

Mededelingen

Portefeuillehouder: R.G. Boom

Betreft : Status integrale ontwikkeling gebied (rondom)
buurtwinkelcentrum Kostmand
Aan : Leden van de Commissie Fysiek domein
T.b.v. : Commissie van 10 september 2025
Van : R.G. Boom
Behandelaar : Richard Van Noord
E-mail/telefoonnummer : r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518
Datum : 27 augustus 2025

Hierbij informeer ik u over de integrale ontwikkeling van het gebied (rondom) buurtwinkelcentrum Kostmand.

In de commissie Fysiek Domein van 27 november 2024 heb ik u voor het laatst geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling van het gebied buurtwinkelcentrum Kostmand ([Mededeling-wethouder-Boom-over-status-integrale-ontwikkeling-buurtwinkelcentrum-Kostmand.pdf](#)).

In de mededeling was onder het kopje planning aangegeven dat wij naar verwachting in april 2025 bij u terug zouden komen voor besluitvorming over het stedenbouwkundig ontwerp. Dit is niet haalbaar gebleken. Zowel het komen tot een ondertekende intentieovereenkomst als bijgevoegd Kaderdocument heeft meer tijd gekost.

Inmiddels is de intentieovereenkomst ondertekend en het Kaderdocument verstrekt aan initiatiefnemers.

Zodra wij het stedenbouwkundig ontwerp van initiatiefnemers hebben ontvangen en dit beoordeeld hebben leggen wij u dit ter besluitvorming voor. Voorgaande zoals beschreven in het raadsvoorstel van 15 februari 2024 ([Raadsvergadering 15 februari 2024 19:30:00, Gemeente Huizen](#)). Wij verwachten dat dit eind 2025 wordt.

Ruimtelijk kader herontwikkeling de Kostmand



RUIMTELIJKE KADER HERONTWIKKELING WINKELCENTRUM DE KOSTMAND E.O.

INLEIDING

- Aanleiding
- Ligging
- Huidige situatie
- Omgevingsplan
- Algemene visie
- Stad en Lande, herinrichting openbare ruimte
- Participatie

ECONOMIE

- Algemeen
- Opzet
- Uitgangspunten

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

- Stedenbouwkundige analyse
- Stedenbouwkundige hoofdopzet
- Volkshuisvesting
- Verkeer
- Parkeren
- Groen

BEELDKWALITEIT

- Welstandnota 2012
- Ligging
- Massa en bouwhoogte
- Architectonische uitwerking
- Materiaal en kleur
- Detaillering
- Inrichting openbare ruimte
- Erfafscheidingen

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

- Algemeen
- Wegen
- Verkeer
- Riolering en water
- Installaties
- Groen
- Kabels en leidingen
- Afval
- Bouwproces

MILIEU

- Algemeen
- Convenant toekomstbestendige woningbouw
- Mer-aanmeldnotie
- Archeologie
- Natuurtoets
- Gezondheid
- Geluid
- Bodem
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid

KLIMAAT, BIODIVERSITEIT EN DUURZAAMHEID

- Algemeen
- Groen
- Gebouwen: nestelmogelijkheden en daken
- Hittestress, schaduw en zon

VEILIGHEID

COLOFON

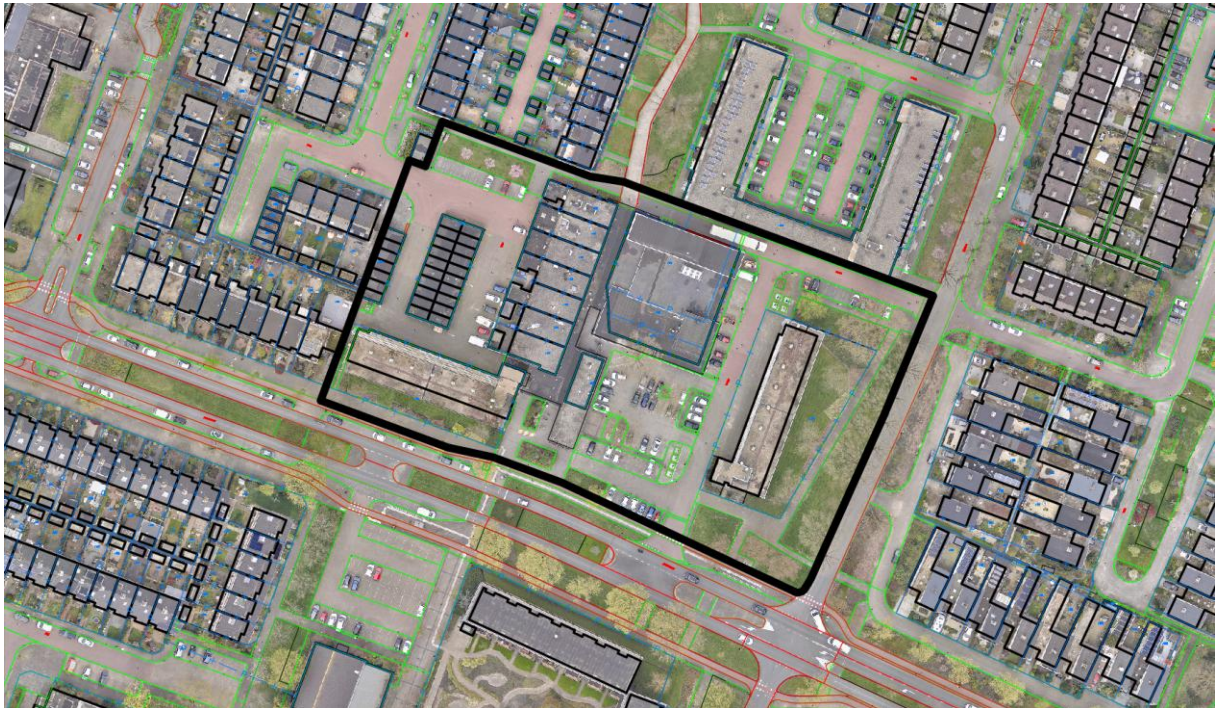
INLEIDING

Aanleiding

De aanleiding van dit project is de wens van de Jumbo om de supermarkt uit te breiden en de wens van de Alliantie om het aangrenzende woningbezit te vernieuwen. Daarnaast is er regelmatig overlast in het gebied geweest.

Ligging in Huizen

Het plangebied ligt in de wijk Stad en Lande en wordt aan de noordzijde begrensd door nieuwbouw aan de Kotter, aan de oostzijde door de Stuurboord, aan de zuidzijde door de Gemeenlandslaan en aan de westzijde door wat oudere bebouwing aan de Kotter.



Projectgebied Kostmand

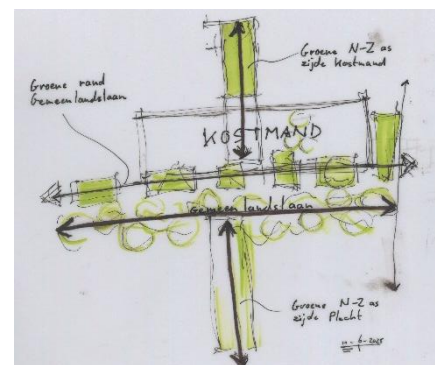
Huidige situatie

In het gebied ligt een buurtcentrum met dagwinkels, horeca en een supermarkt (één bouwlaag) geflankeerd door twee appartementengebouwen (vier bouwlagen met woningen op een plint met garages). Achter de dagwinkels / horeca liggen in totaal 27 garageboxen.

Het gebied is een verbijzondering in de verkaveling van de wijk die zich kenmerkt door stempelstedenbouw met rijwoningen (twee lagen met kap). De functie en schaal van de bebouwing is groter dan de omliggende bouwblokken en het winkelcentrum is ter hoogte de Gemeenlandslaan een open ruimte bestaande uit een openbaar parkeerterrein voor de winkels en de woningen.

De Gemeenlandslaan is een belangrijke ontsluitingsweg in oost-west richting met een doorlopend groen karakter. De Gemeenlandslaan kent ter hoogte van de Kostmand een diversiteit aan groentoeepassingen: groene middenberm, groenvakken met gras en een enkele boom, beplantingsvakken, zijbermen met bomen, bomen in het trottoir en groen/tuin behorende bij de appartementen.

Langs de Stuurboord ligt een groenzone met een dubbele bomenrij waarvan één rij bomen op het perceel van de Alliantie.



Groenstructuren Kostmand

Belangrijk kenmerk van de wijk is de groene en voor langzaam verkeer bestemde noord-zuid-route. Ter hoogte van het winkelcentrum is geen sprake meer van groen en is de route overdekt. De route zet zich via de Plecht aan de overkant van de Gemeenlandslaan voort.

Beelden huidige situatie Kostmand



Parkeerterrein met dagwinkels /horeca en supermarkt



Winkelcentrum en woningen vanaf de Gemeenlandslaan



Supermarkt en woningen vanaf Kotter/Kostmand



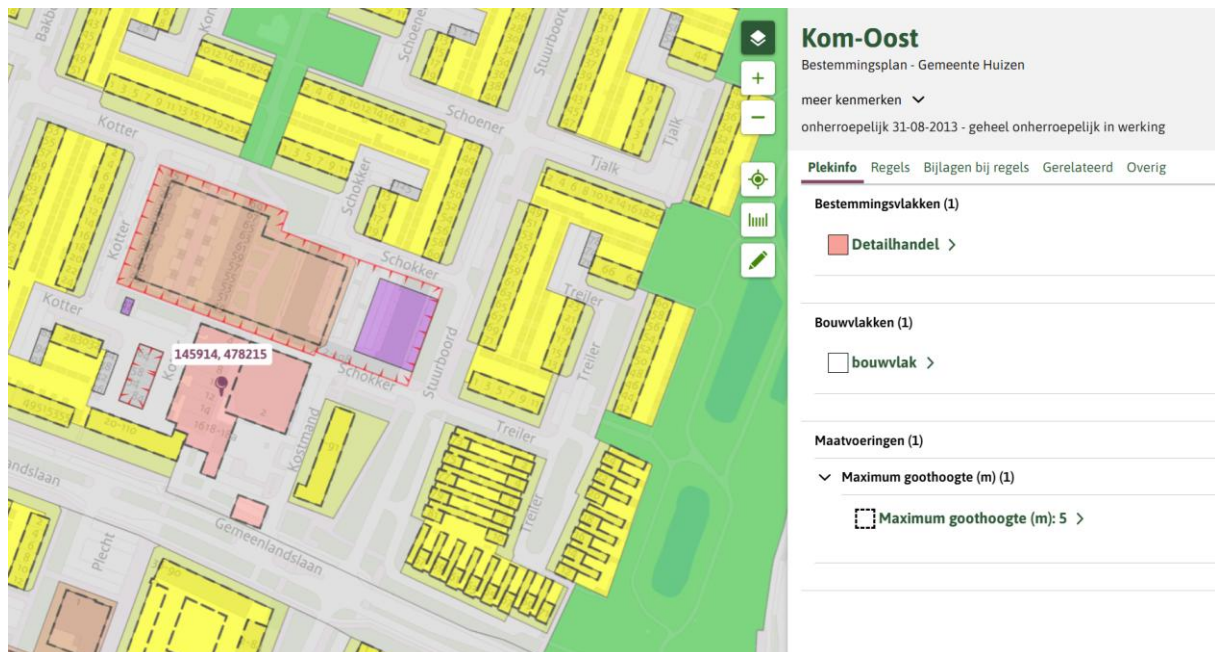
Garageboxen en achterzijde dagwinkels / horeca vanaf de Kotter

Omgevingsplan

De locatie ligt in het tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Kom Oost (2013). Er gelden diverse functies.

- Detailhandel: De supermarkt en dagwinkels hebben de functie detailhandel met respectievelijk een maximale goothoogte van 7 en 5 meter.
- Wonen: de twee appartementengebouwen van de Alliantie hebben de functie wonen met een maximale bouwhoogte van 14 meter.
- Verkeer – Verblijfsgebied: de omringende openbare ruimte, inclusief het groen langs de Stuurboord, heeft de functie Verkeer – verblijfsgebied.
- Verkeer – Garageboxen: De garageboxen aan de Kotter hebben de functie Verkeer-Garageboxen. Het middelste blokje heeft daarbij een gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsbevoegdheid 6.

De herontwikkeling past niet in het tijdelijk omgevingsplan.



Plankaart tijdelijk omgevingsplan, deelgebied Kom Oost (2013)

Algemene visie

De Kostmand is eind jaren '60 begin jaren '70 gebouwd als onderdeel van de wijk Stad en Lande en is dringend aan vernieuwing toe is. De woningen en de winkels zijn verouderd en de supermarkt is te klein voor een goede exploitatie.

Daarnaast is een deel van de openbare ruimte verouderd en wordt de omgeving als sociaal onveilig ervaren. De uitstraling van het winkelcentrum is niet meer van deze tijd.

Een integrale herontwikkeling van de Kostmand biedt daarom kansen om deze 'problemen' aan te pakken en gelijktijdig woningen toe te voegen om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

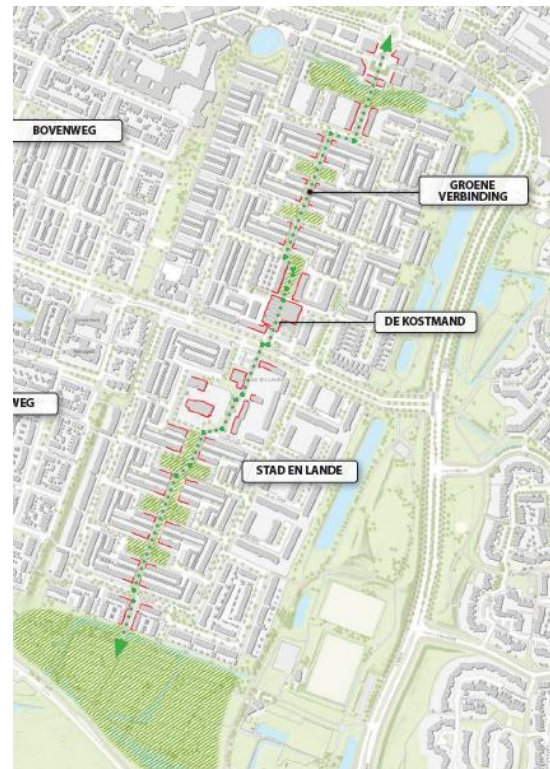
Op een hoger stedenbouwkundig schaalniveau is het belangrijk de groene as die van noord naar zuid door Stad en Lande loopt te behouden en te verbeteren. Deze groene verbinding is de essentie en basis van de herontwikkeling van de Kostmand.

Omdat het om een centrale plek in de wijk gaat met een bijzondere functie (winkels), gelegen aan hoofdinfrastructuur (Gemeenlandslaan), is een hogere gemiddelde bouwhoogte dan de rest van de wijk mogelijk zoals nu ook het geval is bij de appartementengebouwen. De hoogste bebouwing ligt daarbij aan de Gemeenlandslaan en Stuurboord.

Daarnaast zijn er twee hoogteaccenten aan de Gemeenlandslaan mogelijk.

Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn het stimuleren van sociale ontmoeting, voldoende parkeergelegenheid voor zowel de winkels als de woningen, voldoende groen (en waar mogelijk en gewenst behoud van bomen) en een klimaatadaptieve invulling van de openbare ruimte.

Op gebouwniveau zijn duurzaamheid en levensloopbestendigheid belangrijk.



Groene noord-zuid-as met daarin de Kostmand

Stad en Lande

Het plangebied ligt in de wijk Stad en Lande. Voor Stad en Lande loopt op dit moeten een project waarbij de riolering van de hele wijk wordt vervangen en de openbare ruimte wordt heringericht.

In de 'Visie & Concept' is de groene noord-zuidverbinding (de Groene Loper) een belangrijk onderdeel van de structuur van de wijk.

PROJECTDOEL: EEN KLIMAATBESTENDIGE WIJK

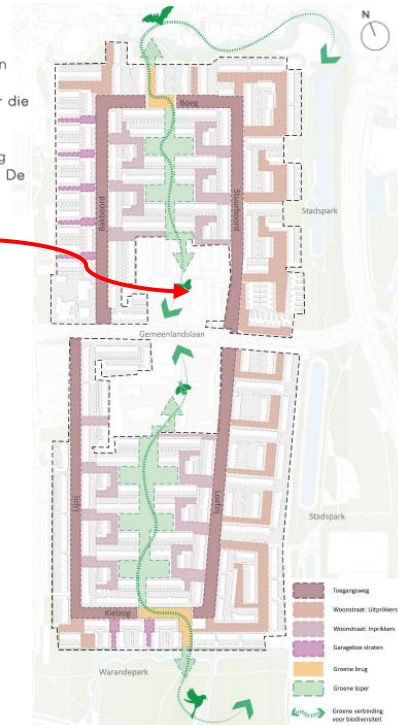
- Vervanging van het riool
- Groen voor schaduw, biodiversiteit en regenwaterberging toevoegen
- Toekomstbestendig bomenplan



PROJECTCONCEPT: DE GROENE LOPER

- De Groene Loper door de wijk verbindt Stad en Lande met het omliggende Park
- Duidelijke, toekomstbestendige groenstructuur die park en wegen met elkaar verbindt
- Een 'Groene Brug' tussen de Groene Loper en het park buiten de wijk: een groenere inrichting van Boeg en Kielzog waar de auto te gast is in De Groene Loper

Kostmand



Bron: Poster Bouwteam Herinrichting Stad en Lande, Visie & Concept | Een groene brug tussen Huizen en natuur

Participatie

Op 13 april 2023 is een inloopavond georganiseerd door de betrokken ontwikkelaars.

Uit het verslag en bijlage met reacties van de inloopavond (bureau De Wijde Blik) blijken de vele vragen en uitwerkingsaspecten. Tegelijkertijd waren er ook voldoende aanknopingspunten die een ontwikkeling in dit gebied ondersteunen. Het is dus vooral aan initiatiefnemers om in overleg met bewoners, eigenaren, winkeliers en de gemeente tot een ontwikkeling te komen.

Afgesproken is dat initiatiefnemers met burgers, ondernemers, stakeholders en andere betrokkenen in en rondom het gebied buurwinkelcentrum Kostmand in gesprek gaan ten behoeve van het op te stellen stedenbouwkundig plan. Hierover zijn in de op 3 maart 2025 gesloten intentieovereenkomst de volgende afspraken opgenomen:

"Communicatie-uitingen naar derden over de uitwerking als ook het vervolg worden in onderling overleg vormgegeven en slechts na instemming van Partijen openbaar gemaakt, één en ander onverminderd de toepassing van de Wet open overheid (Woo). Het in dit artikel bepaalde geldt uitdrukkelijk behoudens de publiekrechtelijke taken en, naar beoordeling van de Gemeente, ervaren verantwoordelijkheden van de Gemeente in het kader van communicatie over planologische procedures".

en

"De participatie wordt door initiatiefnemers verzorgd in goede afstemming met de Gemeente".

ECONOMIE

Algemeen

Winkelcentrum Kostmand is één van de drie buurtwinkelcentra in Huizen. Het is een klein winkelgebied dat voorziet in de dagelijkse levensbehoefte. Naast de winkels zijn er ook garageboxen in het gebied. Verwacht wordt dat deze vooral door klein MKB worden gebruikt. Ook deze voorzien dus wel in een zekere behoefte.

De afgelopen jaren is er regelmatig overlast geweest. In het in 2022 vastgestelde programma detailhandel is opgenomen dat een algehele renovatie wenselijk is. Juist ook om het gebied toekomstbestendig(er) te maken. Voorgaande sluit goed aan bij de herstructurering van de wijk Stad en Lande.

Opzet

De Kostmand heeft een planmatig opgezet, deels overdekt, winkelcentrum. Het winkelcentrum heeft ondanks wat verbeteringen medio 2016 en de komst van de Jumbo supermarkt een matige uitstraling en maakt een donkere, verouderde indruk.

De dagelijkse artikelensector in buurtcentrum De Kostmand is beperkt van omvang. De Jumbo is de voornaamste “trekker” in dit centrum. Daarnaast is er o.i. een bakker een dierenkliniek en een Grieksrestaurant gevestigd.

Het buurtwinkelcentrum zorgt voor de sociale cohesie in de buurt. Daarbij is het een ontmoetingsplaats voor bewoners.

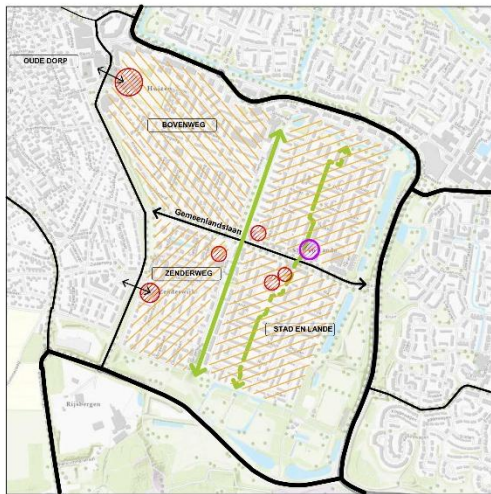
Uitgangspunten

- Behoud goede voorzieningenmix en DNA boodschappencentrum;
- Behoud verzorgingsfunctie voor de buurt;
- Basis op orde:
 - schoon
 - heel
 - veilig
 - voldoende parkeervoorziening
 - goed bereikbaar
- Aandacht voor:
 - verlichting
 - verduurzaming
 - vergroening
- Bij (half) verdiept parkeren nadenken over toewijzing parkeerplaatsen. Zijn ze openbaar (ook voor winkelend publiek en bezoekers) of worden ze toegewezen aan woningen?;
- De nieuwe supermarkt moet qua omvang voldoen aan het programma detailhandel (2022): *“supermarkten zijn relevantste trekkers en de andere winkels en voorzieningen profiteren van het combinatiebezoek” “nieuwe boodschappenwinkels en/of supermarktinitiatieven hebben effect op de winkelstructuur en de consumentenverzorging. De versterking van het ene centrum, kan leiden tot een verzwakking van het andere centrum. Relevant is dat boodschappencentra relatief dicht bij elkaar liggen. Bij eventuele versterkingen is daarom de voorwaarde dat de ontwikkeling past binnen het profiel van het boodschappencentrum en de effecten op andere centra beperkt zijn”*
- De nieuwe supermarkt zorgt niet voor een ontwrichting in de bestaande Huizer supermarktstructuur. Een nieuw DPO uitvoeren (actualiseren);
- De nieuwe supermarkt is qua omvang passend bij dit buurtcentrum (met andere woorden: geen hypermarkt in overeenstemming met Programma Detailhandel);
- De nieuwe opzet dient een logische aansluiting te hebben bij het project herinrichting Stad en Lande – ‘vernieuwde wijk, vernieuwd winkelcentrum’;
- Voor de tijdelijke huisvesting van de dagwinkels moet een oplossing zijn.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Stedenbouwkundige analyse

Onderstaande, deels bewerkte, analyse (afbeeldingen en tekst) komt uit de studie van DENC (2023).



WIJKNIVEAU

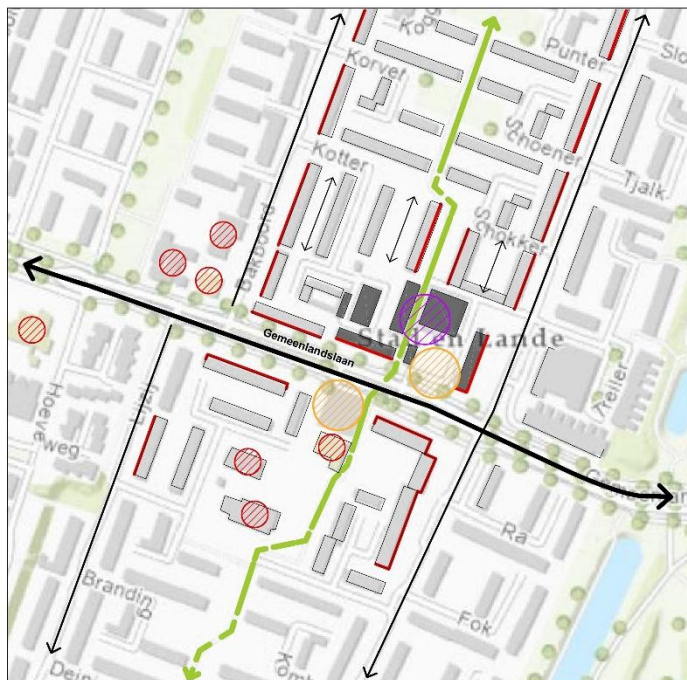
- Kwadranten
- Voorzieningen langs Gemeenlandslaan (en aan voormalige dorpsrand)
- Groene sub-as in Stad en Lande



BUURTNIVEAU

- Ontsluitingswegen dwars op Gemeenlandslaan
- Stempelstructuur bebouwing
- Afwijking in structuur bij voorzieningen

- Kwadrant
- Voorzieningen
- Kostmand
- Ontsluiting
- Groene (sub-) as
- Stempel stedenbouw



GEBIEDSNIVEAU

- Open ruimte aan Gemeenlandslaan tpv voorzieningen
- Langsgevels langs ontsluitingswegen
- Rondom De Kostmand bebouwing haaks op Gemeenlandslaan

- Open ruimte
- Voorzieningen
- Kostmand
- Ontsluiting
- Groene (sub-) as
- Voorgevel

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Groene noord-zuid-as (de Groene Loper)

Centraal in de herontwikkeling staat het behouden van de noord-zuid-as en deze versterken als groene langzaam verkeerverbinding (voetgangers). De groene as kruist het hele plangebied, vanaf de Kotter tot aan de Gemeenlandslaan.

De groene as kan worden gecombineerd met andere functies maar kent hoofdzakelijk een groene inrichting en wordt zo min mogelijk versteend. Er worden geen parkeerplaatsen aangelegd in deze as. De inrichting van de groene as is passend bij het gebruik van het gebied.

Openbare ruimte en groen

Passend bij de opbouw van de wijk wordt er geen gesloten bebouwingswand langs de Gemeenlandslaan gerealiseerd maar blijft de open ruimte behouden als tegenhanger van de open ruimte bij de Plecht. Hier kan, zoals in de huidige situatie, een deel van, het parkeren worden opgelost.

In de huidige situatie is er een aantal groenelementen tussen de Gemeenlandslaan en de Kostmand. Deze, nu gefragmenteerde, groene omzoming dient terug te komen aan de buitenzijde van het gebied: langs de Gemeenlandslaan en Stuurboord. Ter hoogte van het parkeerterrein wordt niet 'koud' tegen het fietspad aan geparkeerd. Hier wordt een groene buffer, met laag groen, aangelegd eventueel gecombineerd met verharding.

De Gemeenlandslaan zelf zal op termijn worden heringericht met eigen groenelementen.

Bebouwing

Waar wel bebouwing wordt gerealiseerd langs de ontsluitingswegen (Gemeenlandslaan en Stuurboord) worden langsgevels gerealiseerd. Indien gebruik wordt gemaakt van een galerij-ontsluiting is deze niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Woningen op de begane grond kunnen op maaiveld worden ontsloten.

Om het buurtcentrum te markeren zijn maximaal twee hoogteaccenten mogelijk op de hoeken van de bouwblokken. Beide hoogteaccenten bevinden zich aan de zijde van de Gemeenlandslaan. Eén hoogteaccent markeert het gebied en één hoogteaccent markeert het bouwblok met de winkels. De bebouwing langs de Gemeenlandslaan en Stuurboord kan maximaal vijf bouwlagen hoog worden (eventueel op een halfverdiepte plint).

De overige bebouwing sluit aan bij de omgeving: maximaal vier bouwlagen (eventueel op een halfverdiepte plint) of drie bouwlagen op een plint met winkels.

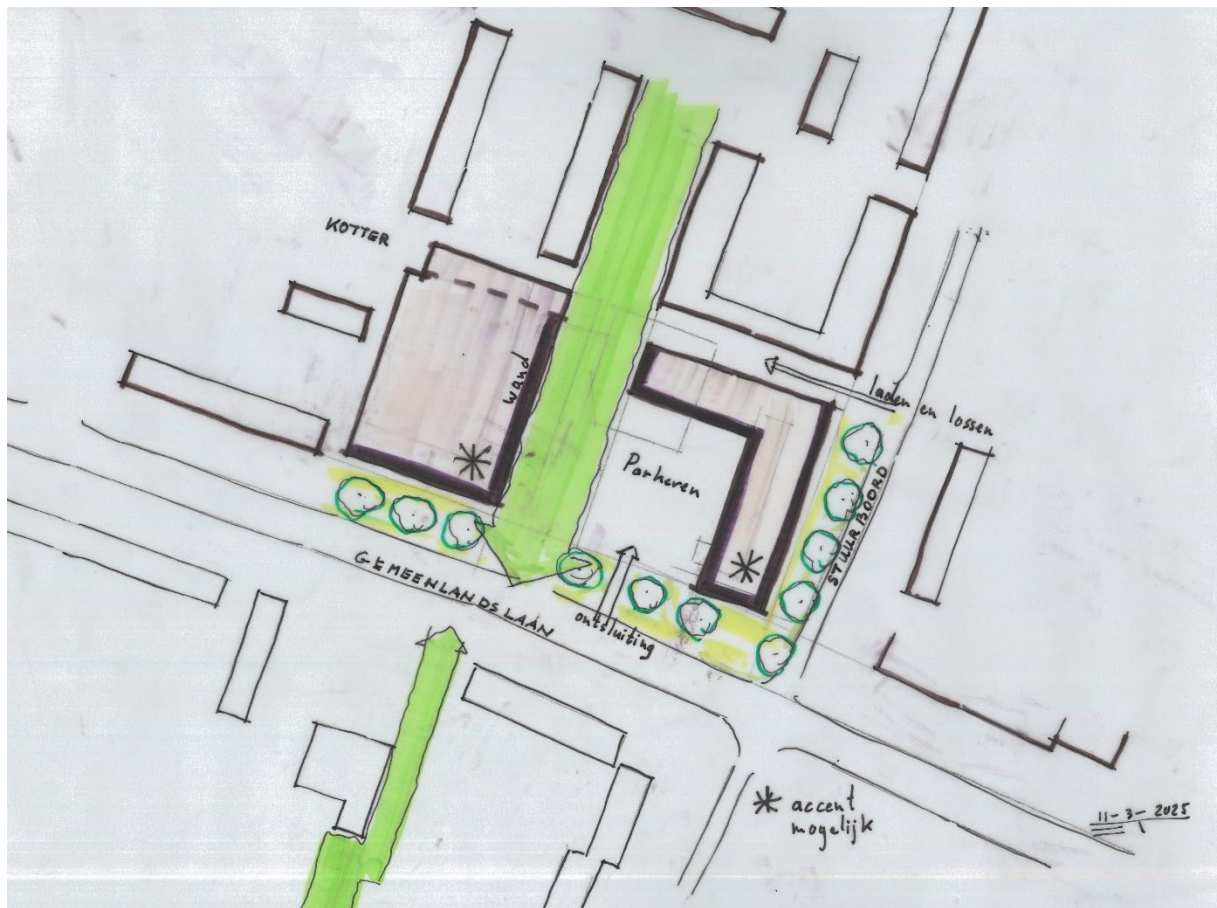
De supermarkt en winkels zijn onderdeel van de bouwblokken en geïntegreerd in bebouwingsstructuur en architectuur.

De plint bestaat uit een economische plint met winkels/horeca of een (half verdiepte) plint met bergingen of ondergronds parkeren en wordt in samenhang met het gebouw daarboven ontworpen.

Puntsgewijs

- Behoud en versterk de groene noord-zuid-as. In het herinrichtingsplan Stad en Lande wordt de groene as 'de Groene Loper' genoemd.
- Maak een groene omzoming aan de buitenzijde.
- Behoud de open ruimte langs de Gemeenlandslaan.
- Maak van deze open ruimte een herkenbaar plein met wanden en een groene rand met laag groen als onderdeel van de omzoming.
- Maak langsgevels langs ontsluitingswegen.
- Maximaal twee hoogteaccenten op de hoeken van de bouwblokken aan de zijde van de Gemeenlandslaan.
- De supermarkt en winkels zijn onderdeel van de bebouwingsstructuur.
- Voorzieningen van de winkels, supermarkt en horeca, zoals losse reclame-uitingen en winkelwagens niet in de noord-zuid-as.

In het onderdeel **beeldkwaliteit** wordt een aantal punten verder uitgewerkt.



Volkshuisvesting

Uitgangspunt is onderstaande verdeling:

- Minimaal 1/3 sociale huur (tot maximaal € 900,07 per maand, prijspeil 2025 en aangeboden via Woningnet voor ten minste 20 jaar).
- Minimaal 1/3 middeldure huur (tot maximaal € 1.184,82 per maand, prijspeil 2025, voor ten minste 20 jaar).
- Maximaal 1/3 vrije sector huur of koop.

Verkeer

Vanuit verkeer wordt er bij een ontwerp getoetst op basis van de CROW-richtlijnen (met name ASVV 2021), Duurzaam veilig en de LIOR Huizen. Hierbij zijn vier pijlers waarop gefocust wordt:

- Bereikbaarheid
- Veiligheid
- Toegankelijkheid
- Doorstroming

Parkeren wordt los behandeld, zie hieronder.

De onderzoekpunten die wij vanuit verkeer willen meegeven zijn:

- Onderzoek de mogelijkheden om de noord-zuid-as (de Groene Loper) niet door autoverkeer en/of vrachtverkeer (distributie) te doorsnijden.
- Onderzoek de mogelijkheden om de parkeergarage onder het woonblok aan de Gemeenlandslaan te ontsluiten via een inrit die niet aan de Gemeenlandslaan ligt.
- Onderzoek de mogelijkheden voor het ontsluiten van het parkeerterrein via de Stuurboord.
- Onderzoek de mogelijkheden voor het laden en lossen van vracht waarbij er zo min mogelijk hinder aanwezig is.
- Daarnaast is het gewenst om te onderzoeken naar de noodzaak van een algemene laad- en losplaats.

De uitgangspunten die wij vanuit verkeer mee willen geven zijn:

- Zo min mogelijk aansluiting op de Gemeenlandslaan (gebiedsontsluitingsweg).
- Minimaal aantal conflictpunten tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer.
- Voldoen aan de toegankelijkheidseisen.
- Het achteruit rijden van vrachtverkeer dient zo minimaal mogelijk en vrij van andere verkeersstromen te zijn.
- Inrichting conform de CROW-richtlijnen.
- Bebording dient conform wetgeving meegenomen te worden in het project.
- Bij aanleg van inritten worden inritconstructies toegepast.
- Kruispunten worden voorzien van een verkeersplateau op gelijkwaardige kruispunten (30-30).
- Zo min mogelijk obstakels in de openbare ruimte realiseren.
- De inrichting sluit aan op het ontwerp van project Stad en Lande.

Parkeren

Voor parkeren gelden de volgende uitgangspunten:

- Maatvoering voldoet aan de CROW-richtlijnen.
- De parkeerplaatsen zijn allemaal openbaar toegankelijk voor verschillende doelgroepen/doeleindes.
- De volgende uitzondering op het niet reserveren van parkeerplaatsen mag gemaakt worden en dient er gehouden te worden aan de CROW norm:
 - Gehandicapten parkeerplaatsen
 - Elektrisch laden (zowel publieke als privaat)
 - Laad en Los
 - Parkeerplekken onder de woningen
- Het aantal parkeerplaatsen dient de voldoen aan de gemeente geldende richtlijnen.
- Er mag gebruikt worden gemaakt van dubbelgebruik voor de combinatie wonen-winkelen en boodschappen.

Fietsparkeren

Er dient voor fietsparkeren onderzoek gedaan te worden naar de realisatie van voldoende fietsparkeervoorzieningen zoals deze staan omschreven in de CROW. Graag zien we de fietsvoorzieningen zo dicht mogelijk bij de winkels. Het type stalling voor de fiets mag bijvoorbeeld een nietje zijn. Bij voorkeur geen rekken waar het voorwiel ingeklemd wordt.

Groen

Het groenstructuurplan 'Groenstructuur op hoofdlijnen' van de gemeente Huizen en het Bomenbeleidsplan en Randvoorwaarden Handboek Bomen zijn van toepassing.

In het **Groenstructuurplan** is de Gemeenlandslaan aangewezen als onderdeel van de hoofdgroenstructuur: bestaande groene laanstructuur. Herontwikkeling van de Kostmand, en de gewenste zichtbaarheid van de winkels, mag niet ten koste gaan van deze laanstructuur. Waar mogelijk kan deze worden versterkt.

De groene as is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur maar wel belangrijk op stedenbouwkundig niveau van de buurt.

Belangrijk onderdeel uit het **Bomenbeleidsplan 2024** is het naleven van Handboek Bomen van Norminstituut bomen. Specifiek benoemen wij dat voorafgaand aan het project een Bomeneffectanalyse (BEA) moet worden opgesteld. Deze analyse wordt onderdeel van het op te stellen ontwerp en het opstellen van een Bomenwerkplan, dat gericht is op het beveiligen en in stand houden van blijvende bomen in en rondom projectgebied ten tijde van de realisatie. Ook is een herplantplicht van toepassing, mochten er bomen moeten worden verwijderd in het projectgebied

Een beplantingsplan maakt onderdeel uit van het ontwerp conform de LIOR.

BEELDKWALITEIT

Welstandnota 2012

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt een ontwerp op basis van de Welstandnota 2012. De ontwikkeling in het bijzondere welstandgebied 2b 'hoofdroutes'.

De criteria van gebied 2b staan beschreven op bladzijde 18 en 19 van de welstandnota. Het zijn algemene criteria die gelden voor de diverse hoofdroutes. De hoofdroutes zijn een visitekaartje voor de gemeente. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast en hebben een representatieve uitstraling.

De huidige welstandsnota voorziet onvoldoende in criteria om een dergelijke ontwikkeling te kunnen beoordelen. Om deze ontwikkeling goed te kunnen begeleiden dient een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden.

Dit beeldkwaliteitsplan voorziet hier samen met het ruimtelijk kader in. Het ruimtelijk kader met beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van de Welstandnota 2012 vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij grotere ontwikkelingsprojecten en inbreidingsprojecten worden bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding door Burgemeester en wethouders (B&W) nieuwe welstandscriteria opgesteld. Hiervan is in ieder geval sprake bij plannen met een bebouwd oppervlak van 500 m2 of meer. Nadat B&W de welstandscommissie hebben geraadpleegd stellen ze de criteria vast. Voor welstandscriteria geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Toevoeging naar aanleiding van bespreking in de CRK van 26 juni 2025.

De CRK geeft de volgende aandachtspunten mee:

- De commissie benadrukt dat verdiept of half-verdiept parkeren veel aandacht vereist, met name in relatie tot de inpassing in het huidige straatbeeld.
Er zijn nog geen referentiebeelden aangeleverd; deze zijn echter noodzakelijk om de ruimtelijke en visuele consequenties goed te kunnen beoordelen;
- Besteed extra aandacht aan de ontsluitingsprincipes (zowel voor verkeer als voetgangers);
- Breng de groenstructuur, mogelijke activiteiten daarin en haar rol in het plan duidelijk in beeld.

Deze aandachtspunten moeten aanvullend op het ruimtelijk kader worden meegenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Referentiebeelden zullen aan het beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd als er een haalbaar stedenbouwkundig plan is dat tegelijkertijd aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Het stedenbouwkundig plan wordt daarna architectonisch uitgewerkt.

Groenstructuur:

- De Gemeenlandslaan blijft buiten het projectgebied en behoudt haar laanstructuur.
- De noord-zuid-as is onderdeel van een hoger schaalniveau maar krijgt ter hoogte van het winkelcentrum een eigen invulling die enerzijds de noord-zuid-as versterkt en anderzijds aansluit bij de groenelementen in de rest van het plangebied.
- Groenelementen openbaar gebied (as, plein en randen): in het hele plangebied dienen bomen te worden geplant. De inrichting van groenvakken is gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit met beplanting die onder ooghoogte blijft.
Het groen wordt in samenhang ontworpen.
Indien mogelijk kan waterberging worden gerealiseerd waarbij passende beplanting (niet alleen gras) gekozen wordt.
- Groen behorende bij de gebouwen kan worden ingericht als gezamenlijke privé-tuinen met minimale verharding gecombineerd met klimaatadaptieve beplanting die de biodiversiteit bevordert.

Ligging

- De gebouwen worden in samenhang ontworpen.
- Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte, de Gemeenlandslaan en de groene noord-zuid-as, en aan alle vanaf de openbare ruimte zichtbare zijden vergelijkbare kwaliteiten geven.
- Expeditieruimten zoveel mogelijk aan een achterkant van het gebouw en uit het zicht situeren, inpandig of ondergronds.

Massa en bouwhoogte

- De gebouwen bestaan uit een (halfverdiepte) plint met daarboven woningen.
- De begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel en op het maaiveld.
- Entreepartijen vormgeven als accenten.
- De maximale bouwhoogte van de gebouwen is:
 - aan de ontsluitingswegen vijf bouwlagen op een halfverdiepte plint;
 - aan de het plein vier bouwlagen op een halfverdiepte plint of drie bouwlagen boven een plint met winkels/supermarkt;
 - aan de zijde van de Kottter één laag met kap op een plint met winkels/supermarkt.
- Daarnaast zijn er maximaal twee hoogteaccenten mogelijk langs de Gemeenlandslaan van maximaal zes bouwlagen op een halfverdiepte plint en maximaal negen bouwlagen op een halfverdiepte plint.
- Bij appartementencomplexen dienen alle voorzieningen in het hoofdgebouw opgenomen te worden. Geen (losse) bijgebouwen.

Architectonische uitwerking

- De gebouwen worden in samenhang ontworpen.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig.
- De architectuur is modern (eigentijds) met traditionele materialen als baksteen.
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- De onderste bouwlaag van complexen, de plint, wordt waar mogelijk transparant vormgeven (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld).
- De economische plint krijgt een eigen uitstraling passend bij en in afstemming op de rest van het gebouw. Plint en opbouw zijn niet twee verschillende gebouwen boven elkaar.
- De overige (half verdiepte) plinten kennen een pleinzijde en een buitenzijde aan de groene omzoming.
 - Aan de pleinzijde wordt de plint zorgvuldig en waar mogelijk transparant vormgegeven. De gezamenlijke entrees van de woningen komen aan de pleinzijde ten behoeve van meer interactie en beleving.
 - Aan de buitenzijde kan worden gekozen voor een meer gesloten invulling. De groene omzoming kan hier meer gesloten zijn en dit opvangen door goed ingevuld groen.
- Kopgevels zijn geen vlakke en/of blinde gevels. Ze krijgen dezelfde architectonische kwaliteit als de andere gevels.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren zijn per cluster of complex in samenhang en in samenhang met de andere gebouwen.
- Er worden lichte en warme tinten toegepast.
- Grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen en hout of met kozijnen onderverdeelde glazen puien.
- Materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume. Dit kan in contrasterende warme tinten.
- Bij de materiaalkeuze moet rekening worden gehouden met circulariteit en het voorkomen van hittestress.

Reclame

- Reclame is terughoudend en past in de architectuur van de gevel
- Geen (losse) reclame-uitingen in de noord-zuid-as.
- Verder gelden de criteria uit de Welstandnota 2012 (bladzijde 49).

Detaillering

De gebouwen kennen een bij de gekozen architectuur passende zorgvuldige detaillering.

Inrichting openbare ruimte

Groene noord-zuid-as in plangebied

- De noord-zuid-as is minimaal 12 meter breed.
- Minimaal 50% van de inrichting is groen: beplanting en bomen passend bij het gebruik van het gebied.
- In de noord-zuid-as wordt maximaal twee keer een minimale doorsteek gemaakt ten behoeve van bereiken parkeergarage en distributie. Geen hellingbanen in deze as.
- Beperk het aantal doorsteken voor voetgangers om het parkeerterrein te bereiken.
- Geen stalling van winkelwagens buiten.
- Geen losse reclame-uitingen en vlaggen in deze as.
- Zorgvuldige inpassingen fietsenrekken. Zie fietsparkeren.
- Zorg voor een overzichtelijke, sociaal veilige, inrichting.

Materialen

- Toepassen van kwalitatieve materialen zoals gebakken materialen en natuurstenen banden en opsluitingen. Dit wordt ook bij de herinrichting van Stad en lande toegepast.

Parkeerterrein

- Het parkeerterrein wordt klimaatadaptief ingericht bijvoorbeeld door, waar mogelijk, gebruik te maken van grastegels. Functionele eisen staan in de LIOR.
- Op het parkeerterrein worden bomen geplant waarbij de positionering passend is in het totaalontwerp.
- De plantvakken zijn voldoende groot (volgens randvoorwaarden Bomeninstituut).
- Het parkeerterrein krijgt een groene rand aan de zijde van de Gemeenlandslaan van minimaal 4 meter breed voorzien van laag groen in (verhoogde) plantvakken. Maximaal 50% van deze rand is verhard.

Groen

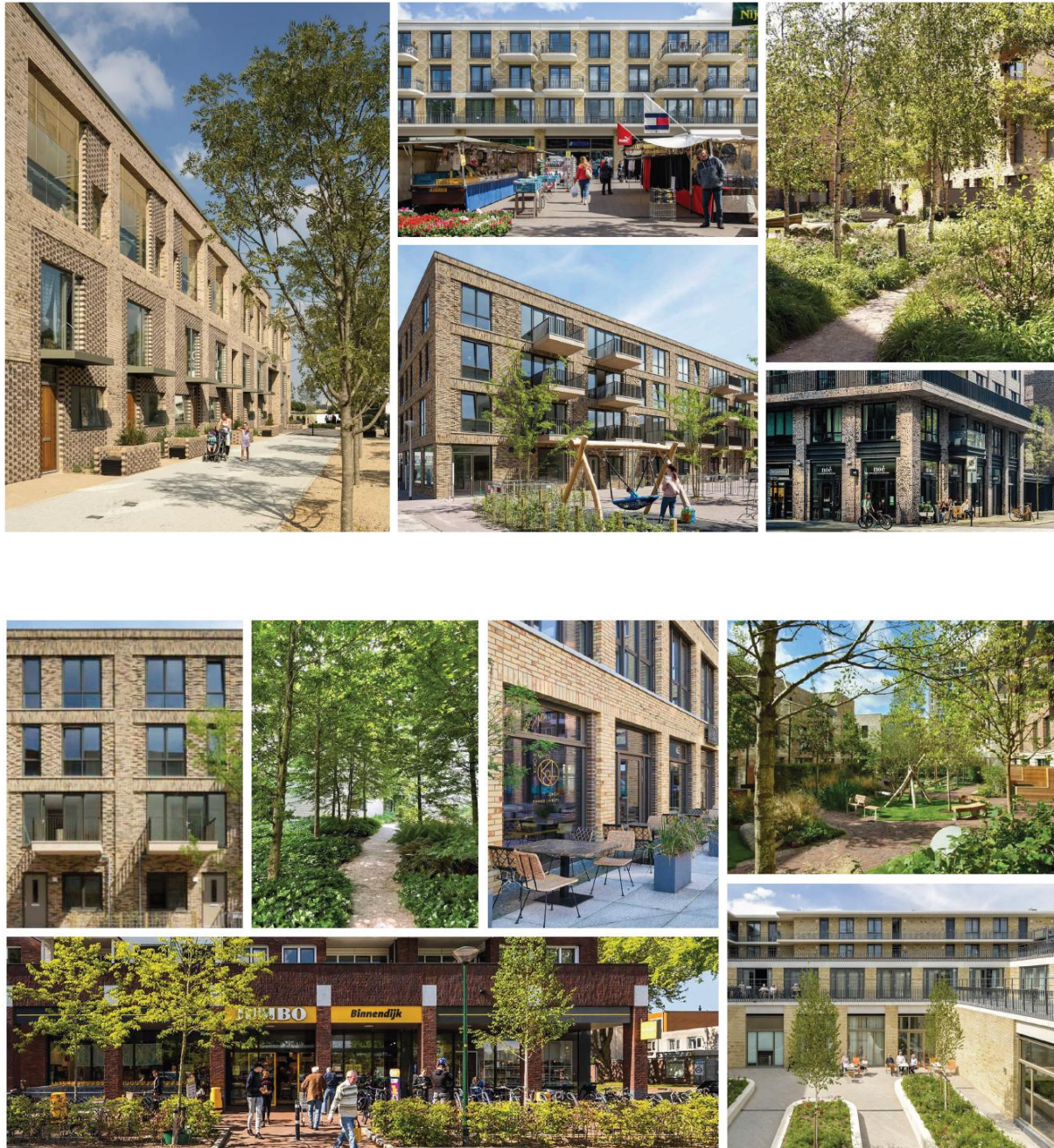
- Een beplantingsplan maakt onderdeel uit van het ontwerp.
- De daktuin op de Jumbo is geen onderdeel van de openbare ruimte.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn niet toegestaan

Sfeerbeelden

Onderstaande sfeerbeelden komen uit de studies van DENC (2023/2024).



INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Algemeen

De inrichting van de buitenruimte (met name de openbare ruimte) dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen zoals vastgelegd in de Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) van de gemeente Huizen.

Wegen

- Dimensionering van de rijbaan op basis van *Wegtype 4 Licht belaste weg*.
- De inrichting van de buitenruimte van de Kostmand sluit mooi en kwalitatief aan bij de herinrichting van Stad en Lande.
- Dit betekent het toepassen van kwalitatieve materialen zoals gebakken materialen en natuurstenen banden en opsluitingen. Hierbij is de LIOR van toepassing.
- Kleurstellingen in overleg met Stedenbouw en Assetmanager Wegen.

Verkeer

Voetganger

- Breedte voetpaden minimaal 2.00 meter, conform ASVV 2021 van het CROW. Bij een zwaardere voetgangersfunctie een maatvoering van 4 meter of meer. Denk daarbij aan voetgangerspassages in het winkelgebied e.d.
- Let op obstakelvrije ruimte voor de voetganger, zie richtlijnen CROW.

Functie weg

- Gemeenlandslaan vooralsnog GOW50, overwegen af te waarderen naar GOW 30.
- Overige wegen ETW 30
- Rijcurves: check op bevoorrading en tankautospuut brandweer (maatgevend voertuig nader afstemmen)

Fiets

- Op de rijbaan.
- Fietsopstelplekken, nader onderzoeken (conform richtlijnen CROW).

Auto

- Parkeerbalans moet op orde zijn.
- Bereikbaarheid van parkeervoorzieningen goed vormgeven.
- Gehandicaptenparkeerplaatsen. Minimaal compenseren wat op maaiveld is. Onderzoek naar één extra.

Bevoorrading

- Het winkelcentrum goed bereikbaar houden.
- Zie ruimtelijke uitgangspunten, onder 'verkeer'.

Bebording

- Minimaal klasse 3.

Laadinfra

- Op het parkeerterrein reguliere laadpalen en snellaadstations realiseren.

Riolering en water

- Voor hemelwater is het uitgangspunt dat er voor de nieuwe ontwikkeling geen toename is van verhard oppervlak waardoor het creëren van waterberging niet noodzakelijk is.
- Indien toch blijkt dat er waterberging noodzakelijk is dient dit binnen het plangebied opgelost te worden en mag dit niet doorbelast worden naar de aangrenzende openbare ruimte.
- Hemelwater en afvalwater dienen separaat aangeboden te worden.
- De installatie tekeningen dienen voor vergunningverlening gereed te zijn zodat voor start van de bouwwerkzaamheden de locaties en grote van huisaansluitingen bepaald kan worden.

- Indien gebruik gemaakt gaat worden van een bodem warmte systeem dient dit vooraf getoetst te worden of het rioolsysteem de hoeveelheid water, wat tijdens het spoelen van de filters vrijkomt, aankan.

Installaties

Openbare verlichting, lichtplan ter toetsing aanbieden volgens NPR13201 – P6 voor voetpaden en M6 voor rijbaan.

Groen

- Flora & Fauna scan.
- Bomeneffectanalyse (BEA) opstellen hoe bestaande aanwezige bomen in de omgeving behouden kunnen blijven cq. niet beschadigd worden tijdens uitvoering van werkzaamheden, bouwdepots, transportroutes, etc.
- Inrichting groeiplaatsen nieuwe bomen:
Ten behoeve van nieuwe inrichting is het Handboek Bomen (van Normeninstituut Bomen) van toepassing. Hierin staan de voorwaarden waar groeiplaatsen van nieuwe bomen aan dienen te voldoen.
- Groeiplaatsberekening ter verduidelijking bijvoegen.
- Graag ook een vooraanzicht tekening, maar dan met toekomst situatie over 30 jaar. Hoe ziet de plint er dan uit met de geplande bomen.
- Plantvakken van groenvoorzieningen dienen van voldoende grootte te zijn zodat deze beheerbaar zijn.
- Een beplantingsplan maakt onderdeel uit van het ontwerp conform de LIOR.

Kabels en leidingen

- Alle kabels en leidingen liggen in openbaar gebied.
- De ontwikkelende partij is verantwoordelijk dat er een geschikte locatie gevonden wordt voor de te verleggen kabels en leidingen. Indien er een geschikte locatie gevonden is zal door de gemeente een VTA/VTM verzonden worden naar de netbeheerder zodat deze de betreffende kabel en of leiding verlegt. Indien hier kosten aan verbonden zijn wordt dit verrekend conform de nadeelcompensatie regelingen die de gemeente heeft met de diverse netbeheerders.
- Nieuwe traforuimten dienen binnen de ontwikkeling gerealiseerd te worden en ook bruikbaar te zijn voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

Afval

- De GAD moet betrokken worden in de planontwikkeling. In overleg met de GAD zal bepaald moeten worden hoeveel en waar de afvalinzameling binnen het projectgebied moet worden opgelost.
- Ondergrondse containers dicht op nieuwe bomen is niet gewenst. In de toekomst kan kraan van vuilniswagen de containers niet meer omhoog tillen in verband met de steeds groter wordende boomkronen.
- Op welke wijze wordt het bedrijfsafval ingezameld?

Bouwproces

- Alle kabels en leidingen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden buiten het perceel te worden gebracht.
- Herinrichting openbaar gebied planningsgewijs realiseren na realisatie bouw en afbouw.
- Voorschouw van openbare ruimte rondom bouwperceel opnemen 3 maanden vóór start werkzaamheden.
- Schade in de openbare ruimte die ontstaan is door de bouw, dient door de ontwikkelaar binnen 5 dagen hersteld te worden.
- Tijdelijke bouwritten na realisatie terug in oude staat of middels de herinrichting herstellen.
- Schoonhouden rijbanen rondom bouwperceel tijdens de realisatie.
- Alle kosten omtrent bovenstaande voortvloeiende uit de ontwikkeling zijn voor de ontwikkelaar.
- Openbare voorzieningen moeten tijdens de bouw kunnen blijven functioneren.
- Oplevering revisie in DWG aanleveren.

MILIEU

Algemeen

Voor de planologische procedure moet worden aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Daarbij kan onder andere gebruik worden gemaakt van de handreiking activiteiten en milieuzonering van de VNG (oktober 2024), de omgevingsverordening van de provincie en nog door de ontwikkelende partij(en) uit te voeren milieuonderzoeken.

De Alliantie heeft in 2021 een quickscan uit laten voeren waarin de risico's, kansen en kosten in beeld worden gebracht bij de start. Deze scan vormt de basis om risico's gedurende het project te actualiseren, monitoren en beheersen. In de quickscan is gekeken naar de volgende aspecten: bodem, milieu, infra, omgeving, ruimtelijke ordening en wetgeving. Elementen uit de quickscan zijn hieronder gebruikt.

Convenant toekomstbestendige woningbouw

Gemeente Huizen past het Convenant toekomstbestendige woningbouw MRA toe op nieuwbouwontwikkelingen. Het convenant bevat een toetsingskader waarin voor de niveaus brons, zilver en goud meetbare indicatoren worden aangegeven met een set afspraken.

Voor nieuwbouwontwikkelingen moet voldaan worden aan niveau brons. Het convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid.

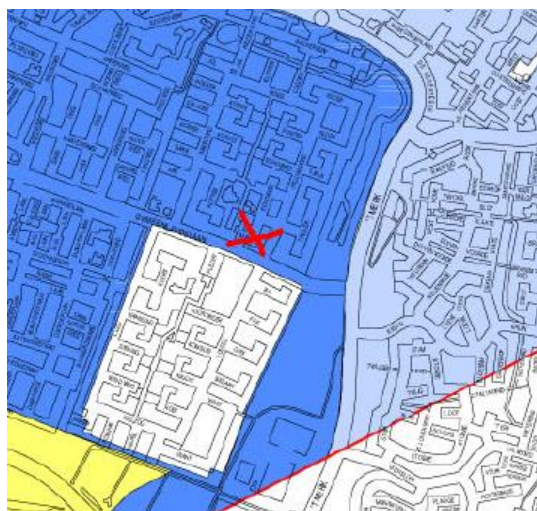
De gemeente vraagt de ontwikkelende partij aan te tonen hoe zij het gekozen **ambitieniveau brons** per indicator bereiken. Dit is een inspanningsverplichting. Wanneer dit niveau niet bereikt kan worden om bijvoorbeeld technische of financiële redenen, kan er goed onderbouwd, afgeweken worden. Waar nodig kunnen de doelen ook op andere manieren gehaald worden; in dat geval vraagt de gemeente de ontwikkelende partij te onderbouwen wat per indicator de noodzaak is van afwijkende keuzes.

Mer-aanmeldnotie

Een mer-aanmeldnotie is zeer waarschijnlijk verplicht omdat deze volgens de wet bij elke stedenbouwkundige ontwikkeling verplicht is.

Archeologie

Volgens beleid van de gemeente, gemeentelijke archeologische waardenkaart (2009), is archeologisch onderzoek nodig indien de planomvang meer is dan 10.000 m² is en er graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm zijn. Het projectgebied is ongeveer 1,2 ha. groot.



Archeologische verwachtingsgebieden

- vergunning aanvragen bij minister
- alle bodemroering
- planomvang van 50 m² en dieper dan 35 cm
- planomvang van 500 m² en dieper dan 40 cm
- planomvang van 2500 m² en dieper dan 40 cm
- planomvang van 10.000 m² en dieper dan 40 cm
- planomvang van 10.000 m² en dieper dan 220 cm
- archeologievrij
- gemeentegrens

Natuurtoets

De herontwikkeling moet getoetst worden aan de Wet natuurbeheer. Een ecologische quickscan vooraf geeft aan met welke soorten en welke bescherming rekening gehouden moet worden, zodat de maatregelen tijdig ingepast kunnen worden.

Er moet rekening worden gehouden met de Omgevingsverordening NH 2020 van de provincie Noord-Holland en de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden Gooi en Eemmeer Zuidoever en het Naardermeer.

Gezondheid

Onder de omgevingswet heeft het aspect gezondheid van gebouw en omgeving een belangrijke rol. Daarom is de GGD om advies gevraagd.

Het algemene kaderstellende uitgangspunt voor gezondheid richt zich op gezondheidsbescherming, gezondheidsbevordering en het voorkomen van hinder.

“De ontwikkeling van het gebied buurtwinkelcentrum Stad en Lande-Noord voorziet in de randvoorwaarden voor een gezond en prettig leven.”

Algemene uitgangspunten

- Aangename, groene omgeving die bewegen, ontmoeten en mentale gezondheid stimuleert (hieronder verder uitgewerkt).
- Prettig wonen (hieronder verder uitgewerkt).
- Openbare ruimte in woonwijk is toegankelijk voor mensen met een functiebeperking.
- Wonen en druk verkeer zijn gescheiden.
- Zo min mogelijk plek voor parkeren in de openbare ruimte: parkeren zoveel mogelijk onder de grond of overdekt op te lossen.
- Passend woningaanbod voor verschillende doelgroepen en voldoende levensloopbestendige woningen.
- Borgen van de bereikbaarheid voor de hulpdiensten, zoals liften die groot genoeg zijn voor de brancards + personeel (advies vanuit de GHOR).

Aangename, groene omgeving

- De groene omgeving nodigt uit tot ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl. De openbare ruimte is beweegvriendelijk ingericht.
- Groene inrichting (bijvoorbeeld 3-30-300 regel).
- Dit plan biedt een aantrekkelijke speelplek binnen 400m van de woningen (Jantje Beton norm).
- Dit plan biedt voorzieningen om elkaar te ontmoeten, zoals bankjes op pleinen, bij speelplekken en in parken en andere natuurlijke omgevingen, en elementen die als informele zitplaats gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld trappen, brede paaltjes, etc.

Prettig wonen (Gebouwen)

- De gebouwen nodigen uit tot ontmoeten.
- De gebouwen hebben een gezond binnenmilieu met eenvoudige en natuurlijke ventilatiemogelijkheden (bijvoorbeeld raam dat open kan).
- Minimaal één zijde van een woning is aangenaam qua geluid, lucht, geur, uitzicht op groen en eigen buitenruimte. Geluidsluw (10 dB minder dan aan de hoog belaste zijde). Voor dit project zijn de installaties van de winkels een aandachtspunt om rekening mee te houden. Dit is ook genoemd in de bewonersopbrengst (“Geen afzuigingsinstallaties op de winkels die 's nachts lawaai maken”).
- De geluidsbelasting op de woning is zo laag mogelijk. Draag er zorg voor dat er in ieder geval wordt voldaan aan de gezondheidkundige advieswaarden voor geluid: 50dB Lden en 40dB Lnight op de hoogst belaste gevel. En het maximale geluidsniveau binnen is 33 dB Lden.
- Realiseren van koele woningen door integratie van zonwerende maatregelen aan de buitenkant van het gebouw (bijvoorbeeld door overstek of buitenzonwering).
- Bij appartementengebouwen is er een goede ontkoppeling van de leidingschachten en liftinstallaties, waardoor het geluid hiervan zo min mogelijk binnen in de woningen te horen is. Daarnaast is er een goede geluidisolatie tussen de woningen.

- De woningen (en te vestigen bedrijven) hebben geen emissiepunt voor een hout - en/of lucht pellet kachel.

Geluid

Wegverkeer

Het plan ligt in een geluids aandachtsgebied van de Gemeenlandslaan en 't Merk. Dat wil zeggen dat in dat gebied er een kans is dat de standaardwaarden voor geluid uit het Bkl worden overschreden. Er moet een akoestisch onderzoek naar het geluid van het wegverkeer worden uitgevoerd.

Bedrijfsmatige activiteiten

Omdat het plan bestaat uit het realiseren van woningen en bedrijven moeten alle hindergevoelende activiteiten worden bekeken op de hindergevoelige objecten in het plan.

Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is ten aanzien van geluid (en geur) in de nieuwe Handreiking Activiteiten en milieuzonering een systematiek opgenomen om dat te kunnen toetsen.

Laad- en losactiviteiten mogen de omgeving niet hinderen. Laad- en losactiviteiten in de dagperiode zijn uitgesloten van toetsing. Voor het aandrijfgeluid van de vrachtwagens gelden ook regels.

Voor andere geluiden bij laad- en losactiviteiten geldt dat moet worden voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl (bijvoorbeeld voor het geluid van karretjes, e.d.). De omwonenden zullen de minste hinder ondervinden als de laad- en losactiviteiten in pandig worden gerealiseerd.

Installaties (bijvoorbeeld koelinstallaties, airco's, warmtepompen, e.d.) mogen de omwonenden niet hinderen. Er gelden regels voor de geluidwaarden op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Als daaraan niet kan worden voldaan, moeten er aanvullende maatregelen worden genomen (bijvoorbeeld afscherming van de installaties).

Dit geldt niet alleen voor de supermarkt, maar voor alle eventuele bedrijven in het plan.

Situering gebouwen

De situering van de gebouwen kan er voor zorgen dat er minder geluidhinder is (bijvoorbeeld van het verkeer of door laad- en losactiviteiten).

Ook kan worden gekeken naar de indeling van de woningen zodat geluidgevoelige ruimten (bijvoorbeeld slaapkamers) niet aan de geluidbelaste zijden liggen.

Daarnaast kunnen er bijvoorbeeld geluidsabsorberende materialen worden toegepast (in plaats van geluid reflecterende materialen zoals glaspanelen).

Bodem

Er is sprake van bodemgevoelige functies (woningen) en er gaat gegraven worden in de bodem. De gemeente moet kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit past bij de functies en in het kader van de Omgevingswet moeten er meldingen worden gedaan voor graven in de bodem (i.e. milieubelastende activiteit).

Uit eerdere onderzoeken blijkt dat er binnen het plangebied mogelijk plaatselijk sprake is van een verontreiniging met PAK (boven interventiewaarde).

Omdat wel kon worden aangetoond dat de verontreiniging niet binnen de grenzen van aanleg riolering lag en het een niet mobiele verontreiniging betreft, is de verontreiniging in het verleden niet verder onderzocht.

In het kader van het nieuwbouwplan moet dat nu in ieder geval wel worden onderzocht (nader bodemonderzoek). Geadviseerd wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te laten uitvoeren voor het hele plangebied waarbij er extra aandacht is voor een nader bodemonderzoek naar de eerder aangetroffen verontreiniging met PAK.

Het grondwater was ook verontreinigd met VOCl, maar uit aanvullend onderzoek blijkt dat deze verontreiniging niet ernstig was.

Als er sprake gaat zijn van bemalingen, zijn de aangetroffen verontreinigingen mogelijk wel relevant.

Luchtkwaliteit***Stikstof***

Het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Eemmeer & Gooimeer Zuidoever' is niet stikstofgevoelig. Dat geldt wel voor het Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. De invloed hiervan op het plangebied moet worden doorgerekend.

Fijnstof

Dit moet nader worden onderzocht. Fijnstof is over het algemeen geen probleem in Huizen.

Geur

Geur kan een rol spelen bij bijvoorbeeld horeca/snackbar of andere geurproducerende bedrijven (bijvoorbeeld viswinkel).

Externe veiligheid

Er zijn geen risicobronnen in de nabijheid van de locatie die voor belemmeringen zorgen.

Buisleidingen: in de directe omgeving is geen hogedruk gasleiding aanwezig.

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over het spoor, de weg of het water dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie ter plaatse van het plangebied.

(bron: www.atlasleefomgeving.nl)

KLIMAAT, BIODIVERSITEIT EN DUURZAAMHEID

Algemeen

- Onderzoeken of het mogelijk is de bevoorradingsingang van de Jumbo, ondergronds te realiseren aan de kant van de Gemeenlandslaan. Dit zou betekenen dat er minder vervoersbewegingen zijn in de wijk zelf wat voor de bewoners prettig is en ook voor de chauffeurs voor de bereikbaarheid. Indien dit niet kan: motiveren.

Groen

- Ruimte creëren om klimaat adaptieve maatregelen en maatregelen voor biodiversiteit te nemen.
- Gebiedseigen biodiversiteit versterken (Natuurwaardenkaart komt beschikbaar).
- Percentage groen op buurniveau behouden en waar mogelijk vergroten.
- Vergroten infiltratiemogelijkheden door aanleg van groen (vasthouden water en infiltreren waar mogelijk).
- De keuze van beplanting is cruciaal voor de ambitie van het bestuur om de biodiversiteit te laten toenemen. We kunnen daar voorkeursbeplanting aanleveren. Ook verschillen in hoog laag middelgrote beplanting is hierbij van belang.
- In de legenda opnemen wat de toename van het percentage groen en bomen is.

Gebouwen: nestelmogelijkheden en daken

- De gebouwen lenen zich uitstekend voor de opgave om alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen te realiseren en ook voor vogels iets te betekenen voor wat betreft nestelmogelijkheden.
- Het kan een meerwaarde bieden om op de daken een combinatie te maken van groene daken en zonnepanelen eventueel heatpipes bij het aanleggen van warmtepomp.

Hittestress, schaduw en zon

- Hittestress verminderen door groen, schaduw op verblijfplekken.
- Denk goed aan voldoende schaduw bij speelplaatsen en verblijfplaatsen door in aanvang de juiste bomen hiervoor te kiezen.
- Het binnenterrein kan opgewaardeerd worden met een solarcarport met oplaadplaatsen voor elektrische auto's. Het rendement is groot omdat het ook wat kan betekenen voor hittestress wat een probleem is op een terrein zonder schaduw.
N.b. dit staat mogelijk haaks op vergroenen van het binnenterrein en het voorkomen van overkappingen vanuit sociale veiligheid.

VEILIGHEID

Vanuit openbare orde en veiligheid worden de volgende aandachtspunten meegegeven.

- Geen overkappingen.
- Geen onderdoorgangen.
- Geen donkere plekken of hoge beplanting.
- Trappenhuizen open (bijvoorbeeld van glas, geen afgesloten hoekjes om te hangen).
- Rondom goed verlicht.
- Ruime toegang vanaf de Gemeenlandslaan voor zowel politieauto's als brandweerwagens (denk ook aan hoogwerkers).
- Liefst geen garageboxen en als het toch moet dan liever ondergrondse bergingen of iets dergelijks.
- Camera's ter beveiliging van private eigendommen aan alle gebouwen (in- en uitgangen, gemeenschappelijke ruimten zoals galerijen en trappenhuizen?).
- Geen hoge begroeiing die zicht ontnemt vanaf Gemeenlandslaan.
- Ondergrondse vuilniscontainers direct aan de weg (sociale controle in relatie tot onjuist aanbieden afval).
- Zorgen voor een goede sociale controle, open karakter van het winkelcentrum.

COLOFON

Gemeente Huizen, juni 2025

Augustus 2025: Toevoeging in tekst blz. 15 naar aanleiding van advies CRK

Tekst

Gemeente Huizen

Beeldmateriaal

Poster Bouwteam Herinrichting Stad en Lande, Visie & Concept:

OKRA

Kaarten stedenbouwkundige analyse:

DENC

Foto's sfeerbeelden:

DENC

Overige beelden:

Gemeente Huizen