



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

DATUM

24/09/2014

OPDRACHTGEVER

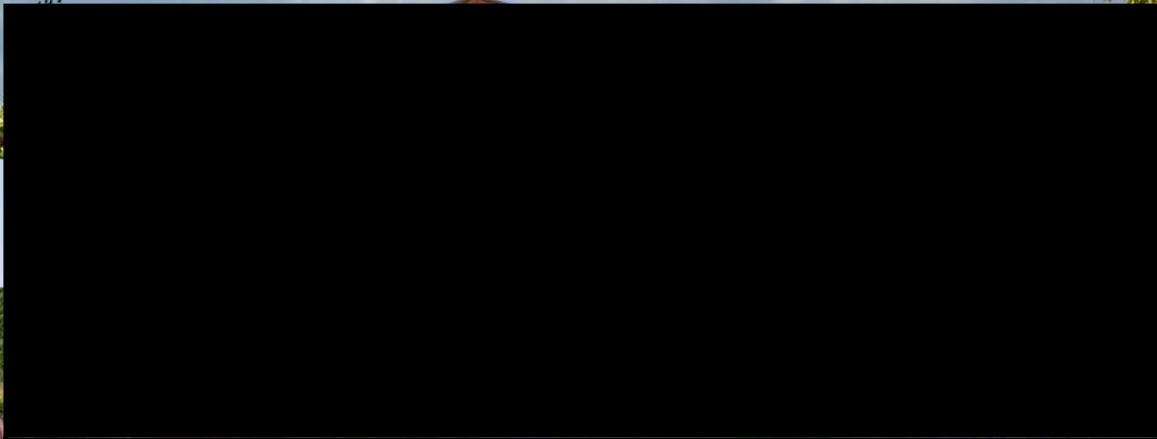
[REDACTED]

PROJECT

Nieuwbouw | villa

[REDACTED]

Heemskerk



ARCHITECTBNA.NL
HANS OUDENDORP

020 6241644 | info@architectbna.nl
J. O. Vaillantlaan 50A, 1086 ZA Amsterdam

INHOUD

Gegevens	3
Gegevens van de aanvrager	3
Gegevens van de gemachtigde	3
Locatiegegevens:	3
1.0 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectlocatie	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Nieuwe situatie	6
2.0 Beleidskader	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.5 Woongebied I - parkeernormen	12
2.6 Gemeentelijk RioleringsPlan 2013-2017	13
2.7 Groenbeleidsplan Gemeente Heemskerk 2013-2017	13
3.0 Ruimtelijke onderbouwing van het project	15
3.1 Stedenbouwkundige inpassing	15
3.2 Welstand	16
3.4 Ontsluiting en parkeren	16
3.3 Bodem Onderzoek	17
3.3 Archeologisch onderzoek	18
3.4 Flora en Fauna onderzoek	18
3.5 Akoestisch onderzoek	19
Industrieterrein	19
Wegverkeer	19
Railverkeer	19
3.6 Luchtkwaliteit onderzoek	20
3.7 Externe veiligheid	20
3.8 Waterhuishoudkundige aspecten	21
<i>watertoets</i>	21
<i>Advies</i>	21
3.9 Kabels en leidingen	22
4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
4.1 Economische uitvoerbaarheid	22
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Gegevens

Gegevens van de aanvrager

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gegevens van de gemachtigde

Oudendorp, H.
ARCHITECTBNA.NL Hans Oudendorp
J.O. Vaillantlaan 50A
1086 ZA Amsterdam
020 6241644
info@architectbna.nl

Locatiegegevens:

[REDACTED]

Heemskerk [REDACTED]-0



1.0 Inleiding

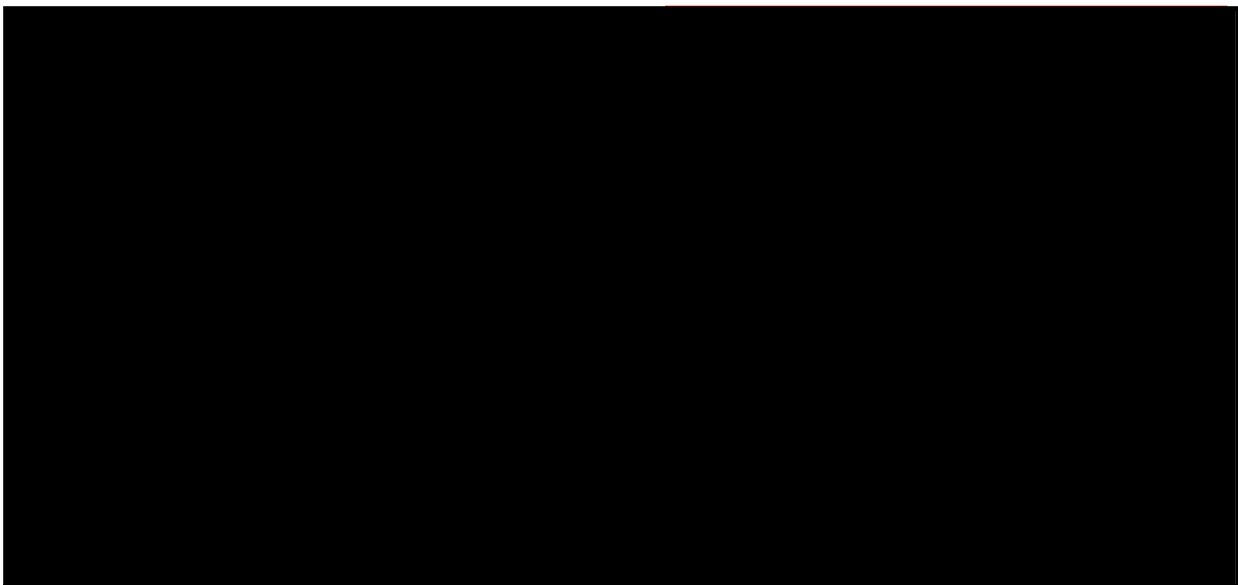
1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie [REDACTED] te Heemskerk. De bestaande woning is gesloopt en de kavel is gesaneerd. Voor de nieuwe eigenaren van de kavel is een duurzaam ontwerp gemaakt. Een schetsplan van het ontwerp is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft de intentie uitgesproken om haar medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het beoogde bouwplan wordt in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangemerkt als activiteit in strijd met het bestemmingsplan omdat het voorgelegde ontwerp groter is dan de toegestane bebouwingsoppervlakte. Onder de Wabo kunnen activiteiten in strijd met een bestemmingsplan worden toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 2.12 eerste lid sub A onder 3° Wabo). Voor de beoogde ontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan voor dit bouwplan als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

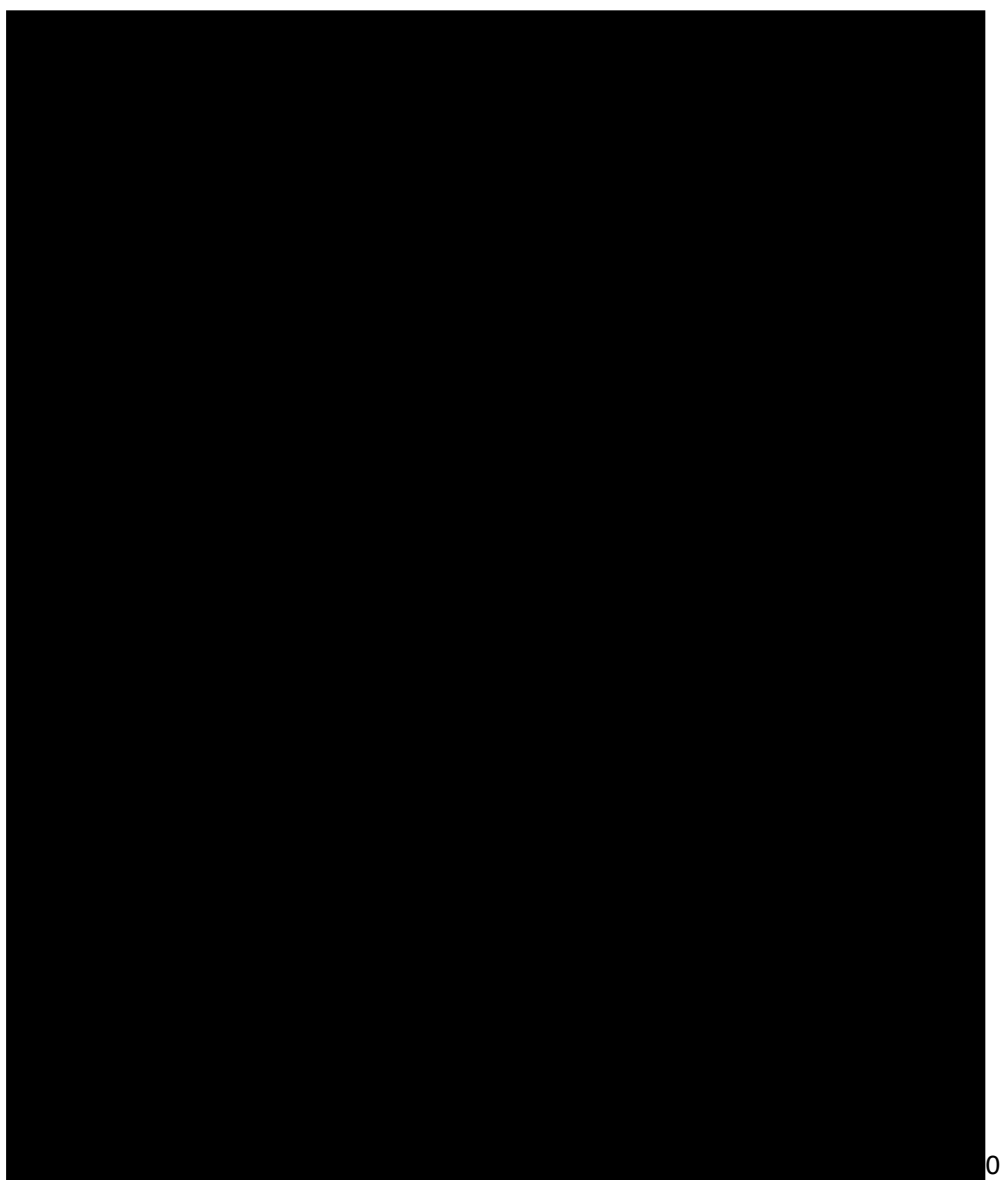
1.2 Projectlocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie [REDACTED], Heemskerk. Deze locatie is ten noordwesten van de kern van Heemskerk gelegen. Navolgende figuur geeft de ligging van de projectlocatie weer. (Google Earth 2013)



Figuur 1: Ligging projectlocatie

De projectlocatie bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Heemskerk [REDACTED]. Het perceel is respectievelijk 813m², dat is 0,081 hectare groot. In het volgende figuur is het kadastrale perceel met rood aangeduid.



0

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatsen van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Woongebied I' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juli 2012. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen-1' met functieaanduiding 'het wonen en aan-huis-gebonden beroepen'. Het perceel heeft gedeeltelijk de aanduiding 'bouwvlak' tevens 'bouwaanduiding vrijstaand'. Binnen het bouwvlak is een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum goothoogte van 6 meter toegestaan. Ter Plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3'. Deze gronden zijn, naast de andere aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Het onderhavige bouwplan wijkt in zekere mate af van het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft maximale bebouwingsoppervlakte en maximale goot hoogte. Het beoogde plan maakt 151,1 m² hoofdvolume, 87,5m² bijgebouw, een goothoogte van het hoofdvolume met een overschrijding van 6,2m en een goothoogte van de bijgebouwen van 3,22m mogelijk, terwijl op grond van het vigerend bestemmingsplan een hoofdvolume tot 151,1m², bijgebouwen tot 87,5m², goot hoogte van hoofdvolume tot 6m en een goot hoogte van bijgebouwen tot 3m is toegestaan.

1.5 Nieuwe situatie

Door ArchitectBNA.NL Hans Oudendorp is een ontwerp/bouwplan ontwikkeld ten behoeve van een nieuw te bouwen woning. Omdat het een hoekkavel betreft is in het ontwerpproces gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing van de nieuw te bouwen woning. Het ontwerp houdt rekening met de rooilijnen van de aanpalende straten [REDACTED].

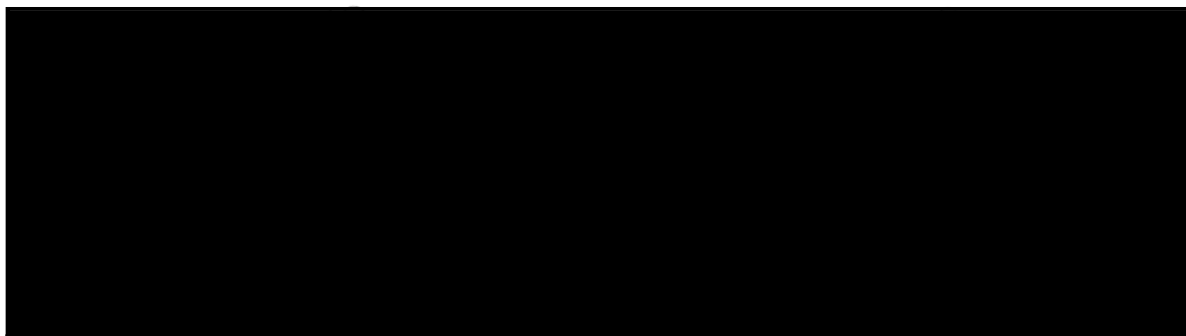
In tijdspanne van ontstaan van de wijk tot huidige situatie zijn in een aan bestaande woningen veel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen toegevoegd wat een wisselend samenspel oplevert. Het nieuwe ontwerp speelt hier op in door onderscheid in het hoofdvolume en bijgebouwen als aanbouw en garage. Het hoofdvolume van 2 bouwlagen is gesitueerd in het deel van het bestemmingsplan wat hiervoor aangegeven is en voornamelijk georiënteerd op de [REDACTED] laan. Het bijgebouw wat als een vleugel de rooilijn van de [REDACTED] volgt is voornamelijk georiënteerd op het park/plantsoen. De villa voegt zich als het ware aan de aanpalende straten en in de omgeving.

Om het ontwerp van de nieuwe woning en de rooilijnen is een brede groen zone ontworpen welke als tuin wordt ingericht die past binnen de groenstructuur die reeds aanwezig is en een relatie vormt met de aanwezige park.

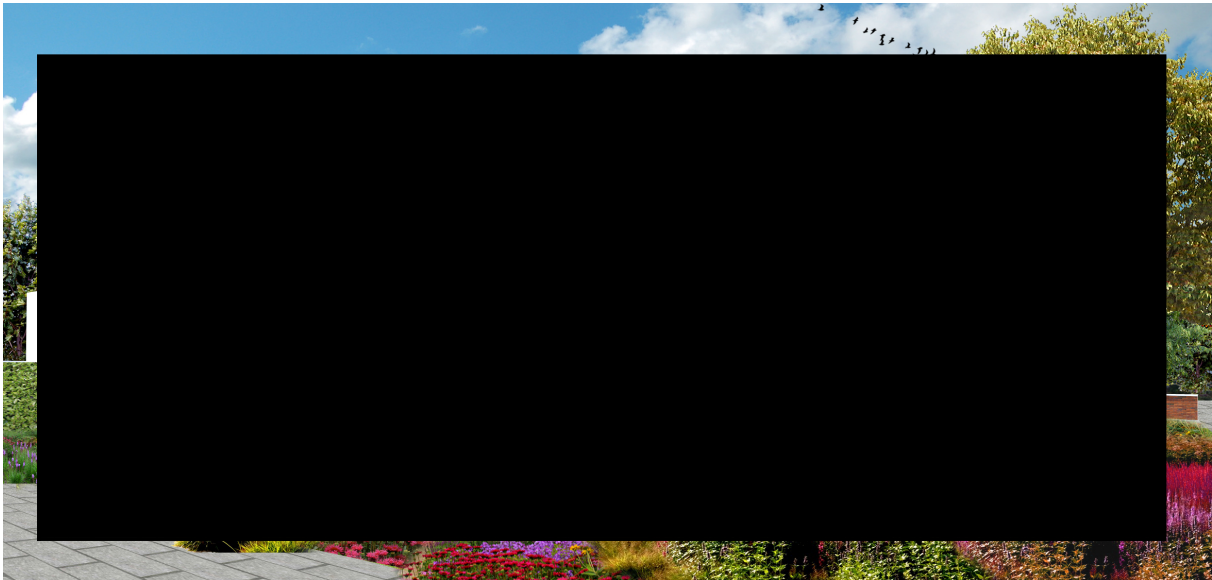
Het kleurgebruik in de architectuur van de wijk wisselt van lichte geel tot bruin/rode tinten in metselwerk tot wit stucwerk. Daklijsten en kozijnen zijn van hout. In het nieuwe ontwerp is gekozen voor een rood/bruine genuanceerd baksteen welke harmonieert met de omliggende groene omgeving en speelt hiermee in op de variatie van kleurgebruik zoals in deze wijk aanwezig is.

verbinden
rooilijnen en bouwrichting

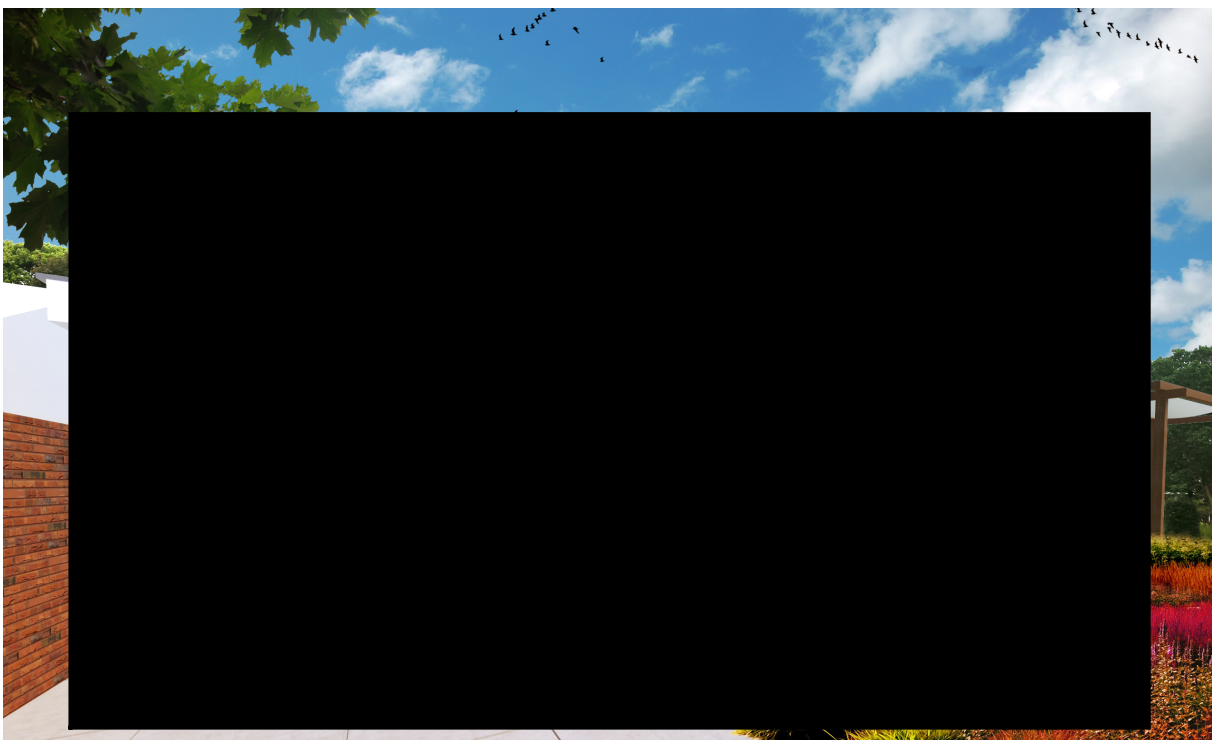
volume aanpassen aan omgeving



Figuur 3: rooilijnen en volume



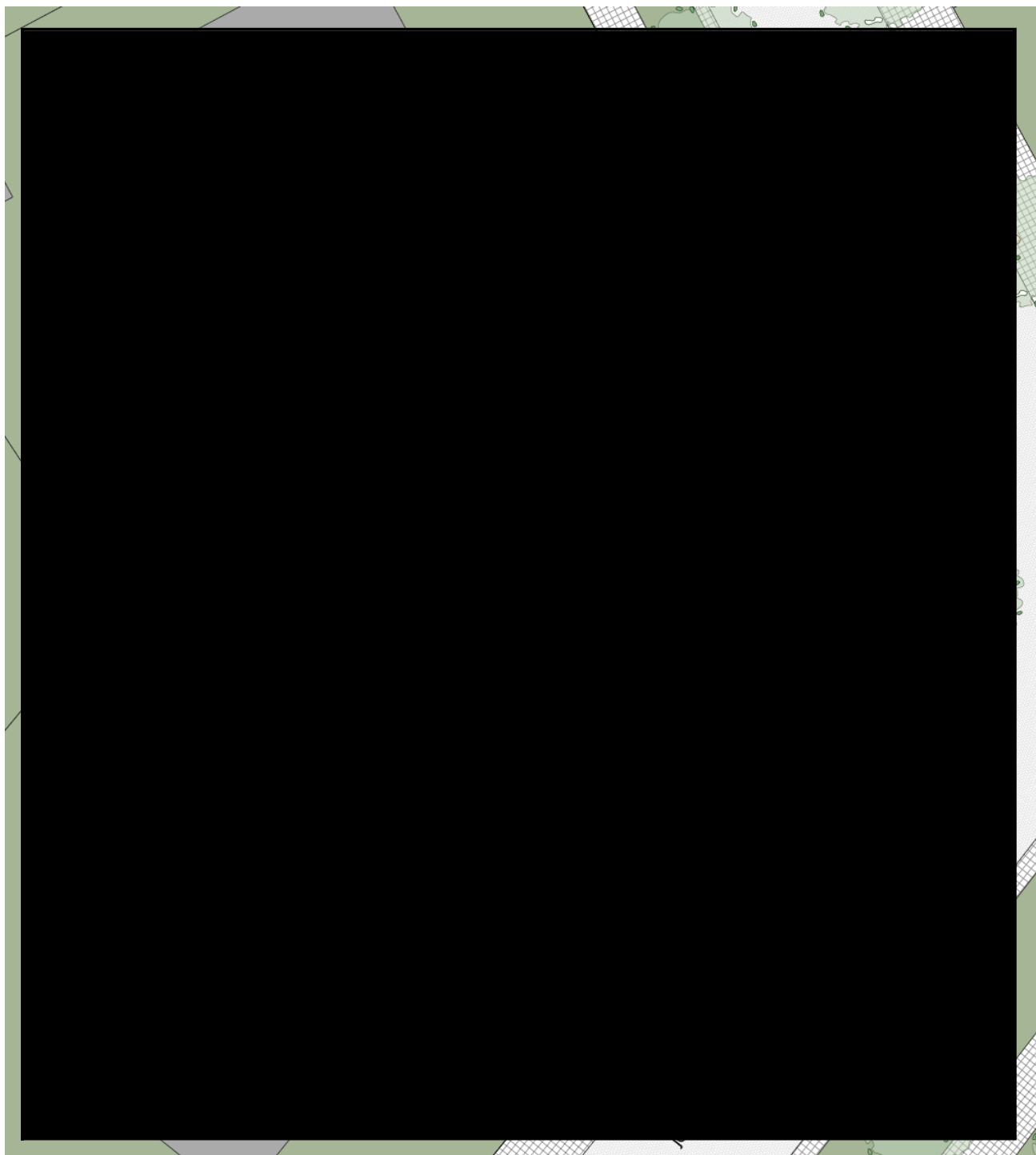
Figuur 4: voor– zij gevel



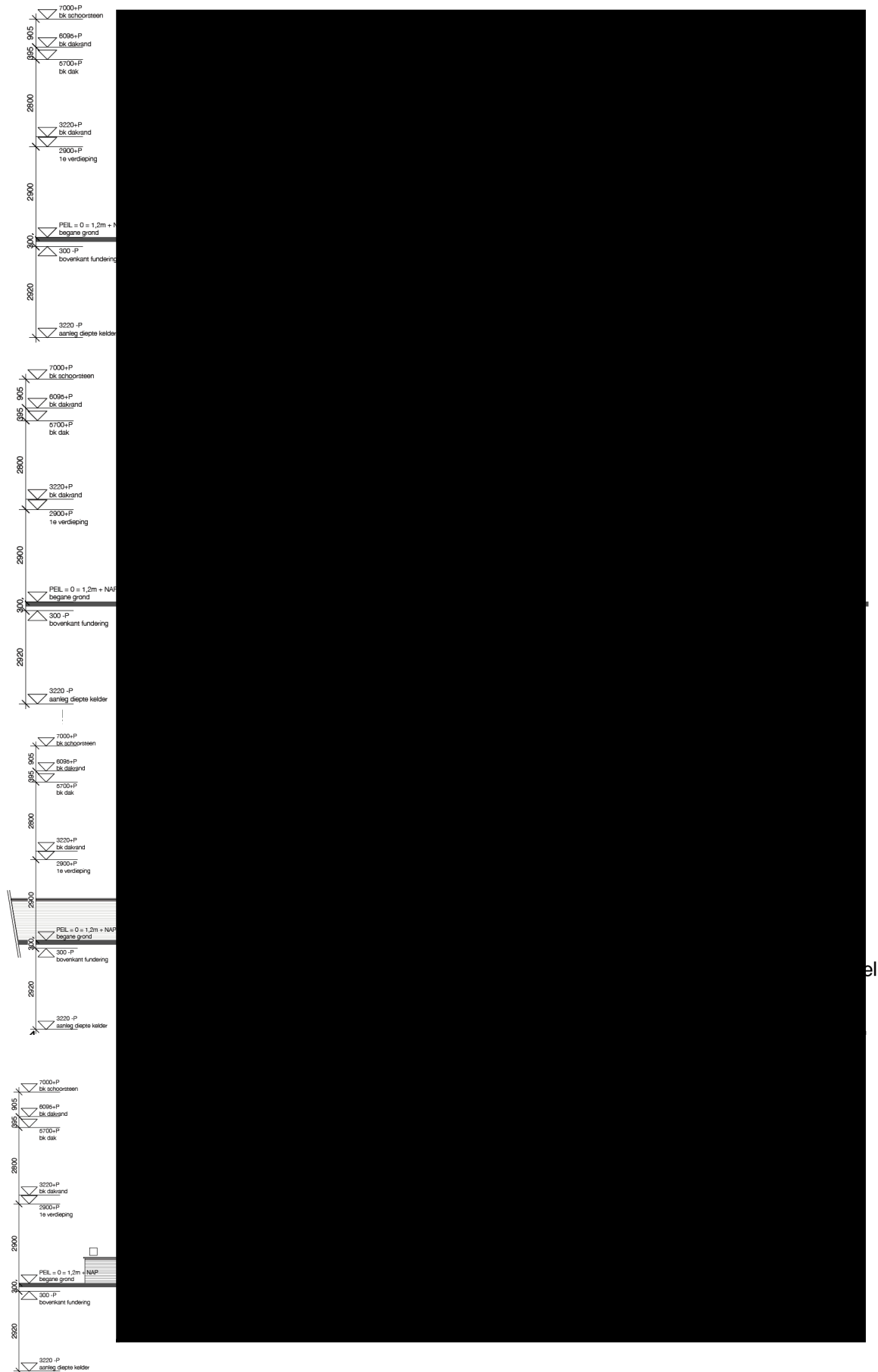
Figuur 5: achtergevel



Figuur 6: voorbeeld metselwerk Hagemeister - Baltrum



Figuur 7: terreininrichting (niet op schaal)



Figuur 8: gevel aanzichten (niet op schaal)

2.0 Beleidskader

In het kader van de voorliggende ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor de herontwikkeling voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Heemskerk. Aangevallen wordt met het vigerend bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijks doelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

conclusie

De nieuw te bouwen woning op [REDACTED] draagt bij aan een verbetering van de economische, landschappelijke en ecologische structuur van Heemskerk.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

De provincie Noord-Holland is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 uit moet komen te zien. De provincie kiest ervoor vooral de bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Voor het plangebied is het volgende van belang:

- de provincie gaat voorzichtig om met uitleg buiten bestaande kernen, vanwege de bevolkingskrimp op langere termijn;
- realiseren duurzame energie op eigen grondgebied ten behoeve van de CO₂-reductie;
- versterken van waterkeringen en aanleggen van calamiteitenbergingen tegen wateroverlast.

Bestaand bebouwd gebied

- Het plangebied is door de provincie aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Dit betekent dat de provincie mogelijkheden ziet voor:
 - innovatief ruimtegebruik;
 - intensiveren en herstructureren;
 - mengen wonen en werken;
 - kwaliteitsverbetering;
 - kennisintensieve en creatieve milieus.

conclusie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie behoort het plangebied tot het bestaand bebouwd gebied (BBG). Binnen het BBG is sloop-nieuwbouw toegestaan. De woning sluit aan op het beleid van kleinschalige oplossingen van duurzame energie door hoge isolatiewaardes en het toepassen van een warmtepomp en panelen met fotovoltaïsche cellen. Door de toepassing van groene daken, een waterton en drainage dragen het bij aan fijnmazige waterberging.

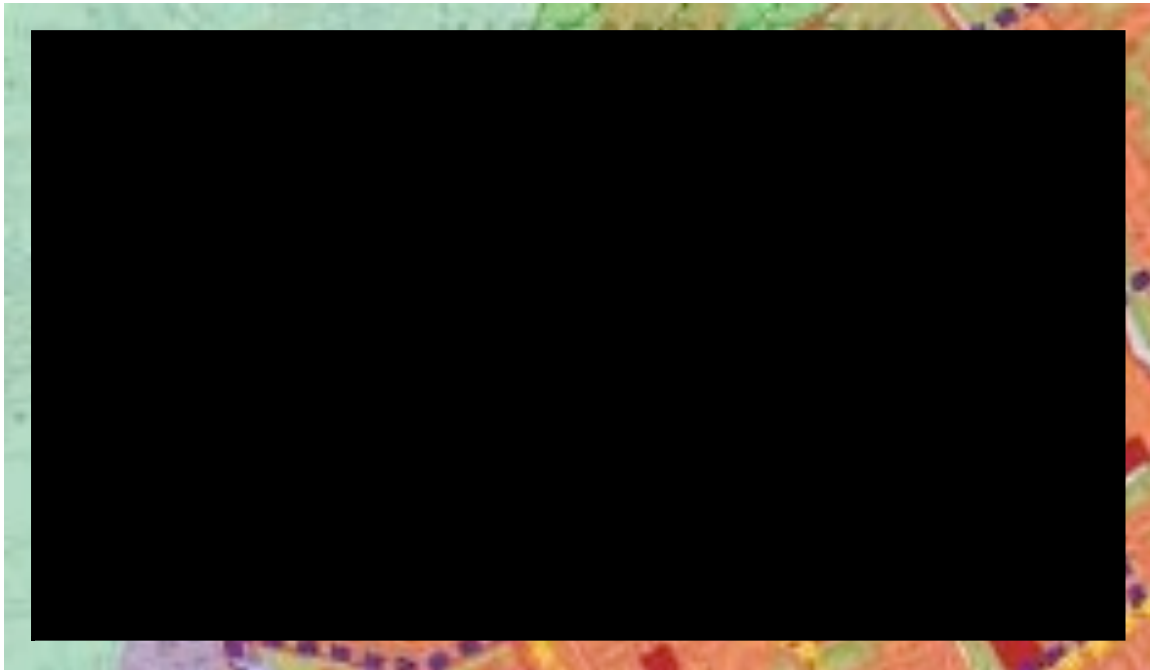
2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk 2020, Kiezen voor Kwaliteit (2011)

De nieuwe structuurvisie is in juni 2011 vastgesteld. De structuurvisie is een actualisatie van de bestaande structuurvisie 'Kiezen voor Kwaliteit' uit 2003, waarin het sinds 2003 opgestelde (sectorale) beleid is verwerkt. Daarnaast sorteert de structuurvisie voort op de in 2009 door de Raad vastgestelde Strategische Toekomstvisie voor 2040, getiteld 'Heemskerk, geheim van de IJmond'.

Het plangebied is grotendeels aangeduid als bebouwde kom. Binnen het gebied zijn enkele herstructureringslocaties aangegeven. De uitbreidingswijken zijn vrijwel

voltooid. Woningbouw en de realisatie van voorzieningen zullen in de toekomst vooral binnenstedelijk en op herstructureringslocaties moeten plaatsvinden.



Figuur 9: uitsnede visiekaart, oranje: bebouwde kom

conclusie

De woning wordt in de bestaande bebouwde kom (binnenstedelijk) gerealiseerd en draagt hiermee bij aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Heemskerk 2020.

2.5 Woongebied I - parkeernormen

Het parkeerbeleid is gericht op het voorkomen van parkeerproblemen, door voldoende parkeergelegenheid te realiseren (voldoende hoge parkeernormen) en door te zorgen voor een optimaal gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen middels een goede spreiding van het parkeeraanbod over de wijk.

Wonen:

Zorgeenheid/kamerverhuur	0,6 (incl. Bezoeknorm 0,3)
Seniorenwoning	1,0 (incl. Bezoeknorm 0,3)
Woningen in het centrum	1,3 (incl. Bezoeknorm 0,3)
Woningen buiten het centrum	
- Woning < 80 m ²	1,6 (incl. Bezoeknorm 0,3)
- Woning 80-110 m ²	1,8 (incl. Bezoeknorm 0,3)
- Woning > 110 m ²	2,0 (incl. Bezoeknorm 0,3)

conclusie

De woning is groter dan 110 m². De woning kent een garage met een lange oprit (> 10 meter), theoretisch kunnen hier 3 auto's geparkeerd worden.

Het parkeerbeleidsplan 2010 kent hier echter een berekeningsaantal van 1,3.

Er is dus een parkeertekort van 0,7. Volgens het bestemmingsplan kan er geparkeerd worden op de gronden W-1 (garage met 1 opstelplaats voor de garage) Op gronden T-1 mag geparkeerd worden voor de garage (artikel 17.1 onder c).

Er is strijd met artikel 32.3 onder a (te weinig parkeergelegenheid op eigen terrein). Het tekort ten opzichte van de voormalige woning wordt niet vergroot, ontheffing is mogelijk krachtens artikel 32.3 onder f.

Ook kan in dit geval gebruik worden gemaakt van parkeren in de openbare ruimte (ontheffing krachtens artikel 32.3 onder g)

2.6 Gemeentelijk RioleringsPlan 2013-2017

Ten behoeve van het verwijderen van afvalwater, regenwater en overtollig grondwater uit de woonomgeving, zijn voorzieningen nodig. Aanleg en beheer van deze voorzieningen is een gemeentelijke taak. De gemeente is wettelijk verplicht een gemeentelijke rioleringsplan (GRP) op te stellen, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente invulling gaat geven aan haar zorgplichten met betrekking tot de rioleringszorg.

In de gemeente Heemskerk is op dit moment sprake van gedeeltelijke ontvlechting van stedelijk afvalwater en hemelwater. Door toepassing van verbeterd gescheiden rioolstelsels bij nieuwbouw is al op grote schaal sprake van gescheiden inzameling en verwerking van stedelijk afvalwater en grond- en hemelwater. Verdere ontvlechting draagt bij aan een duurzamer rioleringssysteem, doordat er minder hemelwater naar de rioolwaterzuivering wordt afgevoerd. Daarnaast vindt er renovatie plaats van het rioleringsstelsel.

conclusie

Vanwege bestratingswerkzaamheden in combinatie met verouderd materiaal zijn in de [REDACTED] de huisaansluitingen vervangen. Daarnaast is er extra aandacht besteed aan de waterhuishouding. Zo worden er groene daken toegepast, gebruik gemaakt van een waterton en wordt overtollig hemelwater op eigen terrein door middel van infiltratiekorven afgevoerd.

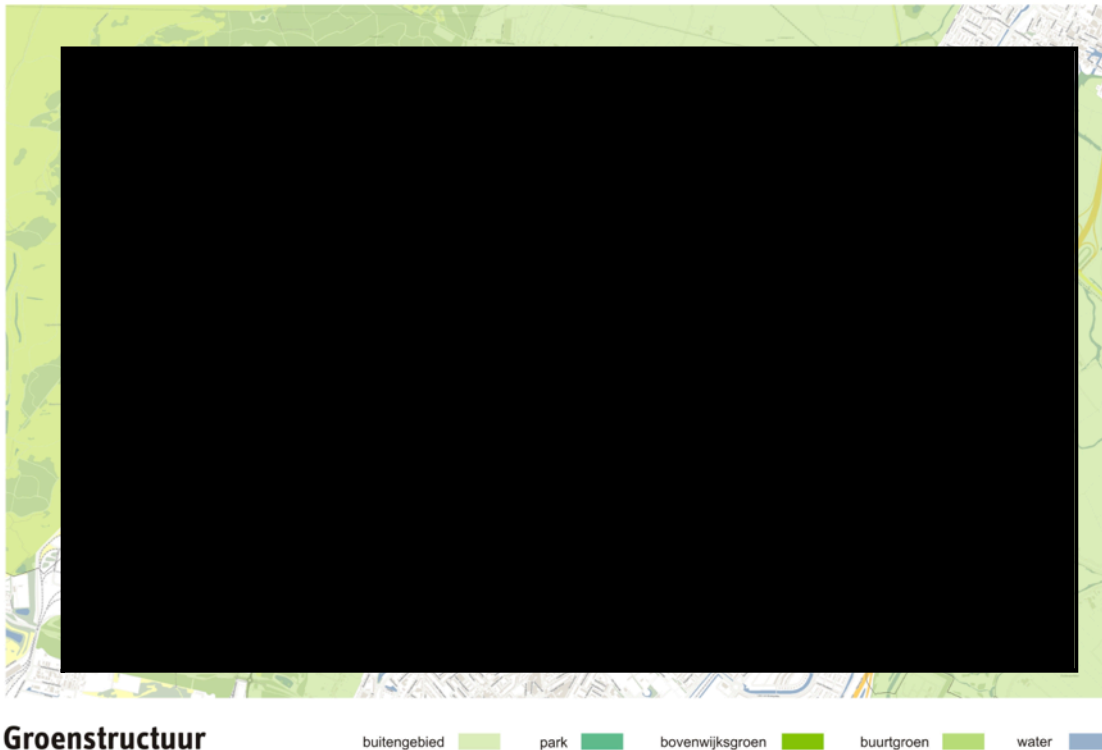
2.7 Groenbeleidsplan Gemeente Heemskerk 2013-2017

Rondom Heemskerk liggen twee groenstructuren van regionale en landelijke betekenis; de duinen en de polders. Aan de zuidzijde van het Heemskerkduin vormt een uitloper van het duingebied de grens tussen Heemskerk/Beverwijk en het Tata Steel-terrein. Binnen de bebouwde kom van Heemskerk is er sprake van een tweetal grote groenelementen, een bovenwijkse groenstructuur en buurtgroen. Als criterium voor de bovenwijkse groenstructuur is gehanteerd dat deze een verbindende functie vervult tussen grotere groenelementen of tussen Heemskerk en het buitengebied. Het dwarsprofiel is vaak een combinatie van water met brede groene taluds, beplant met bomen.

Het hoofddoel van het groenbeleid is het in stand houden en verbeteren van groenvoorzieningen die bijdragen aan een veelzijdige, gevarieerde, gezonde en prettige leefomgeving voor mens, dier en plant.

De volgende beleidsthema's worden in het beleidsplan besproken:

- groenstructuur;
- ontwerp en inrichting;
- beheer en onderhoud;
- bomen;
- ecologie;
- duurzaamheid en milieu;
- uitgifte snippergroen;
- communicatie en participatie.



Figuur 10: groenstructuur

Het huidige beleid omschrijft dat bij inbreiding de hoeveelheid openbaar groen in de nieuwe situatie minimaal gelijk moet zijn aan de hoeveelheid openbaar groen in de oude situatie. Als nieuw beleid wordt voorgesteld hieraan toe te voegen dat overcompensatie mag worden ingezet ten behoeve van toekomstige projecten.

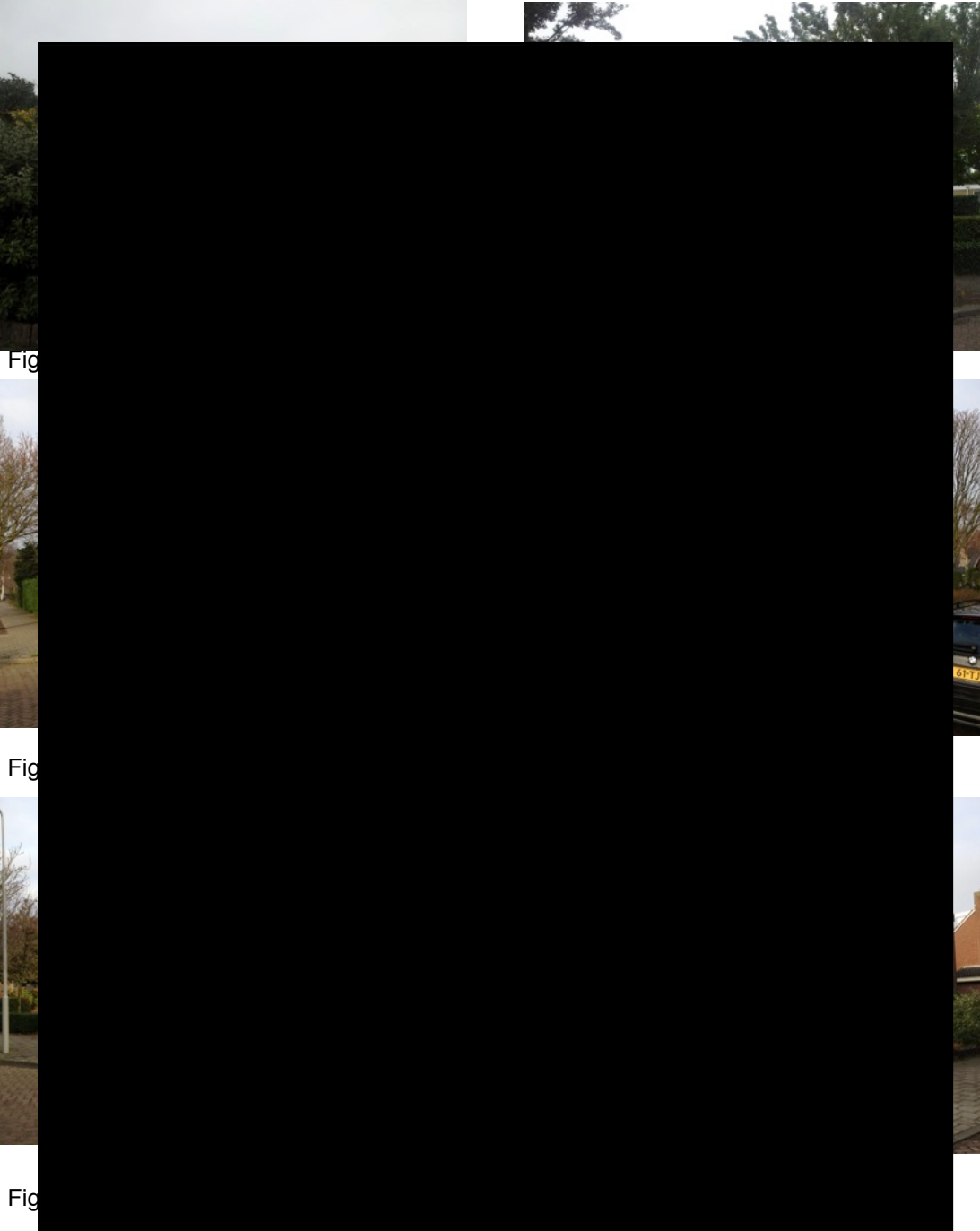
Conclusie

De te bebouwen grond is geen onderdeel van de in het groenbeleidsplan beschreven groenstructuur, daarnaast hoeft er voor de realisatie van de nieuwe woning geen openbaar groen of bomen verwijderd te worden.

3.0 Ruimtelijke onderbouwing van het project

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Tussen 1960 en 1968 verdubbelde het inwonertal zich van 11.000 tot bijna 25.500. Om al deze nieuwkomers van woonruimte te voorzien werden de nieuwe wijken Kerkbeek, Oosterzij, Poelenburg, Assumburg, de Maer en de Dye gerealiseerd. De [REDACTED] is hier onderdeel van. Het grootste deel van de bebouwing bestaat uit laagbouw: rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen, geschakelde patiowoningen en vrijstaande woningen. Centraal in de wijk ligt een park/plantsoen. Architectuur van de wijk kenmerkt zich door typische jaren 60 architectuur, veelal een strak lijnenspel, 1 bouwlaag met platte daken of kappen en 2 bouwlagen met en zonder kappen.





Figuur 10: de kavel zoals deze er momenteel bij ligt.

3.2 Welstand

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Alle bouwwerken aan de openbare ruimte vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Heemskerk, de van de openbare weg afgekeerde ruimten zijn hier een directe afgeleide van. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen: elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Heemskerk.

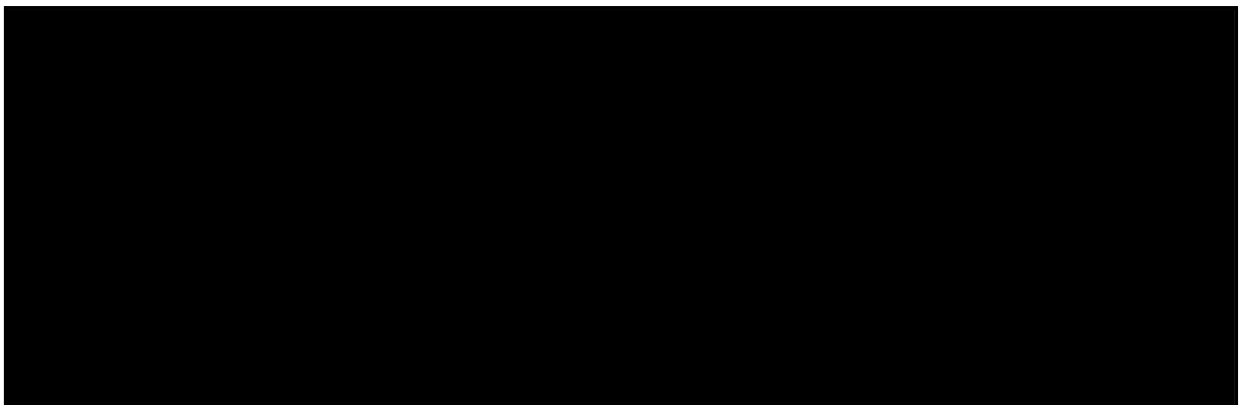
Op 16 december 2013 is het bouwplan voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Het vooroverleg is op hoofdlijnen akkoord bevonden.

3.4 Ontsluiting en parkeren

In het bestemmingsplan is woongebied I in bijlage 2 parkeernormen opgenomen. Hierin wordt aangegeven dat een woning groter dan 110 m² tenminste 2 parkeerplaatsen moet realiseren op eigen terrein. Er zijn in het plan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen en hiermee voldoet het plan aan de parkeernorm. De bestaande oprit aan de [redacted] blijft gehandhaafd.

kavel
sectie D | nr 4000

verkeer



Figuur 11: twee parkeerplaatsen op de oorspronkelijke locatie



Figuur 12: bestaande oprit blijft gehandhaafd

3.3 Bodem Onderzoek

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Een bodemonderzoek start met een verkennend onderzoek, dit bestaat uit een historisch onderzoek (conform de NVN 5725) en veldwerk (conform NEN 5740). De resultaten van dit onderzoek worden getoetst aan de Wet bodembescherming. Deze wet stelt dat de kwaliteit van de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik van de locatie/ het gebied. De mate waarin de bodem verontreinigd mag zijn, is hiervan afhankelijk. Als uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt dat er geen belemmering bestaat voor het beoogde gebruik, kan een geschiktheidsverklaring worden afgegeven. Als uit de resultaten blijkt dat er mogelijk wel een belemmering is wordt nader bodemonderzoek geadviseerd. In een nader bodemonderzoek wordt de ernst van de verontreiniging beoordeeld en de saneringsurgentie bepaald. De omgevingsvergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik.

Bodemonderzoek

In maart 2013 heeft bodemonderzoek plaatsgevonden door Bakker Bodemonderzoek waarvan op 25 maart 2013 rapport is uitgebracht. Naar aanleiding van de omgevingsrapportage van de Milieudienst IJmond, waarin melding wordt gemaakt van (mogelijk) 2 olie tanks in het terrein, waarvan 1 gesaneerd/verwijderd is expliciet de opdracht gegeven onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van een olietank.

Conclusie

Uit het onderzoek en de bodemanalyse is gebleken dat er geen olietank is aangetroffen en de bodem niet verontreinigd is (zie bijlage: Rapport verkennend bodemonderzoek 25-03-2013 I Bakker Bodemonderzoek).

Asbest

Op 15 maart 2013 heeft Baenco Adviesbureau een asbestinventarisatie uitgevoerd. Onderzocht is de woning alsmede alle bijgebouwen, garage/schuur. Uit de rapportage bleek dat in de, op dat moment aanwezige woning, asbesthoudende materialen aanwezig waren. In de woning bevond zich een biljart met asbesthoudende plaatmateriaal en het dak was voorzien van asbesthoudend daklei. Op beide bronnen betrof het asbest in de risicoklasse 1. Het biljart is zonder te ontmantelen in zijn geheel uit de woning getakeld. De daklei is, met inachtneming van de te nemen voorzorgsmaatregelen verwijderd en afgevoerd.

Conclusie

Tijdens en na de sloop van de bestaande woning hebben geen milieu en of bodem bedreigende activiteiten plaatsgevonden. De bodem voldoet aan de wettelijke eisen welke gesteld worden voor nieuwbouw. (zie bijlage: asbest rapport I Baenco Adviesbureau)

3.3 Archeologisch onderzoek

Uitgangspunt voor Archeologisch onderzoek is derhalve om het archeologisch erfgoed in situatie (de situatie waar het in de grond zit) te beschermen. Het plangebied bevindt zich op grond van 'Woongebied I - Artikel 25 Waarde – Archeologie -3' in archeologisch waardevol gebied van de 3de categorie. Volgens '25.2 Bouwregels' in het betreffende artikel is de aanvrager van de omgevingsvergunning verplicht een archeologisch rapport op te stellen, indien er een nieuwe woning wordt gebouwd. Echter mag hiervan worden afgeweken indien een van de volgende punten beschreven in '25.2 bouwregels c. 1,2,3' van toepassing is:

- *vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;*
- *een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;*
- *een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.*

conclusie

Het bouwplan heeft een oppervlak kleiner dan 500 m². Hierbij komen de gestelde regels onder 25.2 b1 en b2 te vervallen. Het uitvoeren van een Archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

3.4 Flora en Fauna onderzoek

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op

die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

conclusie

Het bouwplan vindt plaats op een locatie waar een woonbestemming met een bouwvlak aanwezig is. Het bouwplan ligt in een bestaande woonwijk en betreft de vervangende nieuw bouw van een woning. Hierdoor ontstaat er geen conflictsituatie met de Flora- en faunawet.

3.5 Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

Industrieterrein

Hoofdstuk V. Zones rond industrieterrein geeft aan dat bij een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo een voorkeursgrenswaarden dan wel de vastgestelde hogere waarde in acht moet worden genomen. De Wgh geldt niet bij een omgevingsvergunning voor het beperkte afwijking van het bestemmingsplan

Wegverkeer

Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg, stedelijk of buiten stedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de weg. Bij 1 of 2 rijstroken in stedelijk gebied is er een zone van 200 meter van toepassing.

Het bouwplan ligt aan de . Op beide straten geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het bouwplan ligt meer dan 200 meter verwijderd van wegen waar hogere snelheden toegestaan zijn. Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh is voor 30 km/uur-wegen geen onderzoek plicht.

Railverkeer

De wettelijke zone van een spoorweg is onder andere afhankelijk van het aantal bakken (wagons) dat over de spoorlijn rijdt. De zone ligt aan weerszijden van een

spoorweg en wordt gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De breedte varieert tussen 100 meter voor een rustige spoorlijn en 1.200 meter voor een zeer drukke spoorlijn, zoals de Betuwelijn. (Wgh Artikel 1.4a)

De planlocatie ligt meer dan een straal van 1200 meter van het spoor verwijderd en ligt daardoor niet in het toetsingsgebied van de spoorlijn Beverwijk-Uitgeest. Het uitvoeren van een geluidsonderzoek t.b.v. railverkeer is der halve niet aan de orde.

3.6 Luchtkwaliteit onderzoek

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

conclusie

Er kan op basis van de Monitoring tool van NIBM geconcludeerd worden dat binnen het projectgebied voldaan wordt aan de grenswaarde van de Wet Luchtkwaliteit. De bijdrage van het extra verkeer is 'Niet In Betekende Mate'; geen nader onderzoek nodig.

3.7 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

conclusie

In de directe nabijheid van de locatie zijn geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.

3.8 Waterhuishoudkundige aspecten

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "Watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

watertoets

De watertoets is het proces dat de initiatiefnemer van een plan in een vroegtijdig stadium met het hoogheemraadschap in contact brengt. Het doel hiervan is de waterhuishoudkundige belangen op een goede wijze in een ruimtelijk plan op te nemen. De watertoets is verplicht voor ontwikkelingen waarvoor een ruimtelijke procedure gevoerd moet worden.

Conclusie

Voor het bouwplan is er digitaal advies aangevraagd in het kader van de watertoets op <http://www.dewatertoets.nl>. Naar aanleiding van de toets is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden opgevangen met standaard maatregelen (zie bijlage watertoets).

Advies

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is er spraken van een gescheiden riolering, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de ambitie van het

hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

3.9 Kabels en leidingen

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten, ook wel WION of grondroedersregeling genoemd, is op 1 juli 2008 in werking getreden. Sinds 1 oktober 2008 is het verplicht om bij elke 'mechanische grondroering' een graafmelding bij het Kadaster te doen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal de wettelijke verplichte, voormalige Klic-melding, worden aangevraagd.

4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatie regelgeving in werking getreden. Hierin is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van gebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. Met aanvrager zal een overeenkomst worden gesloten ter afwenteling van eventuele planschade.

Conclusie

Uit Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid, 4.2 Economische uitvoerbaarheid wordt duidelijk dat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De gemeente zal bij een dergelijke ontwikkeling anterieure afspraken maken met de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de te voeren procedure is het ontwerp van de omgevingsvergunning met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. Er zijn (wel /geen) zienswijzen ingediend.

PM beantwoording eventuele zienswijzen