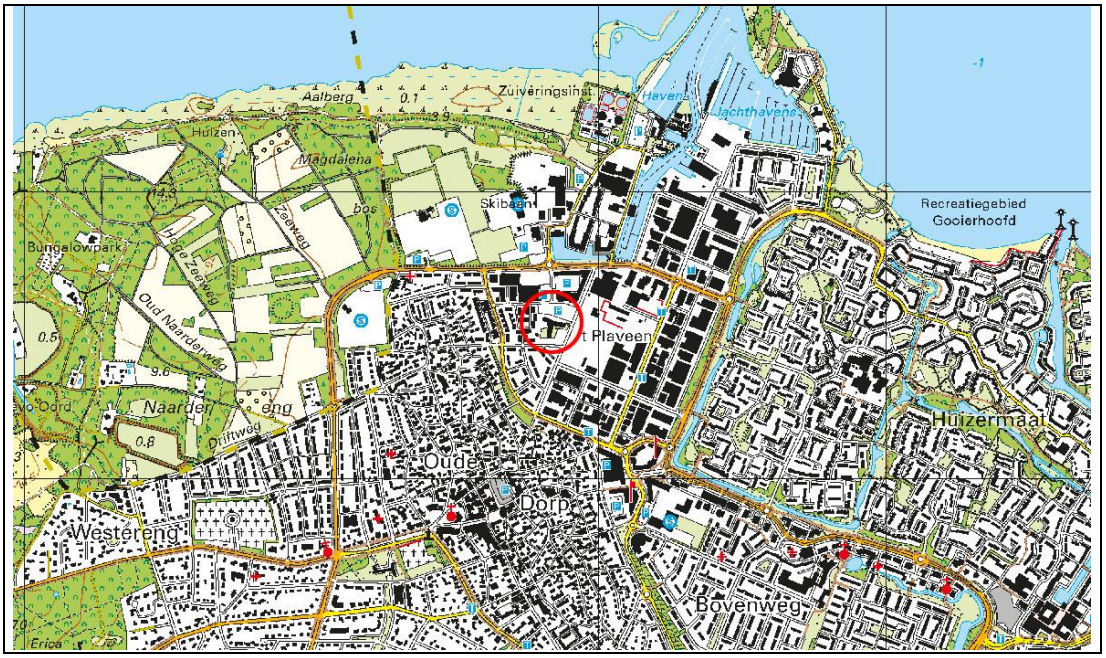
1. Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek aan de Botterstraat 45-55 te Huizen, BO19003, Eemnes, 29 januari 2019
2. Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Onderzoek asbest in grond Botterstraat 45-55 te Huizen, BO19003, Eemnes, 11 februari 2019
3. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming – (inclusief eerste ronde nader onderzoek huismus) Botterstraat 45-55 te Huizen, Q2019.048, Deventer, 23 april 2019
4. Hagedoorn Ontwikkeling B.V., Aeriusberekening Lumen Verbouwfase transformatie van gedeelte van het bestaande pand naar woningen, AERIUS kenmerk RWomJZyBcmY9, Amersfoort, 18 december 2023
5. Hagedoorn Ontwikkeling B.V., Aeriusberekening Lumen Gebruiksfase transformatie van gedeelte van het bestaande pand naar woningen, AERIUS kenmerk RxQMoYXV2ddV, Amersfoort, 18 december 2023
6. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Nader onderzoek naar vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus Botter-straat 45-55 te Huizen, N2019.118- Nader onderzoek Botterstraat 45-55 te Huizen V1.3, Deventer, 12 november 2019
7. EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Actualisatie kantoorgebouw Lumen aan de Botterstraat 47 te Huizen, Briefrapport ACT2022-JMW-4022, Deventer, 20 september 2022
8. Cauberg Huygen B.V., Transformatie kantoor naar wonen Botterstraat 47-55 in Huizen; analyse bedrijven & milieuzonering en industrielawaai, 08511-55909-06, Zwolle, 20 november 2023
9. Cauberg Huygen B.V., Transformatie kantoor naar wonen Botterstraat 47-55 in Huizen; geurhinder, 08511-55909-05, Zwolle, 14 juli 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het Lumenpand aan de Botterstraat 47 is een kantoorgebouw dat dateert uit 1986. Het pand voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen die veel kantoorgebruikers aan een kantoor pand stellen. De eigenaar van het Lumenpand heeft daarom het voornemen om dit kantoorpand gedeeltelijk te transformeren naar een woongebouw. In het gebouw zullen in totaal 112 appartementen worden gerealiseerd. De begane grond, het souterrain en een ruimte op de bovenste verdieping blijven in gebruik als kantoor.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Daarom heeft de initiatiefnemer aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Huizen verzocht om deze planontwikkeling mogelijk te maken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de zogeheten kruimelgevallenregeling als opgenomen in artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op grond van dit artikellid kan afgeweken worden van het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. De reguliere omgevingsprocedure is op de omgevingsvergunningaanvraag van toepassing.

Ter motivering van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken is deze ruimtelijke motivering opgesteld. In deze ruimtelijke motivering wordt aangetoond dat deze ontwikkeling goed inpasbaar is in de bestaande omgeving.

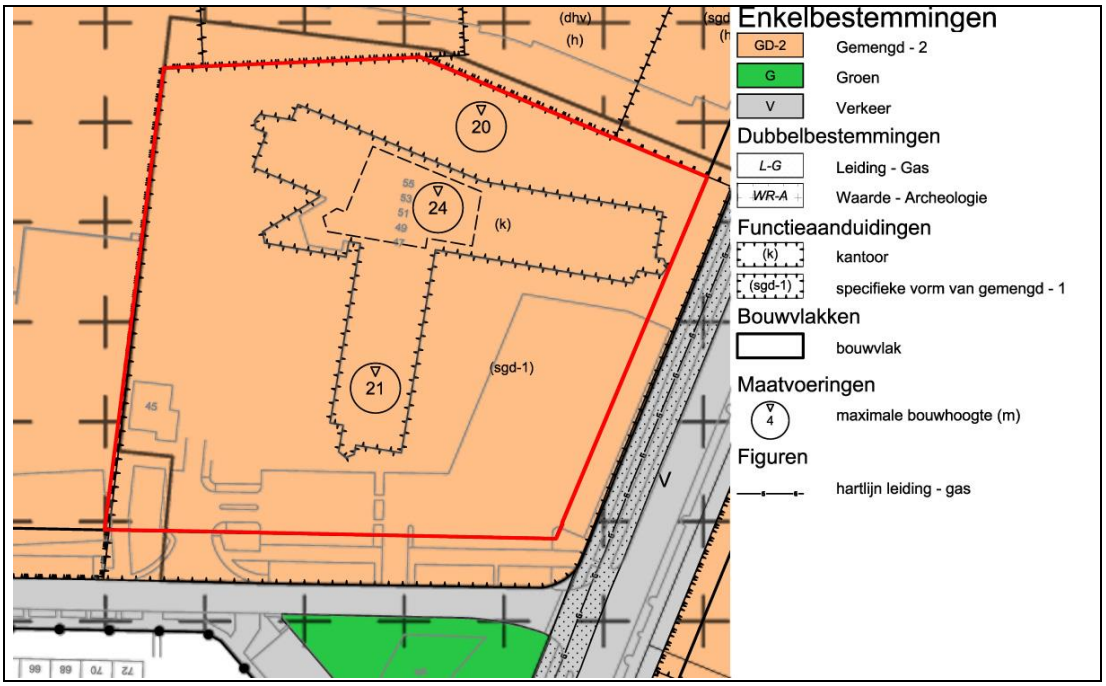
1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein het Plaveen aan de noordkant van de bebouwde kom van Huizen. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door een parkeerterrein, aan oostkant door de Havenstraat, aan de zuidkant door de Botterstraat en aan de westkant door de in 2020 gerealiseerde woningen aan de Balatumstraat.

1.3. Bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Haven en Bedrijventerreinen" dat door de gemeenteraad van Huizen op 25 april 2013 is vastgesteld. In afbeelding 2 is het perceel roodomlijnd.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen.



Het perceel heeft de bestemming "Gemengd -2". Deze gronden zijn bestemd voor sport- en recreatieve voorzieningen uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport- en Recreatie' en omdat de aanduiding 'kantoor' is aangegeven, tevens voor kantoren. Woningbouw past niet binnen die bestemming. Het terrein om het gebouw heen heeft de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -1" en is daardoor ook bestemd voor kantoren, maar in dat geval uitsluitend op de verdieping(en). De hoogte van de bebouwing is gemaximeerd tussen 20 en 24 meter.

De zuidwesthoek van het perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm is daardoor archeologisch onderzoek vereist.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 van de toelichting de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving van de toekomstige situatie. De nieuwe ontwikkeling wordt hier verder toegelicht. Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is samengevat in hoofdstuk 4. Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzonering, geluid, flora en fauna, enzovoort. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

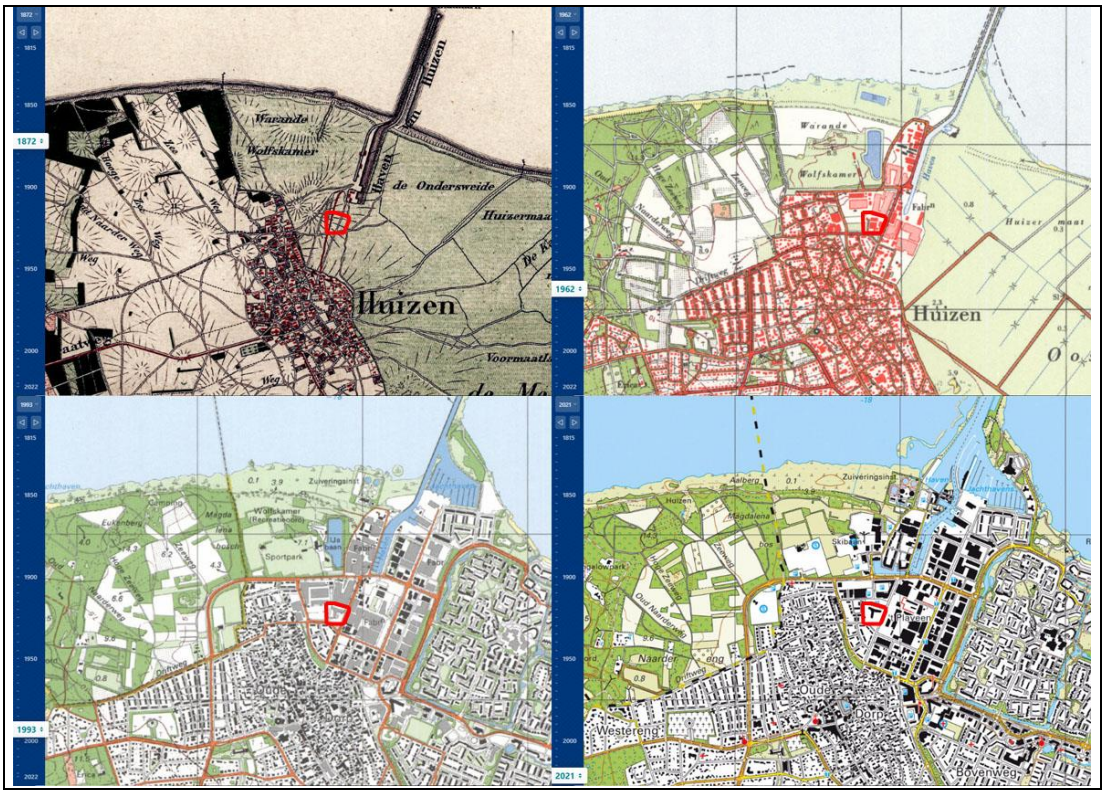
2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

Na afsluiting en gedeeltelijke inpoldering van de Zuiderzee (1932) verdween de visserij, tot dan toe één van de belangrijkste inkomstenbron van Huizen. Een alternatief werd gevonden in de industrie, de bouwnijverheid en de kaashandel. Door subsidies die de Wet op de sluiting en inpoldering van de Zuiderzee bood voor ontwikkelingen in de oude vissersplaatsen, kon de gemeente een actief industriebeleid voeren. In korte tijd zijn aan weerszijden van de Oude Haven diverse bedrijven gevestigd. Met name de kaasverwerking werd een belangrijke bedrijfstak. De industriële bedrijvigheid breidde zich langs de Havenstraat en in de richting van het dorp in de loop der jaren verder uit.

Het plangebied kreeg zijn huidige vorm pas na de Tweede Wereldoorlog, door een uitbreiding die aan het eind van de jaren zestig van de 20e eeuw is gerealiseerd. Het Oude Havengebied werd in voornamelijk oostelijke richting uitgebreid. Het 'nieuwe' bedrijventerrein (het Plaveen) bood plaats aan bedrijven die door milieutechnische redenen of andere redenen niet meer in het woonmilieu van Huizen thuishoorden.

Afbeelding 3: Historische topografie.



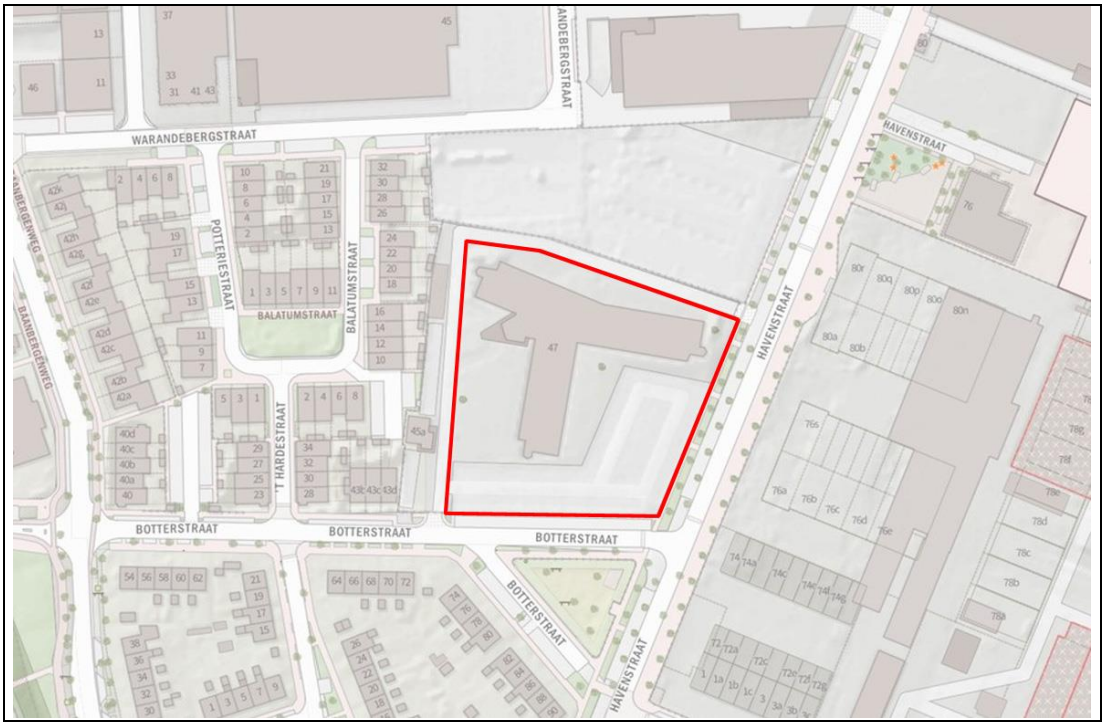
In 1986 (bron: BAG-viewer) is de in de jaren '60 gerealiseerde bebouwing vervangen door het huidige kantoorpand.

2.2. Bestaande situatie

Het kantoorpand bestaat uit drie vleugels. Het pand bestaat uit zes bouwlagen (waarvan één in het souterrain) met een terugliggende 7e laag. Rondom het pand is een ruime parkeerplaats met 194 parkeerplaatsen aanwezig. Het voornaamste groen ligt aan de zuidwestkant van het pand. Langs de randen van het perceel staat een aantal bomen.

Het kantoorpand staat momenteel voor meer dan een kwart leeg. Een aantal van de huidige gebruikers heeft te kennen gegeven te vertrekken. Nieuwe gebruikers zijn moeilijk te vinden omdat de verouderde kantoorruimtes niet meer goed aansluiten bij de huidige wensen van gebruikers.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



3. Toekomstige situatie

3.1. Algemeen

De begane grond (2.000 m²) zal in gebruik blijven ten behoeve van commerciële functies (zoals kantooractiviteiten). Op de bovenste verdieping blijft ook nog 250/300 m² commerciële ruimte gehandhaafd. De eerste tot en met de vierde verdieping worden verbouwd tot appartementen.

Afbeelding 5: Luchtfoto.



3.2. Programma

Per verdieping worden 28 appartementen gerealiseerd in verschillende groottes. In totaal worden er 112 appartementen gebouwd. Daarvan zijn er 38 (34%) sociale huurappartementen 38 (34%) middendure huurappartementen en 36 (32%) vrije sector huurappartementen.

Afbeelding 6: Programma.

Type	Omvang	Aantallen totaal
Appartement A, 2-kamer vrije sector	48,9 m²	12
Appartement A, 2-kamer middenduur	48,9 m²	38
Appartement A, 2-kamer sociaal	48,9 m²	10
Appartement B, 2-kamer sociaal	36,0 m²	28
Appartement C, 3-kamer vrije sector	55,6 m²	16
Appartement D, 3- kamer vrije sector	74,4 m²	4
Appartement E, 2- kamer vrije sector	47,0 m²	4
Totaal		*112*

3.3. Verkeer en parkeren

De appartementen worden ontsloten via een inrit naar de Botterstraat. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2021 blijkt dat dure huurappartementen in sterk stedelijk gebied in rest bebouwde kom 5,2-6,0 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Voor goedkope en middeldure appartementen geldt een kengetal van 3,2-4,0 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor 112 appartementen 528 (36*6,0 + 78*4,0) autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit minder dan één auto per minuut.

Op het perceel is in de huidige situatie echter een kantoor worden gevestigd met een vloeroppervlak van ongeveer ruim 2.000 m² bvo per verdieping, Voor kantoren zonder baliefunctie op basis van de ASVV2021 een verkeersintensiteit van 4,7 tot 6,5 autobewegingen per 100 m² bvo. Wanneer ook hiervoor uitgegaan wordt van het hoogste aantal betekent dit dat normatief 520 (80*6,5) autobewegingen per etmaal worden gegenereerd. Het aantal verkeersbewegingen is vrijwel identiek aan de huidige situatie. Wellicht ten overvloede zal er, in tegenstelling tot bij een bedrijfsvestiging, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

In het Mobiliteitsplan Huizen is aangegeven dat de gemeente Huizen bij gebiedsontwikkelingen de parkeernormen hanteer, die door het CROW worden aangereikt. Uit afbeelding 7 blijkt dat de parkeerbehoefte 130 parkeerplaatsen bedraagt. Op eigen terrein zijn 194 parkeerplaatsen aanwezig.

Afbeelding 7: Parkeerbehoefte.

Parkeerberekening transformatie Lumen

Hoofdcategorie wonen	**aantal**	**eenheid**	**norm**	**Parkeereis wonen**
Wonen				
>80m² bvo		per woning	1,8	0
< 80 m2 bvo	74	per woning	1,4	103,6
studentenwoning of -kamer		per woning	0,2	0
sociale huurwoning	38	per woning	0,7	26,6
		Subtotaal wonen:		130,20

Hoofdcategorie werken	**aantal m2**	**eenheid**	**norm (minimaal)**	**parkeereis werken**
bedrijfsverzamelgebouw	3000	per 100 m2 bvo	1,2	36
aanvullende behoefte bij baliefuncties		per balie	2	0
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief		per 100 m2 bvo	1,1	0
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief		per 100 m2 bvo	0,4	0
Horeca		per 100 m2 bvo	6,66	0
		Subtotaal bedrijf:		36
		Subtotaal horeca:		0

Aanwezigheidspercentages (te gebruiken als de parkeerplaatsen gedeeld worden tussen verschillende gebruikers)

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Bezoekers van bewoners	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoren	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Horeca	30%	40%	90%	90%	0%	70%	100%	40%
Parkeerbehoefte								
Wonen	65	65	117	104	130	78	104	91
Kantoren	36	36	2	2	0	0	0	0
Horeca	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	101	101	119	106	130	78	104	91
Maximaal benodigd:	**130,20**							

4. Relevant beleid

4.1. Beleid hogere overheden

De wijziging van een kantoorfunctie in een woonfunctie binnen de bebouwde kom is, met uitzondering van de ladder voor duurzame verstedelijking vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

- eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt; mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

In de regionale woonvisie Gooi- en Vechtstreek (zie paragraaf wordt aangegeven dat er in de regio 9.250 nieuwe woningen nodig zijn tot 2030. Dit plan voorziet in een deel van deze woningen. In de gemeentelijke woonvisie geeft het gemeentebestuur van Huizen een aantal thema's waar het op in wil zetten. Huizen wil onder meer een aantrekkelijke woongemeente zijn voor jongeren en streeft naar de realisatie van nieuwbouw voor senioren waardoor eengezinswoningen worden vrijgespeeld voor jongeren en jonge gezinnen. In paragraaf 4.3.2 wordt hierop ingegaan.

Met het initiatief wordt er aangesloten bij de regionale behoefte. Tevens wordt er met de ontwikkeling aangesloten bij een aantal speerpunten uit de woonvisie van de gemeente Huizen. De behoefte aan de ontwikkeling is hiermee aangetoond (trede 1). De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2. Regionaal beleid

4.2.1. Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

De gemeente Huizen heeft op 9 februari 2017 de Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 vastgesteld. Dit is de regionale woonvisie van Huizen en de gemeenten Gooise Meren, Hilversum, Blaricum, Laren, Weesp en Wijdemeren tot de regio Gooi- en Vechtstreek. Samen hebben deze gemeenten de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van wonen. Ook biedt de visie een kader voor lokaal woonbeleid en vormt het de basis voor afspraken met andere overheden.

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ont-

leent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst.

Zeker tot 2040 wordt nog een groei van de bevolking voorzien. Het passend faciliteren van deze groei, in combinatie met het behoud van de natuur- en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdaging voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kader stellend.

Huizen is een verrassende gemeente. Een veelkleurig dorp met zo'n 42.000 inwoners, waarin ouderen, jongeren en gezinnen zich thuis voelen. Het ligt in het noorden van de regio, grenzend aan het Gooimeer, omringd door bos en heide en dicht bij Amsterdam, Amersfoort en Utrecht. Huizen heeft een prettig woon- en leefklimaat met een gezellig dorpscentrum, diverse wijkwinkelcentra, monumentale panden en een mooi nautisch havenkwartier. Ooit was Huizen een groeigemeente, de laatste nieuwbouwwijk was het Vierde Kwadrant. Architecten van internationale faam ontwierpen hier spraakmakende projecten, waaronder de Sfinxwoningen aan het Gooimeer. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt tot een enkele inbreidingslocatie. Dat leidt tot veel woningzoekenden in Huizen. Vooral onder jongeren, starters en senioren is de behoefte aan betaalbare woningen groot.

In totaal zijn in de regionale woonvisie 21 acties en/of afspraken geformuleerd, verdeeld over vijf inhoudelijke thema's. Deze acties vormen samen het actieprogramma 2016-2030 voor het regionale woonbeleid van Gooi en Vechtstreek. De specifieke acties ten aanzien van bouwen betreffen:

- 9.250 nieuwbouwwoningen tot 2030. Dit betekent vanaf 2020 een nieuwbouwproductie van 550 woningen per jaar;
- 1/3 van de woningtoevoegingen betaalbaar;
- minimaal 20% woningtoevoegingen door transformaties;
- strategisch inzetten nieuwbouw;
- 1.000 woningen in het middeldure huursegment;
- onderzoek nieuwbouwambities lange termijn.

Door het realiseren van de appartementen wordt de leefbaarheid en de sociale veiligheid in het centrum bevorderd. In de gehele regio is behoefte aan 9.250 extra woningen tot 2030. De appartementen passen binnen deze aantallen. Daarnaast behoren 38 appartementen tot het betaalbare segment (sociale huur) en 38 appartementen tot het middeldure segment. Verder levert de planontwikkelingen een bijdrage aan de doelstelling om minimaal 20% woningtoevoegingen te realiseren door transformaties.

Conclusie
De transformatie van het Lumenpand levert een bijdrage aan het vervullen van de woningbehoefte overeenkomstig de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

4.3. Gemeentelijk beleid

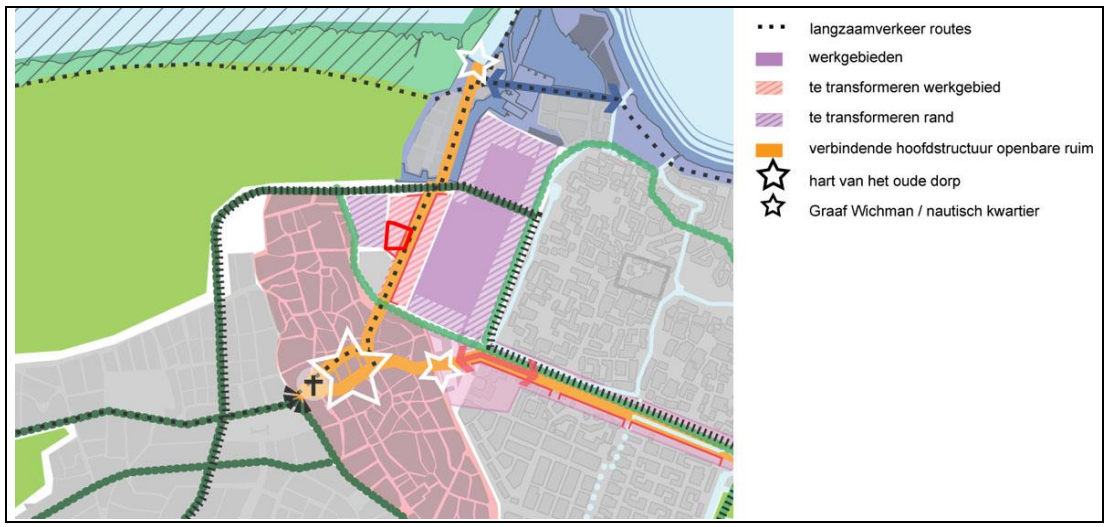
4.3.1. Structuurvisie Huizen 2011

In de Structuurvisie Huizen 2011, 'Haven van het Gooi', die op 10 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, is het ruimtelijke beleid van de gemeente voor de middellange termijn (10–20 jaar) vastgelegd. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie voor de gehele gemeente, die als onderlegger voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader bij aanvragen voor afwijking van de bestemmingsplanregels wordt gebruikt. Een projectenlijst maakt onderdeel uit van de structuurvisie.

De projecten die het belangrijkste zijn voor de ruimtelijke structuur van de gemeente heten in de structuurvisie sleutelprojecten. Sleutelprojecten zijn projecten die essentieel zijn om de ruimtelijke structuur van Huizen te verbeteren. De sleutelprojecten hebben prioriteit. Ze vormen essentiële schakels in de structuur van Huizen.

De structuurvisie richt zich vooral op de kustzone van Huizen met de (jacht)havens, op het centrum van het Oude Dorp en op twee verbindingen. Dat betreft de verbinding tussen het centrum van het Oude Dorp en het havengebied en de verbinding tussen het gemeentehuis en het centrum van de Oostermeent, de zogenoemde sociaaleconomische as. Voor de kustzone en die twee verbindingen ontwikkelt de gemeente verdere visies en plannen.

Afbeelding 8: Visiekaart.



Het Plaveen is een van de twee werkgebieden van Huizen. Het Plaveen bevat een grote diversiteit aan bedrijven en is goed gevuld, de sociaal-economische as bevat een combinatie van

kantoren en voorzieningen en heeft te maken met leegstand (van kantoren). In de Toekomstvisie is aangegeven dat Huizen de bestaande werkgebieden wil indikken en wil inzetten op lokale en hoogwaardige bedrijven. Daarbij wordt gestreefd naar het handhaven van werkgelegenheid (het aantal arbeidsplaatsen). Als kansrijke sectoren zijn het midden- en kleinbedrijf, toerisme/recreatie en zorg aangegeven. Voor het Plaveen is het van belang dat het een uitgebalanceerd werkgebied wordt, waar vooral lokale bedrijven in een onderlinge synergie een gezond functionerend bedrijventerrein vormen. Daarvoor moet een sterke visie voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein opgesteld worden. Voor de ruimtelijke aspecten van het Plaveen is een passende zonering van groot belang. Daarbij dienen vooral de randen van het bedrijventerrein een hoogwaardige uitstraling te krijgen, waarbij een kleinschalige overgang naar de woongebieden wenselijk is.

Om een levendig dorp aan het water te kunnen zijn, is een goede verbinding tussen het oude dorp en de kustzone essentieel. De Havenstraat is hier de meest aangewezen plaats voor: het vormt de verbinding tussen het oude dorp en de oude haven met het Nautisch Kwartier, het is de historische verbinding met de haven en het is een van de kortste routes. Momenteel loopt de Havenstraat buiten het oude dorp grotendeels door het Plaveen. Om van de Havenstraat een goede, hoogwaardige en prettige verbinding te kunnen maken, moet de Havenstraat ingrijpend getransformeerd worden. Niet alleen de openbare ruimte als aantrekkelijke verbinding met verblijfskwaliteit, maar ook de functie en uitstraling van de bebouwing langs de Havenstraat is essentieel voor het welslagen van deze route als verbinding tussen het oude dorp en de kustzone.

In de sociaal-economische as is momenteel sprake van leegstand van kantoorruimtes en een gebrek aan levendigheid, vooral buiten kantooruren. Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan ruimte voor woningbouw. Door deze zone te transformeren van een eenzijdig werkgebied tot een levendige zone met een mix van wonen, werken en voorzieningen worden beide verbeterpunten gecombineerd.

In de visie op bedrijvigheid is daarom aangegeven dat de bebouwing langs de Havenstraat een positieve bijdrage moet leveren aan de uitstraling op en levendigheid van de openbare ruimte, ook buiten werkuren. Daarvoor is een ingrijpende transformatie van de bebouwing nodig: bedrijven zonder een bijdrage aan de openbare ruimte en bedrijven met een verwaarloosde uitstraling moeten plaats maken voor meer kleinschalige en meer diverse bebouwing met een recreatieve nevenfunctie en hoogwaardige en levendige uitstraling. Toekomstige functies zullen zoveel mogelijk binnen deze visie moeten passen en waar mogelijk een bijdrage moeten leveren aan de gewenste toeristische en recreatieve impulsen.

Om de ruimtelijke structuur van Huizen goed te maken zijn bovengenoemde gebieden en verbindingszones essentieel. De verbinding tussen het hart van het oude dorp en de kustzone is daarom als sleutelproject aangewezen. Voor dat sleutelproject zijn de volgende doelen geformuleerd:

- het uitbreiden van het levendige centrumgebied van het oude dorp langs de Havenstraat;
- het transformeren van de bebouwing langs de Havenstraat op het Plaveen;

- herinrichten van de openbare ruimte in de Havenstraat;
- het maken van een visie voor de oostzijde van de Oude Haven, die inspeelt op de ontwikkelingen aan de westzijde.

De transformatie van het Lumenpand levert een bijdrage aan de realisatie van dit sleutelproject. Het pand krijgt een 'makeover' waardoor de ruimtelijke kwaliteit langs de Havenstraat een impuls krijgt. Doordat er 112 woningen worden gerealiseerd zal de levendigheid langs de belangrijke verbinding tussen het hart van het oude dorp en de kustzone met name buiten de reguliere werktijden toenemen. Dit levert ook een bijdrage aan de sociale veiligheid langs de route.

In de structuurvisie geeft de gemeente aan dat de woningmarkt in Huizen op slot zit, en dat er een behoefte is aan senioren- en starterswoningen. Huizen heeft geen uitbreidingsmogelijkheden. Er zijn twee mogelijkheden om de diversiteit van het woningaanbod te vergroten: nieuwbouw door inbreiding (binnen de bestaande grenzen van de bebouwde kom) en het omvormen van bestaande woningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een uitwerking van dit speerpunt door de ontwikkeling van appartementen. De vraag naar seniorenwoningen wordt veroorzaakt door de vergrijzing. De vraag naar starterswoningen komt voort uit de behoefte om jongeren voor Huizen te behouden. Jongeren zorgen voor levendigheid, draagvlak voor voorzieningen en arbeid (zorg).

Conclusie
Het initiatief levert een bijdrage aan de realisatie van de doelstellingen van de structuurvisie.

4.3.2. Woonvisie Huizen 2017-2022

De Woonvisie regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030 en de Woonvisie Huizen 2017-2022 vormen samen het woonbeleid van de gemeente Huizen. De Woonvisie Huizen 2017-2022 is op 12 februari 2018 vastgesteld. De woonvisie behandelt vier thema's:

- aantrekkelijk wonen voor jongeren en jonge gezinnen;
- naar een duurzame woonomgeving;
- langer zelfstandig thuis wonen;
- zorg voor kwetsbare doelgroepen.

Huizen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor jongeren. Bij transformatieprojecten wordt ingezet op de doelgroep jongeren. Bij woningen voor jongeren wordt uitgegaan van minimaal tweekamerwoningen, maar voor sommige startende jongeren zijn woonstudio's ook een goed alternatief. In het pand worden onder meer 38 tweekamerwoningen voor de doelgroep gerealiseerd. Uiteraard zijn de appartementen ook geschikt voor senioren. Daarmee wordt ook de doelstelling bereikt die erop gericht is om het aanbod aan ruimte eengezinswoningen te vergroten door de huidige bewoners hiervan te laten doorstromen naar appartementen. De appartementen zijn ook geschikt voor senioren, waardoor eengezinswoningen in de bestaande voorraad vrijkomen voor jonge gezinnen. Door de verduurzaming die onderdeel is van het transformatietraject wordt ten slotte ook een bijdrage geleverd aan het thema een duurzame leefomgeving.

Aanvullend op de Woonvisie is op 7 juli 2022 het Compensatiefonds Sociale Woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad ter bevordering van de sociale woningbouw. Als addendum aan de Woonvisie is toegevoegd dat voor alle nieuwe woningbouwprojecten waarbij 3 huizen of meer gerealiseerd zullen worden, de verplichting geldt dat tenminste 1/3 deel sociale woningbouw dient te zijn. Aan die verplichting wordt bij de transformatie voldaan.

Conclusie
De transformatie van het Lumenpand levert een bijdrage aan het realiseren van de doelstellingen uit de lokale woonvisie.

4.3.3. Programma kantoren Huizen

Het Programma kantoren Huizen is op 7 maart 2022 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Aanleiding hiervoor was dat er regelmatig initiatieven werden ingediend om bestaande panden te gebruiken voor of om te zetten naar functies – zoals woningbouw of commerciële activiteiten - die niet passen in het bestemmingsplan. Om die initiatieven zorgvuldig te kunnen beoordelen wordt het programma kantoren gebruikt.

In het programma kantoren wordt geconcludeerd dat Huizen vooral de lokale kantoormarkt bedient. De vraag naar kantoren is beperkt. Dit komt onder andere door de matige OV-bereikbaarheid en de afnemende vraag naar kantoren, zoals de behoefteraming laat zien. Ook het geplande HOV-traject zal de waardering van bereikbaarheid door kantoorgebruikers niet significant verbeteren. Er is in de regio wel een vraag naar bedrijventerreinen en veel druk op deze locaties om te transformeren naar wonen. Het aantal banen in de regio neemt af en als de regio wil dat banen behouden blijven moet zorgvuldig worden omgegaan met ruimte op bedrijventerreinen. De totale kantorenvoorraad van Huizen bedroeg in 2021 circa 78.000 m² vvo. De laatste jaren is de voorraad als gevolg van onttrekkingen afgenomen. Vooral door transformatie naar wonen. Toch staat er zo'n 11% van de totale kantorenvoorraad in Huizen leeg. De leegstand ligt hiermee (ver) boven het gewenste frictieniveau van 5%. In gemeente Huizen zijn te veel kantoormeters. Uit de behoefteprognose blijkt dat de totale kantorenvoorraad kwantitatief meer dan voldoende is om in de gewenste vraag te voorzien. In het hoge scenario kan er tot en met 2031 nog zo'n 6.700 m² vvo onttrokken worden in Huizen. In het lage scenario is er ruimte om zo'n 13.700 m² vvo te onttrekken in Huizen.

Het grootste deel van de onttrekkingen zou moeten plaatsvinden aan de Huizermaatweg. De leegstand is daar op dit moment al fors en verwachten wordt dat deze monofunctionele kantoorlocatie minder goed passend is bij de toekomstige vraag naar kantoren in Huizen. De gemeente Huizen heeft uiteraard ook andere beleidskaders en afwegingen die meespelen bij een besluit om al dan niet mee te werken aan transformatie. De gemeente monitort leegstand en daarmee ook de ruimte die er is om kantoren te transformeren naar wonen.

Om in de toekomst initiatieven te kunnen beoordelen, is een afwegingskader ontwikkeld om plannen voor transformatie te toetsen. In het afwegingskader zijn geen harde, objectief meetba-

re criteria opgenomen, anders dan de kwantitatieve toets aan de voorkant. Het afwegingskader biedt daarmee flexibiliteit, maar ook afwegingsruimte per initiatief. Voor het afwegingskader zijn de volgende criteria relevant:

- Kwalitatieve aspecten:
  Is het huidige pand courant als kantoor? Draagt het transformeren bij aan de doelstelling tot het terugbrengen van langdurige leegstand? Beschikt het pand al over een energielabel C of moeten daarvoor nog extra kosten worden gemaakt? Is nu al sprake van langdurige leegstand (> 1 jaar) in het pand? Geldt die leegstand ook voor een substantieel deel (>50%) van het pand? Heeft de eigenaar van het pand ook een inspanning geleverd om die leegstand in te vullen? Het is aan initiatiefnemers zelf om hierin inzicht te geven op het moment dat zij zich met een initiatief melden bij de gemeente.
- Ruimte voor economie in programma
  Biedt het programma ook ruimte voor economische functies? Dit kan behoud van (deels) kantoren zijn, bijvoorbeeld ook voor andere doelgroepen zoals zzp’ers of gebruikers die niet willen huren maar kopen. Maar ook andere functies die werkgelegenheid met zich meebrengen zoals zorg/maatschappelijke functies, sport/fitness, zakelijke diensten, vrijetijdsvoorzieningen, kleinschalige bedrijfsruimte, et cetera. Bij initiatieven zonder ruimte voor economische functies wordt gevraagd het programma aan te passen.
- Ligging en versterking ruimtelijke structuur:
  Is de locatie geschikt (te maken) voor wonen? Of een combinatie van wonen en werken? Is het in of dichtbij een woonomgeving gelegen? Sluiten de nieuwe functies logisch aan op de omgeving? Bijvoorbeeld doordat zorgfuncties worden gerealiseerd en er ouderen in de buurt wonen? Of doordat de transformatie van een kantoorpand naar woningen aansluit op andere woningen en er geen woongebouw ontstaat tussen enkel kantoren? Profiteren andere functies van de aanwezigheid van woningen? Welke andere functies zijn direct in de omgeving gelegen? Sluit wonen daarbij aan of zijn knelpunten te verwachten?
- Kwalitatieve aansluiting woonbeleid:
  Worden in de plannen woningen gerealiseerd die aansluiten bij de woonvisie of ander beleid van de gemeente? De woonvisie biedt concrete aanknopingspunten voor de kwalitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente. Een plan dat (deels) voorziet in de kwalitatieve behoefte zoals beschreven in de woonvisie van de gemeente heeft meer kans om als passend te worden beoordeeld dan een plan dat niet voorziet in de kwalitatieve behoefte.

Als een initiatief passend scoort op een criterium kan het volgende criterium worden getoetst. Voor twee van de criteria leidt een 'niet passend' niet automatisch tot een afwijzing. Als het programma van een initiatief gewijzigd is kan de beslisboom opnieuw worden doorlopen. Als alle criteria als passend worden beoordeeld leidt dit tot een positief advies voor het transformatie-initiatief.

De huidige verouderde kantoorruimtes in het Lumenpand sluiten niet meer goed aan bij de wensen van een deel van de huurders. Er moet dus iets gebeuren om de kantoorruimtes toekomstbestendig te maken. Hoewel vanuit de markt (makelaars en huurders) is vernomen dat er weinig vraag is naar kantoorruimte op onderhavige plek en initiatiefnemer de voorkeur heeft om

het gehele pand te transformeren, zal op verzoek/aandringen van de gemeente op basis van voornoemd beleid niet het gehele pand worden getransformeerd naar woningen.

De huidige voorraad in het Lumen gebouw bedraagt zo'n 8.500 m². Na de transformatie zouden er volgens scenario hoog nog 1.800 m² (8.500-6.700) aan kantoorruimte/commerciële functies behouden moeten blijven. Voorliggend plan past binnen deze transformatieruimte. De gemeente Huizen heeft in een eerder stadium aangegeven positief tegenover de transformatie van het gebouw te staan, mits voldaan wordt aan het programma kantoren.

In het transformatieplan is op de begane grond ruimte voor ongeveer 2.000 m² aan commerciele functies terwijl op de bovenste verdieping nog eens rond de 250/300 m² aan bedrijfsruimte wordt teruggebracht. Hiermee blijft deze ontwikkeling ruimschoots binnen de maximale transformatieruimte (scenario hoog) Het innemen van een groot deel van de in het Programma Kantoren vierkante meters te transformeren kantoorruimte, is gezien eerdergenoemde punten en het belang van een groot aantal sociale- en middenhuurwoningen goed te rechtvaardigen. Ook is het Lumenpand gezien de ligging tegen een woongebied en de aard van het pand een van de meest geschikte plekken op het Plaveen om te transformeren.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is, is bodemonderzoek[1] en een asbest in grondonderzoek[2] uitgevoerd om de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen.

Bij het bodemonderzoek zijn in de bovengrond lokaal een lichte verhogingen aangetroffen voor kwik en PCB's. Deze hangen mogelijk samen met de bijmenging van sporen (<1%) aan puin. Dergelijke gehalten zijn gedurende het bodemonderzoek in 2018 ook op het belendende perceel ten westen van de onderzoekslocatie vastgesteld. De aangetroffen gehalten voldoen aan de beoogde woonbestemming van het perceel. In de andere mengmonsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, molybdeen of zink. Van barium en zink is bekend dat deze vaker in deze mate in het grondater in de regio voorkomt. Het grondwater is neutraal van karakter. Op basis van de pH is er geen aanwijzing van een grondwaterverontreiniging als gevolg van de voormalige acculumatorenfabriek. In het ondiepe grondater alsmede in de grond rond grondwaterniveau is geen sprake van een verontreiniging met VOCl.

Hoewel vanwege het aantreffen van lichte verontreinigingen formeel de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.In het aanvullende asbest in grond onderzoek is de hypothese 'onverdacht' bevestigd.

Conclusie
Er zijn vanuit het aspect bodem geen milieutechnische belemmeringen voor de ontwikkeling van het perceel.

5.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

---

[1] Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek aan de Botterstraat 45-55 te Huizen, BO19003, Eemnes, 29 januari 2019

[2] Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Onderzoek asbest in grond Botterstraat 45-55 te Huizen, BO19003, Eemnes, 11 februari 2019

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Huizen is het plangebied aangeduid als 'archeologievrij'. Alleen voor de zuidwesthoek van het plangebied geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm. In het plangebied vinden echter geen bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Uit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3. Waterhuishouding

5.3.1. Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Huizen ligt in het beheersgebied van het Waterschap Amstel Gooi en Vecht. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke plannen een negatief effect hebben op het watersysteem, moet bij ruimtelijke ingrepen een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces, waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

5.3.2. Beleid

Waterbeheersplan 2016 - 2021 'Waterbewust en waterrobuust'

Met het waterbeheerplan 'Waterbewust en waterrobuust' wil het waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek in de periode 2016 – 2021 inzetten op een hoger waterbewustzijn. Daarnaast staat het woord waterrobuust centraal in het waterbeheerplan.

Het waterschap heeft de zorg voor het regionale watersysteem: optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Belangrijke kernwoorden daarbij zijn 'duurzaam' en 'kosteneffectief'. Het waterschap vindt de intrinsieke waarde van water als beeldbepalend element in de leefomgeving heel belangrijk: water is ook om van te genieten! Het waterschap wil bijdragen aan de belevingswaarde door aandacht voor recreatie, landschap en cultuurhistorie. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan.

De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:
- samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- een klimaatbestendig en waterrobuust gebied;
- steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit;
- afstemming over alle watertaken per stroomgebied;
- behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Keur AGV en legger

In de Keur staan regels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Hiermee wil het waterschap de volgende doelen bereiken:
- schoon en genoeg water in onze sloten, grachten en meren;
- sterke dijken tegen overstromingen;
- gezonde waterplanten en vissen.

De Keur gaat kortom over het gebruik en onderhoud van water, oevers en dijken en welke middelen het waterschap heeft om zijn werk goed te doen.

In de legger staat wie op welke plek verantwoordelijk is voor onderhoud. Dat kan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn. Maar ook een ander waterschap, de provincie of een boer met akkers langs het water.

De legger is voor het waterschap een belangrijk document. Het waterschap gebruikt de legger ook bij het geven van een vergunning. De legger maken we onder andere op basis van de Keur. In de Keur staan de regels van het waterschap voor dijken en het water.

5.3.3. Gevolgen bouwplan

Het bebouwd en verhard oppervlak wordt als gevolg van de planontwikkeling niet vergroot. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

Conclusie
Het transformeren van een kantoorgebouw naar appartementen heeft geen invloed op de waterhuishouding.

5.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling is daarom onderzoek[3] verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op circa 600 meter ten zuiden van het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever. De verwachting is echter dat er geen rechtstreekse aantasting zal plaatsvinden op de soorten die voor dit Natura2000-gebied zijn aangewezen.

Het Naardermeer op 6,3 kilometer ten westen van het plangebied is gevoelig voor verzuring door stikstof. Daarom moet bij nieuwe plannen ook worden bekeken of de plannen leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Met behulp van de Aeriuscalculator zijn berekeningen gemaakt van de te verwachten stikstofdepositie in de aanleg- en in de gebruiksfase. Uit de Aeriusberekeningen blijkt dat er zowel de in aanlegfase[4] als de gebruiksfase[5] geen stikstofdeposi-

---

[3] EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming – (inclusief eerste ronde nader onderzoek huismus) Botterstraat 45-55 te Huizen, Q2019.048, Deventer, 23 april 2019

[4] Hagedoorn Ontwikkeling B.V., Aeriusberekening Lumen Verbouwfase transformatie van gedeelte van het bestaande pand naar woningen, AERIUS kenmerk RWomJZyBcmY9, Amersfoort, 18 december 2023

[5] Hagedoorn Ontwikkeling B.V., Aeriusberekening Lumen Gebruiksfase transformatie van gedeelte van het bestaande pand naar woningen, AERIUS kenmerk RxQMoYXV2ddV, Amersfoort, 18 december 2023

tie wordt veroorzaakt hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming voor realisatie van het plan is niet nodig.

Voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is door de provincie Noord-Holland een aantal criteria opgesteld waaraan wordt getoetst of een plan invloed heeft op de wezenlijke waarden en kenmerken. Daarnaast is de Groene Contour (GC) aangewezen. Dat zijn gebieden met andere functies dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met de natuur van het Nationaal Natuurnetwerk en daar functioneel mee samenhangen. Het beleid in de GC is gericht op versterking van die samenhang. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Huizen en daarmee buiten het NNN en de GC. Voor het NNN en de GC geldt geen externe werking (geen toetsingskader).

Soortenbescherming
Er zijn jaarrond beschermde nesten van huismus aanwezig in het te herontwikkelen kantoorgebouw. De verwachting is dat ook gierzwaluwen een nestlocatie kunnen hebben binnen het plangebied. Verder broeden er algemeen voorkomende vogelsoorten op het gebouw. De aanwezigheid van vaste voortplantings- en verblijfplaatsen van vleermuizen kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. Daarom is nader onderzoek[6] uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er 8 zomerverblijven en 4 paarverblijven van de gewone dwergvleermuis, één zomer-/ paarverblijf van de ruige dwergvleermuis, minimaal 130 nesten van gierzwaluw en 13 nesten van huismus aanwezig waren in het kantoorgebouw. In 2022 is in een briefrapport[7] het onderzoek uit 2019 geactualiseerd. In dat briefrapport wordt geconstateerd dat er sinds 2019 voor wat betreft de huismus, de gierzwaluw en de vleermuizen geen significante veranderingen hebben plaatsgevonden. Derhalve dient voor de huismus en voor gierzwaluw en vleermuizen een ontheffing Wnb te worden aangevraagd.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten aangetroffen. Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Zorgplicht
Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om

---

[6] EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Nader onderzoek naar vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus Botterstraat 45-55 te Huizen, N2019.118- Nader onderzoek Botterstraat 45-55 te Huizen V1.3, Deventer, 12 november 2019

[7] EcoTierra-ecologisch adviesbureau, Actualisatie kantoorgebouw Lumen aan de Botterstraat 47 te Huizen, Briefrapport ACT2022-JMW-4022, Deventer, 20 september 2022

het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Conclusie
Indien de ontheffing Wnb voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden verleend zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.5. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan en bij een uitgebreide omgevingsvergunning procedure een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone zijn geprojecteerd. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden.

De wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie
Uit het oogpunt van de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.6. Bedrijvigheid

Algemeen
In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygienische aspecten van die bedrijven. Daarbij staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
  In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
  Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In het pand zelf blijven kantoorfuncties en andere functies in milieucategorie 1 gevestigd. Dit zijn functies die passend zijn in een woonomgeving.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein het Plaveen en is gelet op de diversiteit aan functies, is aan te merken als 'gemengd gebied'. De percelen ten westen en ten noorden van het plangebied hebben de bestemming "Gemengd - 2". Deze gronden zijn bestemd voor sport- en recreatieve voorzieningen uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Cultuur, Sport- en Recreatie' (richtafstand 30 meter in gemengd gebied). Op het perceel ten noorden van het plangebied is de aanduiding 'detailhandel volumineus' en 'kantoor' aangegeven en op het perceel aan de (noord)westkant de aanduiding 'bedrijf' en 'maatschappelijk'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', zijn bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn toegestaan (richtafstand 10 meter in gemengd gebied). Ook ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel volumineus', 'kantoor' en 'maatschappelijk' gaat het om (bedrijfs)activiteiten uit maximaal milieucategorie 2.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de perceelsgrens waar de bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt tot aan de gevel van de gevoelige bestemming. De minimale afstand van het gebouw tot aan die perceelsgrens bedraagt meer dan 12 meter. Als gevolg van bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 2 op de omliggende percelen is er derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. De transformatie naar woningen beperkt dergelijke bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Er zijn echter ook sport- en recreatieve voorzieningen uit ten hoogste categorie 3.1 (richtafstand 30 meter in gemengd gebied) toegestaan. Aan die richtafstand wordt niet voldaan. De gronden aan de westkant van het plangebied zijn inmiddels getransformeerd naar een woonbuurt. De gronden aan de noordkant worden gebruikt als kantoor met een bijbehorende parkeerplaats. Voor deze gronden geldt dat de woningen aan de westkant van het plangebied al bepalend zijn voor een deel van de vestigingsmogelijkheden op die percelen. Daarnaast ligt het uit bedrijfseconomisch oogpunt, gelet op de marktwaarde van de gronden, niet voor de hand dat de kantooractiviteiten op dit perceel worden beëindigd en zich hier sport- en recreatieve voorzieningen vestigen. De activiteiten van een parkeerplaats als het manoeuvreren van auto's, het dichtslaan van portieren zijn activiteiten die elders in de buurt van woningen ook aanwezig zijn. De activiteiten zijn daarom ook geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

Aan de westkant van het plangebied is een aantal bedrijfspercelen waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 gevestigd mogen worden en een aantal specifiek genoemde bedrijven uit milieucategorie 4.2. Het gaat in dit geval om BN International B.V. aan de Rokerijweg 5 en Teeuwissen Rioolreiniging Huizen B.V. aan de Bestevaer 50. Omdat geluidhinder en geurhinder voor beide activiteiten de relevante hinderbepalende component zijn, is akoestisch onderzoek[8] en geurhinderonderzoek[9] uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek industrielawaai
In het akoestisch onderzoek is aangesloten bij de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Afbeelding 10 geeft een overzicht van de geldende normwaarden, zoals vermeld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 10: Geluidnormen artikel 2.17 Activiteitenbesluit in dB(A).

	dag	avond	nacht
$L_{Ar;Lt}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{Ar;Lt}$ in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35	30	25
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55	50	45

Uit het onderzoek blijkt dat voor beide bedrijven voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar;Lt}$) als het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) in het plangebied niet wordt overschreden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Geurhinderonderzoek
De gemeente Huizen heeft voor haar grondgebied geen lokaal geurbeleid opgesteld. Derhalve wordt aangesloten bij het provinciaal geurbeleid, dat is vastgelegd in de beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland houdende regels omtrent geur bedrijven 'Besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland houdende regels omtrent beoordeling geurhinder (Beleidsregel beoordeling geurhinder inrichtingen Noord-Holland)'. Uit het onderzoek blijkt dat voor beide inrichtingen (Teeuwissen en BN International B.V.) kan worden voldaan aan de grenswaarde uit het Noord-Hollands geurbeleid. Hiermee is voor wat betreft geurhinder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangetoond en vormt de realisatie geen belemmering voor de omgeving.

Conclusie
Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen knelpunten voor de transformatie van het kantoorgebouw naar woningen.

---

[8] Cauberg Huygen B.V., Transformatie kantoor naar wonen Botterstraat 47-55 in Huizen; analyse bedrijven & milieuzonering en industrielawaai, 08511-55909-06, Zwolle, 20 november 2023

[9] Cauberg Huygen B.V., Transformatie kantoor naar wonen Botterstraat 47-55 in Huizen; geurhinder, 08511-55909-05, Zwolle, 14 juli 2023

5.7. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 'Milieukwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer is onder Titel 5.2 "luchtkwaliteiteisen" de regelgeving voor luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu opgenomen. Deze regelgeving staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Artikel 5.16, lid 1 uit de Wet milieubeheer geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (lid 2) mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Samen met de Wet luchtkwaliteit zijn op 15 november 2007 de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bijdraagt is NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO_2. De 3%-grens komt overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m² b.v.o. kantoren. In dit geval worden 112 woningen gerealiseerd.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2021, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (11,7 microgram per m³) en fijn stof (15,7 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (8,6 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 en op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen bezwaren tegen de transformatie zijn.

5.8. Veiligheid

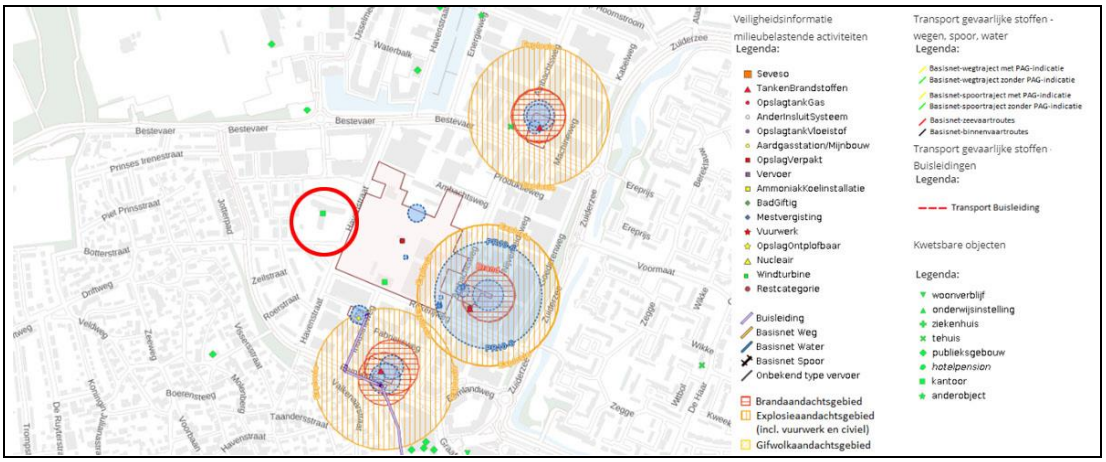
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum

te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
  Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
  Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 11: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen routes gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen aanwezig zijn die met gevaarlijke stoffen werken. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk. Het plangebied ligt ook buiten de explosie- en brandaandachtsgebieden van bedrijven aan de oostzijde van het plangebied.

Conclusie
Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dien het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten ónder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

Op grond van bijlage D geldt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten een mer-plicht bij de realisatie van 2.000 woningen of meer (D11, onder nummer 2). In dit geval is sprake van een uitbreiding met 112 woningen. Derhalve geldt geen mer-plicht.

De consequentie van deze regeling is echter ook dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de mer-regelgeving, wordt de term vormvrije mer-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing dient te worden uitgevoerd aan de hand van de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Op basis van deze onderzoeken naar milieuaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, als gevolg van de onderhavi-

ge ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is op grond van het Besluit mer.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst dan wel indien de gemeente eigenaar van de betreffende gronden is en het kostenverhaal verzekerd is door de grondopbrengst bij de verkoop ervan.

Bij deze ontwikkeling zal door de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan een aantal instanties. Alle overlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

In het kader van het participatietraject heeft initiatiefnemer omwonenden uitgenodigd voor een informatie- en participatieavond op 6 december 2023. Tijdens die avond waren ongeveer 25 omwonenden aanwezig. Uit het verslag[10] van de avond blijkt dat de meeste omwonenden zeer positief tegenover de transformatie staan, terwijl ze liever meer woningen zien dan extra bedrijfsruimte. Het zo aantrekkelijk mogelijk maken van het ontwerp is hierbij een aandachtspunt alhoewel de meeste mensen aangeven dat het sowieso mooier wordt dan dat het nu is. Het verplaatsen van de entree naar de Havenstraat valt in goede aarde net als de doelgroepen die worden genoemd voor de toekomstige woningen. Over de informatievoorziening zijn de aanwezigen ook positief.

[10] Hagedoorn Ontwikkeling B.V., Informatie- en participatieverslag Lumen, Amersfoort, 19 december 2023

Informatie- en participatieverslag Lumen





Informatie- en participatieavond Lumen Hagedoorn Ontwikkeling B.V.
Datum: 6 december 2023
Tijdstip: 18.00 tot 20.00
Locatie: Lumen gebouw (Botterstraat 47, Huizen)
Initiatiefnemers: Hagedoorn Ontwikkeling B.V.
Aanwezigen: circa 25 omwonenden, architect en 4 vertegenwoordigers van Hagedoorn Ontwikkeling.

Verslag

Hagedoorn Ontwikkeling is voornemens het Lumen kantoorgebouw te transformeren. Hier zijn plannen voor gemaakt die meerdere keren met het college zijn besproken. Deze plannen zijn op 6 december 2023 tussen 18:00 en 20:00 uur gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Ook zijn zij in de gelegenheid gesteld om te participeren. Hieronder volgt een beknopt verslag van de avond.

Op 15 november 2023 zijn de omwonenden per brief uitgenodigd. Via het e-mailadres info@hagedoornontwikkeling.nl hadden circa 21 belanghebbenden zich opgegeven voor de avond. Uiteindelijk waren er circa 25 personen aanwezig. Het doel van de avond was om omwonenden/belanghebbenden te informeren en te betrekken bij het plan. Zoals toegelicht in de uitnodiging die is verzonden aan de omwonenden betrof de avond dan ook een informatie- en participatieavond.




Informatie

Aan de aanwezigen is tijdens de avond informatie over het plan verstrekt. Dit vond plaats middels 3 informatiepanelen (A0) die stonden opgesteld in de kantine op de begane grond van het Lumen gebouw. De aanwezigen werden middels een drankje met versnapering welkom geheten waarna een toelichting werd gegeven over de invulling van de avond. Op de eerste van de drie panelen werd algemene informatie getoond (zoals planning, locatie van het plan en een aantal cijfers aangaande het plan). Op de andere panelen zijn de plattegronden en schetsen (met referenties) van het plan getoond. Bij alle panelen waren medewerkers van Hagedoorn Ontwikkeling of de architect aanwezig om een toelichting te geven en vragen te beantwoorden.



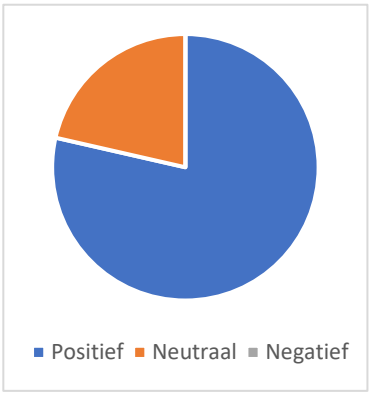
Participatie

Naast informeren heeft er ook participatie plaatsgevonden. Zoals aangegeven tijdens de avond maar ook in de uitnodiging wil Hagedoorn Ontwikkeling graag de mening van omwonenden horen over het plan en betrekken bij de (nadere) uitwerking van het plan. Om de aanwezigen te activeren om te participeren is er voor gekozen om de aanwezigen een reactieformulier te laten invullen. Naast de mogelijkheid om de vragen te beantwoorden op het reactieformulier was er ook ruimte om suggesties en opmerkingen te plaatsen. Aan de hand van de vragen op het reactieformulier traden de aanwezigen in overleg met Hagedoorn Ontwikkeling en de architect. De vragen hadden betrekking op een aantal specifieke onderwerpen (nl.: parkeren, welke maatschappelijke/commerciële functies, terreininrichting, uitstraling plan). Naast de reactie op de reactieformulieren zijn ook de resultaten uit de (participatie)gesprekken met de omwonenden verwerkt door Hagedoorn Ontwikkeling.



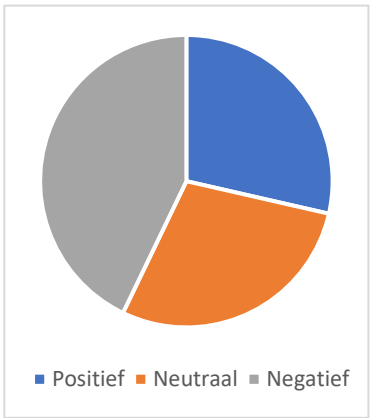
Hieronder zijn de resultaten van de ingevulde reactieformulieren weergegeven. Naast een visuele weergave van de respons van de participanten is uitgewerkt wat de reacties zijn en is hierop een toelichting gegeven.

1. Wat vindt u van de transformatie van het Lumen gebouw (bedrijvigheid) naar hoofdzakelijk woningen?



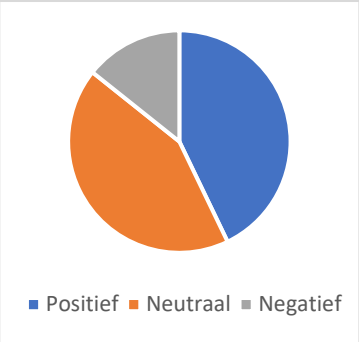
Uit de reacties op de eerste vraag, kan duidelijk worden afgelezen dat het grootste deel van de aanwezigen positief kijkt naar de transformatie van het Lumen gebouw. Mensen noemen hierbij dat het mooi is dat er extra woningen worden toegevoegd maar dat er wel goed gekeken moet worden naar de invulling van het buitenterrein. Ook worden er opmerkingen gemaakt als: 'het gebouw kan door transformatie alleen maar mooier worden'. Mensen die hier hebben aangegeven neutraal te staan tegenover de transformatie, laten weten dat er goed naar de situatie op gebied van parkeren gekeken moet worden. Uit navraag hierover blijkt dat deze opmerking voorkomt uit de huidige parkeersituatie in hun eigen nieuwbouwwijk, waar onvoldoende goede parkeerplaatsen zijn gerealiseerd (parkeren op de stoep en onvoldoende plekken waardoor er soms een stuk naar de auto moet worden gelopen). Er is hierop aangegeven dat het plan van Hagedoorn Ontwikkeling zal voldoen aan de geldende parkeernorm.

2. Naast woningen worden op verzoek van de gemeente ook andere functies gerealiseerd. Dit betreft circa 2000m² aan bedrijfsruimte/commerciële functies. Wat vindt u van deze functiemenging?



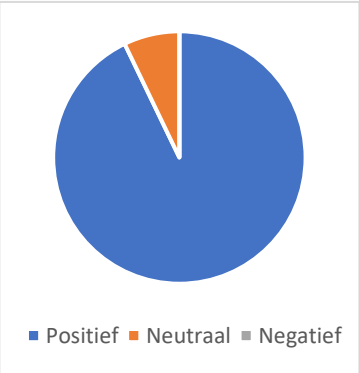
De tweede vraag op het vragenformulier had betrekking op de andere functies (naast wonen) in het getransformeerde gebouw. De reacties waren verdeeld maar de meeste mensen waren negatief over het realiseren van andere functies dan woning. De meeste aanwezigen gaven aan hier liever ook woningen te zien. De reden hiervoor was bijvoorbeeld de grote woningnood, angst voor leegstand en het feit dat er al genoeg kantoren/bedrijven zijn in de buurt. De reactie van de omwonenden die wel positief zijn over functiemenging spraken de hoop op wat levendigheid (kleinschalige vorm) in de buurt uit. Omwonenden die neutraal tegenover de functiemenging stonden vroegen zich af of er wel vraag zou zijn naar deze bedrijfsruimtes met woningen er boven.

3. Wat vindt u van het ontwerp voor de transformatie?



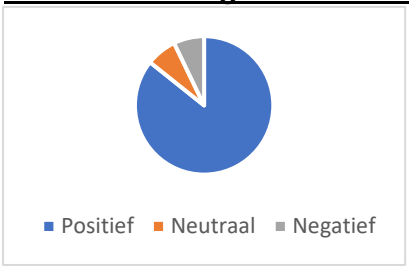
De derde vraag ging over het huidige ontwerp voor de transformatie. De overgrote meerderheid gaf aan positief dan wel neutraal tegenover het ontwerp te staan. Een veelgehoorde en opgeschreven reactie op deze vraag is dat het huidige pand niet mooi wordt gevonden. Door de transformatie verwachten mensen dat het aanzicht een stuk fraaier worden. De schaarse negatieve reacties geven aan dat er ten opzichte van de impressies wat meer kleur/groen in het ontwerp toegevoegd mag worden. Hierop is aangegeven dat het een transformatie betreft van een bestaand pand waarbij er onderdelen in het ontwerp niet kunnen worden gewijzigd, wel is dit meegegeven aan de architect.

4. Wat vindt u van het verplaatsen van de entree naar de zijde van de Havenstraat?



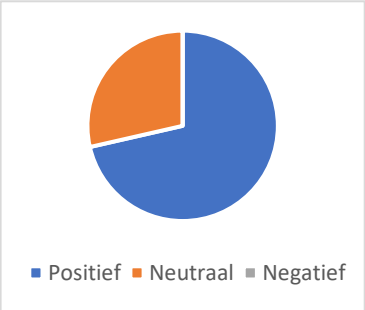
De reacties op deze vraag zijn duidelijk en eenduidig. Het overgrote deel van de aanwezigen vindt het een goed idee om de entree naar Havenstraat zijde te verplaatsen. Mensen geven hierbij aan dat ze dit prettig vinden voor de omgeving en dat het mooi aankomen is vanaf de Havenstraat. Wel wordt hierbij door omwonenden aangegeven dat goed gekeken moet worden naar de verkeersstromen. Met name het hardrijdende verkeer op de Botterstraat is hierbij een aandachtspunt. Met de entree aan de Havenstraat zullen veel bewoners en bezoekers deze Botterstraat ook over moeten steken. Dit punt zal met de gemeente besproken moeten worden. Eventueel met omwonenden die hier bezorgd om zijn en de huidige situatie graag willen verbeteren.

5. Binnen het plan is gekozen om met name woningen te realiseren voor de volgende doelgroepen (alleenstaanden, jongeren en senioren). Wat vindt u van het toevoegen van deze woningen voor de verschillende doelgroepen in Huizen?



Ook op deze vraag reageren de meeste aanwezigen positief. Ze geven aan dat er grote behoefte is aan woningen voor deze doelgroepen. Hierbij wordt een aantal keer de opmerking gemaakt dat het mooi is als er een mix van deze verschillende doelgroepen in het getransformeerde gebouw komt te wonen. De enkele negatieve reactie geeft aan minder gelukkig te zijn met de komst van sociale huur.

6. Wat vindt u van de informatievoorziening tijdens deze avond?



De aanwezigen waren overwegend positief over de informatievoorziening. Ze waarderen de uitleg van zowel architect als ontwikkelaars en vinden het prettig om geïnformeerd te worden. Ook wordt er genoemd dat de uitleg van de plannen duidelijk is. De meeste mensen geven mondeling en via het formulier aan dat ze graag verder op de hoogte worden gehouden. Op verzoek van enkele aanwezigen zijn de getoonde posters ook via de mail aan de buurtbewoners gestuurd.

7. Heeft u verder nog vragen of opmerkingen?

Een aantal mensen die het formulier heeft ingevuld heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om hier nog enkele opmerkingen te maken. De meeste opmerkingen gingen over de huidige parkeersituatie in de wijk van de omwonenden. Ook wordt er een aantal keer een opmerking gemaakt over het willen kopen van een stuk grond van het Lumen perceel. Dit in verband met de omvang van de tuinen/brandgang aan de Balatumstraat. Hierop is aangegeven dat verkoop van grond geen optie is voor de ontwikkelaar. Ook heeft de verkeer-/parkeersituatie veelal betrekking op hun eigen wijk, waarop is besproken dat de ontwikkelaar hier geen invloed op heeft.

Conclusie

De avond georganiseerd voor de omwonenden was een positieve avond, hetgeen door de reactie op de vragenlijsten wordt bevestigd. De meeste omwonenden staan zeer positief tegenover de transformatie terwijl ze liever meer woningen zien dan extra bedrijfsruimte. Het zo aantrekkelijk mogelijk maken van het ontwerp is hierbij een aandachtspunt alhoewel de meeste mensen aangeven dat het sowieso mooier wordt dan dat het nu is. Het verplaatsen van de entree naar de Havenstraat valt in goede aarde net als de doelgroepen die worden genoemd voor de toekomstige woningen. Over de informatievoorziening zijn de aanwezigen ook positief.

Gemeente Huizen
Graaf Wichman 10, 1276 KB Huizen Postbus 5, 1270 AA Huizen
T 14 035 F (035) 528 14 15 E gemeente@huizen.nl www.huizen.nl

Hagedoorn Ontwikkeling BV
De heer geanonimiseerd
Terminalweg 20
3821 AJ AMERSFOORT

Onderwerp: positief beginselbesluit Botterstraat 47 / Lumen

Huizen:

Uw brief van: 12 september 2023

Nummer: z.302339
d. 1611484

Uw kenmerk:

Bijlagen: -

VERZONDEN 17 NOV. 2023

Bij beantwoording van deze brief, graag datum, nummer en onderwerp vermelden.

Geachte heer geanonimiseerd,

Op 18 september 2023 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de ontwikkeling van het zogeheten Lumenpand. Aanleiding voor dit gesprek was uw brief van 12 september 2023 waarin onder andere is ingegaan op recente ontwikkelingen die van invloed zijn op de te realiseren m^{2}s kantoorruimte.

Met deze brief komen wij als afgesproken terug op het overleg van 18 september en lichten wij toe wat wij van belang vinden bij de transformatie van het Lumenpand.

Terugblik overleg 18 september
Over de transformatie van het Lumenpand is inmiddels meerdere keren bestuurlijk overleg gevoerd en zijn schriftelijke uitgangs- en aandachtspunten door ons ingebracht. Ook zijn verschillende varianten de revue gepasseerd. Het laatst voorliggende initiatief betrof de transformatie van het Lumenpand in combinatie met een nieuw kantoorpand. Daarmee zou voldoende kantoorruimte worden gerealiseerd en voldaan worden aan het programma kantoren.

U heeft aangegeven dat de door de gemeente geëiste onlosmakelijke koppeling tussen de nieuwbouw en de transformatie van het bestaande pand, een te groot risico voor u is gelet op mogelijke leegstand. Daarbij speelt mee dat de door u beoogde huurder voor deze m^{2}s kantoorruimte inmiddels is afgehaakt. Een andere grote huurder verwacht u in de huidige markt voor Huizen niet. Voorgaande is de reden dat u voorgesteld heeft om in plaats van de onlosmakelijk koppeling een intentieverplichting overeen te komen en de nieuwbouw dusdanig vorm te geven dat transformatie bij leegstand naar woningbouw mogelijk is.

Gelet op het belang van een juiste verhouding tussen wonen en werken hebben wij aangegeven hier niets voor te voelen. De werkgelegenheid staat voldoende onder druk en de juiste balans tussen wonen en werken is essentieel om Huizen vitaal houden.

Wel is daarbij aangegeven dat denkbaar is dat er andersoortige werkfuncties worden gerealiseerd. Dat de vraag naar kantoorruimte anders is dan de vraag naar meer reguliere bedrijfsruimte wordt namelijk onderkend.

In het overleg heeft u aangegeven dat met 2.000 m2 in het bestaande Lumenpand feitelijk al voldaan wordt aan het programma kantoren. Daarbij hanteert u de volgende uitgangspunten in combinatie met het programma kantoren:

- uitgaande van een WLO laag scenario;
- de gebieden solitaire en 't Plaveen bij elkaar max. transformatie 6.700 m2 vvo;
- en de aanname dat het gebouw geen 10.162 m2 (BAG) is maar 8.500 m2.

In dit geval zou er dus 1.800 m2 kantoorruimte gerealiseerd hoeven te worden. In de huidige opzet realiseert u 1.000 m2 in het souterrain en 1.000 m2 op de bovenste verdieping.

Afspraak 18 september 2023
Afgesproken was dat wij deze uiteenzetting zouden terugnemen en intern bestuurlijk zouden bespreken. Dat overleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Daarin is nogmaals uitgesproken dat een dergelijke ontwikkeling in beginsel op draagvlak kan rekenen. Echter, wel onder de voorwaarde dat de ontwikkeling voldoet aan het programma kantoren.

Voor werkruimte in het souterrain is geen draagvlak. In het bestuurlijk overleg van 18 september kwam dit ook naar voren. Uitgangspunt is tenminste werkruimte in de plint en op de bovenste verdieping. Dan nog steeds zal e.e.a. goed onderbouwd moeten worden richting de gemeenteraad, juist omdat uitgegaan wordt van een maximale toerekening qua m^2s transformatie ruimte.

Een eventuele aanvulling van m^2s werkruimte door bijvoorbeeld naast de bovenste verdieping en de plint ook het souterrain mee te nemen als werkruimte of op de kavel een ontwikkeling op te nemen zou beter zijn.

Voor de andere uitgangs- en aandachtspunten verwijzen wij u naar de eerdere briefwisselingen.

Noot: Inmiddels hebben wij telefonisch begrepen dat het op de bovenste etage gedachte restaurant van ca. 1.000 m2 vanwege technische belemmeringen voor u niet haalbaar is.

Gelet op het toevoegen van attractiviteit aan de Havenstraat en de koppeling tussen de haven en het centrum, was dit een belangrijk positief element dat weg valt. Wij hebben begrepen dat u de gedachte heer om het initiatief aan te passen en in de plint en het souterrain ruimte voor werk opneemt. In totaal zou het dan gaan om ca. 2.000 m2.

Zoals hiervoor aangegeven wordt werkruimte in het souterrain niet gezien als volwaardige werkruimte.

Hoe nu verder?
Wij zien graag een aangepast plan dat aan alle elementen voldoet.

Vragen
Hebt u op dit moment vragen? Neemt u dan contact op met geanonimiseerd van het team Omgevingsbeleid, bereikbaar op 035-5281518 of via geanonimiseerd @huizen.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders,

geanonimiseerd	geanonimiseerd
J.P. Cnossen	N. Meijer
secretaris	burgemeester

Van: geanonimiseerd <geanonimiseerd @hagedoornontwikkeling.nl>
Verzonden: woensdag 10 juli 2024 12:22
Aan: Zundert, Tanja van < geanonimiseerd @huizen.nl>
CC:

Onderwerp: RE: Concept collegevoorstel Botterstraat 47-55/ transformatie Lumen

Dag Tanja,

Dank voor je e-mail. Hierbij komen wij terug op de reactie over de instandhoudingstermijn van 25 jaar inzake de sociale huurwoningen. Kortgezegd, dit is voor ons niet haalbaar en onacceptabel. Wij waren nooit verder gegaan met deze ontwikkeling indien dit vooraf of na het eerste overleg bekend was geworden. Hieronder hebben wij dit nader toegelicht.

- Instandhoudingstermijn is niet eerder genoemd als eis: Sinds 2021 vinden er gesprekken plaats over onderhavige herontwikkeling. Sinds het eerste plan is vanuit ons aangegeven dat het de bedoeling is om 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 middenhuur en 1/3 vrije sector woningen te realiseren. Dit is door de gemeente altijd positief ontvangen. Zie in dat kader ook de verschillende collegebesluiten/brieven uit 2022 en 2023. Zowel in de besluiten/brieven als tijdens de overleggen is nooit melding gemaakt van een instandhoudingstermijn of verhuur via het Woningnet. In tegendeel, in de brief van juli 2023 is zelfs expliciet vermeld dat de woningen voldoen aan het gemeentelijke beleid.

Het woonprogramma en de eisen daaromtrent zijn altijd akkoord bevonden, dat de gesprekken zolang hebben geduurd heeft te maken met de onwerkbare eisen uit het Stec-rapport en bijbehorende besluit van de gemeenteraad.

- Instandhoudingstermijn volgt niet uit beleid: de genoemde instandhoudingstermijn volgt niet uit beleid of verordeningen van de gemeente Huizen. Ten tijde van de eerste gesprekken was dit geen beleid en ook niet opgenomen in een verordening. Het plan is dus geïnitieerd en uitgewerkt toen er hierover geen regels golden. Het is onacceptabel en niet afdwingbaar om deze regels nu in dit stadium van de planontwikkeling wel op te leggen. Ruim drie jaar sinds eerste contact over het project en de aanvraag voor de omgevingsvergunning is al ingediend. Als dit bekend was ten tijde van de eerste initiatieven van het project dan was aan dit plan geen vervolg gegeven.

Voorts geldt dat het onduidelijk is waar de instandhoudingstermijn is opgenomen, het volgt niet uit de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale woningbouw Huizen noch uit de Woonvisie.

- Instandhoudingstermijn niet mogelijk voor een private partij: De instandhoudingstermijn is een termijn die slechts werkbaar is voor woningcorporaties. Deze partijen hebben een andere investeringsbehoefte/doel en kunnen lenen tegen veel gunstigere voorwaarden. Voorwaarden die helaas niet gelden voor private partijen. Daarbij was sinds het eerste gesprek tussen ons en de gemeente duidelijk dat het de bedoeling was om alle huurwoningen in eigen beheer te houden.

In aanvulling daarop geldt dat het niet praktisch en ongewenst is om de woningen te verkopen aan een woningcorporatie of andere partij. Het is een transformatieproject waarbij er niet de vrijheid is, zoals bij nieuwbouwlocaties wel het geval is, om een solitair pand te realiseren dat kan worden verkocht of solitair kan worden overgedragen. De woningen zitten

door het hele pand verweven, wat het zowel voor woningcorporaties als ons onaantrekkelijk maakt om te (ver)kopen.

- Wet betaalbare huur: Sinds 1 juli 2024 geldt de wet betaalbare huur. Hiermee is op landelijk niveau via het woningwaarderingsstelsel gewaarborgd welke woningen sociaal, middenhuur of vrije sector moeten worden verhuurd. Het is dus niet nodig om hier aanvullen dan wel tegenstrijdige afspraken over te maken. Immers, het woningwaarderingsstelsel bepaalt wat de hoogte van de huur zal zijn en voor welke termijn.
- Er zijn bij het plan al de nodige concessies gedaan: zoals bekend bij de betrokken partijen heeft voornoemd Stec-rapport onnodig veel vertraging opgeleverd. Ondanks diverse overleggen en aangepaste plannen is de gemeente slechts akkoord gegaan met een plan waarbij de begane grond en de bestaande dakopbouw een commerciële functie behoudt. Hoewel dat wij het hier niet mee eens zijn (er is o.a. geen vraag naar dergelijke ruimte en het is lastig inpasbaar in een transformatiepand vanwege woningen boven de commerciële ruimte) zijn wij toch akkoord gegaan met deze eisen. De eis uit de ‘hoge hoed’ in het kader van de instandhoudingstermijn betreft een nieuwe onacceptabele eis. Het zou een volgende concessie betekenen, waarvoor geen ruimte is in dit project.

Met vriendelijke groet,
Hagedoorn Ontwikkeling

geanonimiseerd

HAGEDOORN ontwikkeling

geanonimiseerd @hagedoornontwikkeling.nl | 035 528 78 53 | 06 geanonimiseerd
Terminalweg 20 | 3821 AJ Amersfoort | KvK 63 30 35 23

Aantekeningen geanonimiseerd**, 17 juli 2024**
Gesprek wethouder Boom en de heer Hagedoorn over transformatie Botterstraat 47 naar wonen

Boom: Privaat is 20 jaar de norm, met gemeentelijke inbreng 25. Woningen moeten op woningnet worden aangeboden. Almere en Lelystad zijn hier voorbeelden van. De meeste partijen zijn hierin ook bereidwillig en werken/denken mee.

Hagedoorn: Die voorwaarde is tijdens enige gesprekken nooit gesteld, ook niet bij het proces van vergunningen aanvragen. Dit kan volgens hem ook niet omdat de huurwet binnenkort de boel weer wijzigt, en omdat die waarborging dus al zou bestaan vanuit het Rijk.

Boom: De raad heeft hier al een tijd geleden over besloten.

Hagedoorn: Er is geen geschreven vast beleid.

Boom: Bijzonder dat het niet gemeld is: het mantra is gelijke monniken gelijke kappen, 1/3 regel, puur mantra.

Hagedoorn: Pand is reeds 6 jaar van Hagedoorn, bedoeling is dat het van hen blijft voor huur, je kan niet eisen van privaat bedrijf dat het 25 jaar sociaal blijft, verkoop is niet mogelijk, geen andere eigenaar in het pand gewild.

Boom: Gemeente faciliteert ontwikkeling van vastgoed.
Hagedoorn: Wij garanderen instandhouding van gewenste commerciële activiteit.

Hagedoorn: Slechts 20/120 woningen zouden werkelijk boven de 1100 komen qua huur. De rest lage en middenhuur. Voldoet momenteel aan puntensysteem.

Boom: 20-25 jaar moet de norm blijven. Waarom weerstand tegen woningnet? Standaard regels private partij, norm voor woningbouwcorporatie. Standaard door de raad bekrachte regels, al sinds zes jaar. Moet standaardiseren. Als je het niet verhuurt krijgt dan kan het eventueel de markt opkomen. Het moet reëel, marktconform, correct aangeboden- vast beleid indien woningen niet verhuurt komen. Dan moet beleid anders.

Hagedoorn: Biedt een bepaald toekomstperspectief in deze zin. Gebrek aan vertrouwen in nationaal beleid. 20-25 jaar plus puntensysteem kan niet als private partij. Ellende middenhuur en sociale huur. Te weinig vertrouwen in toekomstbeleid om akkoord te gaan (met 20-25 norm). We houden het pand sowieso vast voor sociale huur. Basis van vertrouwen in onze houding en perspectief als ontwikkelaars.

Boom: Huisvesting is politiek gevoelig punt, moeilijk om te vormen. Argument gaat verloren zonder bijzonder handvat om de raad aan te bieden. Heeft zekerheid nodig dat woningen sociaal blijven buiten orale toezegging dat woningen sociaal blijven.

Hagedoorn: Door puntensysteem worden ontwikkelaars soms gedwongen bewust woningen minder te maken zodat ze in de sociale categorie blijven vallen.

Boom: De raad wilt altijd sociale woningen voor mensen die dat nodig hebben. Nationaal beleid kan altijd veranderen.

Hagedoorn: Ik heb me altijd netjes en correct opgesteld gedurende dergelijke projecten, net als deze. Puntensysteem gecombineerd met 20-25 garantie maakt dat zeer lastig.

Boom: Leg je plannen vast: Wij blijven de norm voor aanbod sociale huurwoningen vasthouden zolang het nationaal beleid qua sociale huur en puntensysteem hetzelfde blijft. Dan wordt het een gezamenlijke instemming die eventueel voor het college en de raad kan komen.

Hagedoorn: Ik vind het zonde van het product en te weinig garanties.Hij zal een overzicht van de huurprijzen kunnen voorleggen als blijk van huidige lage prijzen.

Boom: We denken graag mee. Maar zie het als een moeilijke opgave t.o.v. college en raad. Zegt dat de raad waarschijnlijk niet mee gaat bewegen, maar dat hij het plan ziet zitten om eerst een collegevoorstel te doen om de punten tot elkaar te verhouden en een raadsvoorstel te doen om de woningen sociaal te houden mits de punten veranderen en de woningen blijven zoals ze zijn.