



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 2/1 KAP STARTERSWONINGEN

PROJECT: 2/1 Kapwoningen voor starters aan de
M. van Heemskerckstraat nr 92 D/E, 1965 GA Heemskerk
OPDRACHTGEVER: dhr. Harry Otten
Rijksstraatweg 23, 1969 LB Heemskerk
DATUM: 11 oktober 2013

STAcHE ARCHITECT bna

Burgemeester Bratstraat 40, 1511 BL Oostzaan, t:+31-75-6846594, f:+31-75-6846595
K.v.K. nr. 35025716, e-mail: postmaster@stache-architect.nl, www.stache-architect.nl

INHOUD

PROJECTGEGEVENS.....	3
INLEIDING.....	4
1. Omschrijving van het project.....	4
2. Vigerend beleid.....	5
2.1. Rijk.....	5
2.2. Provincie.....	5
2.3. Gemeentelijk beleid.....	6
3. Ruimtelijke onderbouwing van het project.....	8
3.1. Stedenbouwkundige inpassing.....	8
3.2. Ontsluiting en parkeren.....	9
3.3. Cultuurhistorie.....	11
3.4. Archeologie.....	11
3.5. Milieu en ecologie.....	12
3.6. Waterhuishouding.....	14
4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	15
4.1. Economische uitvoerbaarheid.....	15
4.2. Inspraak en zienswijzen (maatschappelijke uitvoerbaarheid).....	15
5. Integrale belangenafweging.....	15
BIJLAGEN.....	16

PROJECTGEGEVENS

Aan de Maerten van Heemskerckstraat nr 92 D/E te Heemskerk worden er twee-onder-een-kapwoningen gebouwd met elk 2 parkeerplaatsen.

Rechtspersonen

Opdrachtgever:

Naam : STAcHE ARCHITECT bna
Adres : Burgemeester Bratstraat 40
Postcode en plaats : 1511 BL Oostzaan
Telefoon : 075 – 684 6594
Fax : 075 – 684 6595
Email : postmaster@stache-architect.nl

Opdrachtgever / contactpersoon:

Harry Otten
Rijksstraatweg 23
1969 LB Heemskerk
Tel. 06-13238258
E-mail: H.Otten@dshoutconstructie.nl
Geboortedatum: 13-06-1954
BSN: 049634392

Toekomstige bewoners:

Wouter van den Brink
Eikvaren 2
1964 MK Heemskerk
Tel. 06-49976513
E-mail: wvdbrink@live.nl
Geboortedatum: 25-05-1989
BSN: 043229840

Floortje Otten
Rijksstraatweg 23
1969 LB Heemskerk
Tel. 06-27484780
E-mail: floortjeotten@live.nl
Geboortedatum: 12-07-1986
BSN: 191178627

INLEIDING

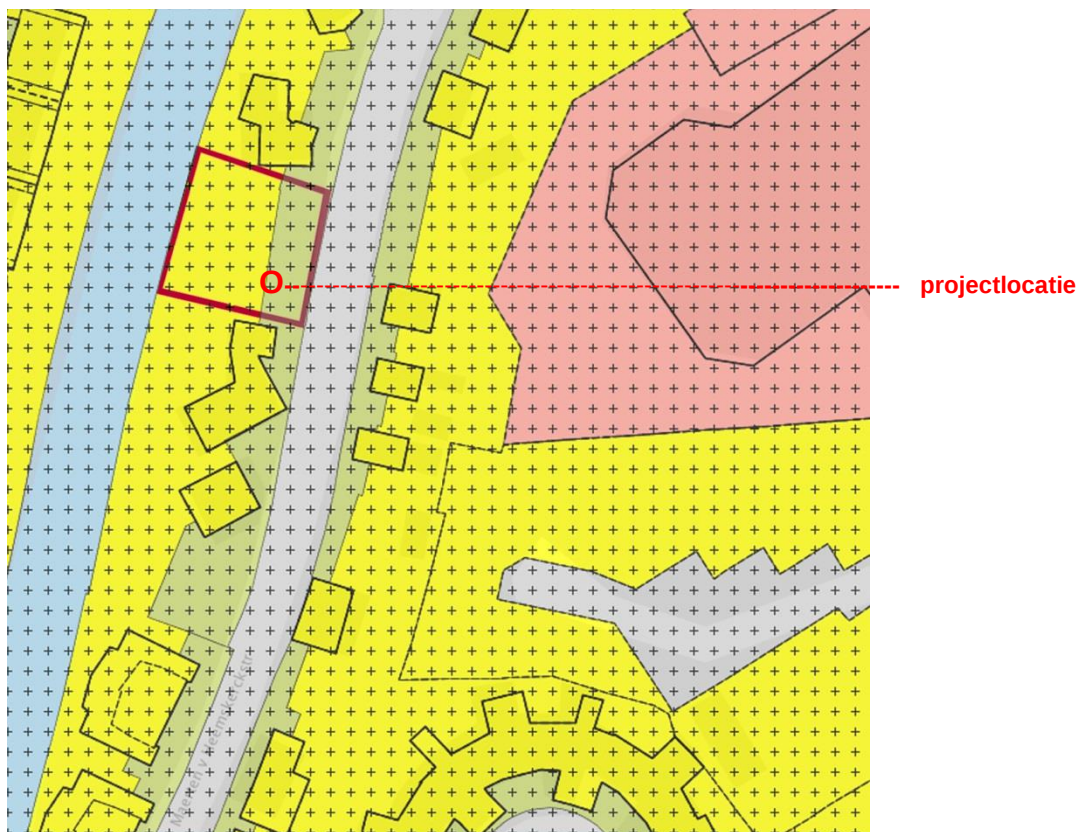
Aan de Maerten van Heemskerckstraat nr. 92 D/E wordt één blok van twee-onder-eenkapwoningen gebouwd met elk 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De kavel is momenteel braakliggend terrein.

Het vigerende bestemmingsplan betreft het Woongebied II vastgesteld op 07-12-2012 NL.IMRO.0396.BPwoongebiedII2010-VA01. De bestemming op de kavel is Wonen - I en Tuin - I. Op het perceel is geen bouwvlak aangegeven.

1. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

1.1 Bestaande situatie

De locatie Maerten van Heemskerckstraat nr. 92 D/E betreft een lege kavel, braakliggend terrein.



Projectlocatie

3.2 Nieuwe situatie

Het betreft een ontwikkeling voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning aan de Maerten van Heemskerckstraat te Heemskerk.

2. VIGEREND BELEID

2.1 Rijk

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van kracht geworden. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voorliggend verzoek om ontheffing van het geldende bestemmingsplan is niet in strijd met rijksbeleid.

2.2 Provincie

Structuurvisie Noord-Holland 2040. Kwaliteit door veelzijdigheid (juni 2010)

Sinds de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zijn de twee streekplannen van Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid niet langer geldig. De structuurvisie is de wettelijke opvolger van het streekplan. Op 21 juni 2010 is de structuurvisie aangenomen door Provinciale Staten van Noord-Holland.

Voor het plangebied is het volgende van belang:

Het plangebied is door de provincie aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Dit betekent dat de provincie mogelijkheden ziet voor:

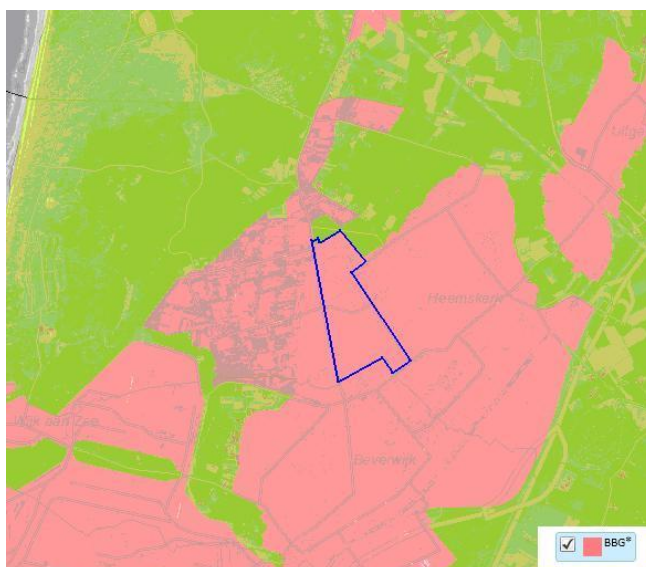
- innovatief ruimtegebruik;
- intensiveren en herstructureren;
- mengen wonen en werken;
- kwaliteitsverbetering;
- kennisintensieve en creatieve milieus.

Conclusie

Het project aan de Maerten van Heemskerckstraat voldoet aan de criteria van het provinciaal beleid en valt o.m. onder realiseren 'duurzame energie op eigen grondgebied' door gebruik van zonnepanelen en 'intensiveren van bestaand bebouwd gebied'.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (juni 2010)

Het plangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG, zie afbeelding). Binnen BBG vallen feitelijk bestaande bebouwing en geprojecteerde bebouwing waarvoor een procedure met succes is doorlopen. Het beoogde bestemmingsplan voldoet aan de provinciale verordening.



Volgens de structuurvisie Noord-Holland 2040 behoort de locatie aan de M. van Heemskerckstraat tot bestemmingsplan Woongebied II.

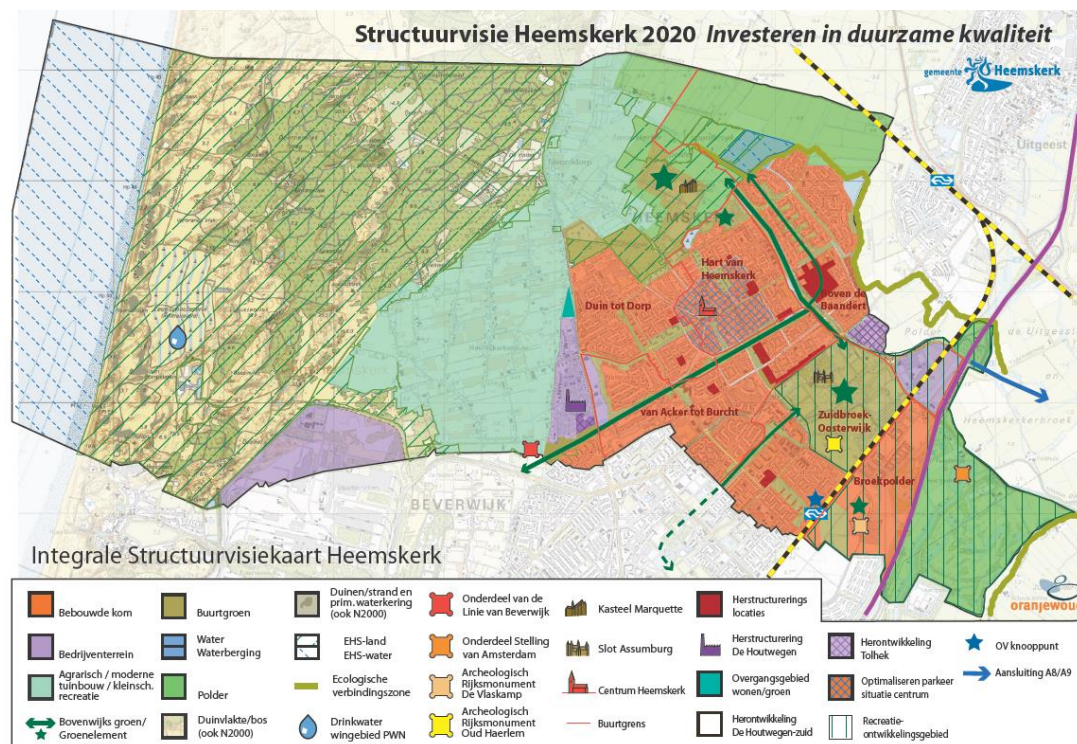
Conclusie

Voorliggend verzoek om ontheffing van het geldende bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3 Gemeente

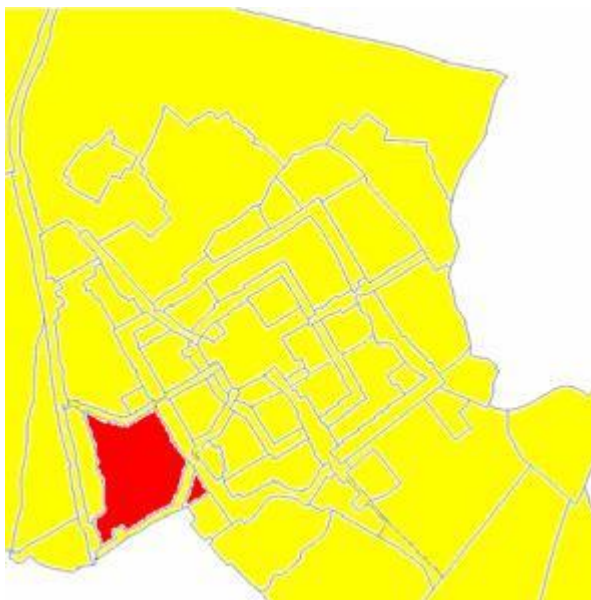
Structuurvisie Heemskerk 2020, Kiezen voor Kwaliteit

Het plangebied is grotendeels aangeduid als bebouwde kom (zie figuur 5.2). Het maakt onderdeel uit van zowel 'van Acker tot Burcht' als 'Duin tot Dorp'. De uitbreidingswijken zijn vrijwel voltooid. Woningbouw en de realisatie van voorzieningen zullen in de toekomst vooral binnenstedelijk en op herstructureringslocaties moeten plaatsvinden.



Conclusie

Voorliggend verzoek is niet in strijd met de structuurvisie 2003 en Structuurvisie Heemskerk 2020, Kiezen voor kwaliteit.



Welstandsnota Heemskerk 2009

Op de Maerten van Heemskerckstraat is buiten het centrum de oorspronkelijke bebouwing van vrijstaande en twee-onder-éénkap woningen nog aanwezig. Deze woningen zijn iets teruggelegen ten opzichte van de straat.

De meeste woningen langs de Maerten van Heemskerckstraat zijn uitgevoerd in één bouwlaag met een steile, al dan niet samengestelde, mansarde- of zadelpak. Slechts af en toe is er sprake van twee bouwlagen en/of andere kapvormen. De detaillering is vrijwel overal beperkt tot verbijzondering in metselverbanden en de toepassing van stevige dak- en gootlijsten. De meeste panden hebben smalle verticale gevelopeningen, waardoor een verticale gevelgeleding overheerst. Opvallend is het veelvuldig voorkomen van dakkapellen aan de voorzijde, waarbij verschillende soorten en maten willekeurig door elkaar lijken te zijn toegepast.

Conclusie

Voorliggend verzoek is niet in strijd met de Welstandsnota Heemskerk 2009.

Bestemmingsplan

De voorliggende bouwaanvraag valt onder bestemmingsplan Woongebied II vastgesteld op 07-12-2012 NL.IMRO.0396.BPwoongebiedII2010-VA01.

Bedoelde gronden hebben in het bestemmingsplan Woongebied II (vastgesteld op 12 juli 2012) de bestemming Wonen-1 en Tuin-1.

Wonen 1

Artikel 18.1 bepaalt dat de gronden met bestemming Wonen-1 bestemd zijn wonen, daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water. Op het perceel is geen bouwvlak ingetekend.

In het globale bestemmingsplan Waterakkers-Lunetten, welke direct vooraf ging aan het bestemmingsplan Woongebied II, was op het perceel een bestemming Woondoeleinden (UW) opgenomen.

Uitgangspunt bij de herziening van het globale bestemmingsplan Waterakkers-Lunetten was conserverend te bestemmen.

Derhalve had in het bestemmingsplan Woongebied II een uit te werken bestemming opgenomen dienen te worden. Dit is abusievelijk niet gebeurd.

De uitwerkingsregels betroffen:

1. Het soort woningen (gestapeld en niet gestapeld);
2. De bebouwingsdichtheden (minimale en het maximale aantallen woningen per hectare);
3. De toegelaten maximale goot- en nokhoogten (max 5.70 m en max. 9.30 m);
4. Het architectonisch niveau van de wijk.

Voorliggend bouwplan voldoet niet aan alle bovenstaande punten.

1. Het betreft één blok van twee-onder-eenkapwoningen en derhalve niet gestapelde woningbouw.
2. De toegestane bebouwingsdichtheid op deze locatie is 30 tot 45 woningen per hectare. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 418 m² + 75m² (helft van de openbare weg), dat is 0,0493 hectare. Volgens de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan zijn in het plangebied minimaal 1,47 woningen (0,0493 x 30) en maximaal 2,21 woningen toegestaan (0,0493 x 45).

De bebouwingdichtheid van het bouwplan ligt binnen de toegestane bebouwingsdichtheid.

3. Het bouwplan overschrijdt de maximale goot- en een nokhoogte niet.
4. Het plan voldoet aan de architectonische eisen van de wijk Waterakkers.

Tuin -1 (artikel 13)

Gronden met de bestemming Tuin-1 zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. uitsluitend op inritten voor garages: parkeerplaatsen, mits de inrit voldoende lang is om de auto op eigen erf te kunnen parkeren;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals inritten en paden.

Het bouwplan wijkt af van hetgeen hierboven is bepaald onder b nu het plan in een 4-tal parkeerplaatsen op eigen terrein die gelegen zijn in de voortuin. Gelet op de afwijkingsmogelijkheden die opgesomd staan in artikel 13.3 van het bestemmingsplan kan het college medewerking verlenen aan het onderhavige plan, daar er binnen 100 m gemeten vanaf de bouwlocatie voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Conclusie

Het bouwplan wijkt af van het huidige bestemmingsplan omdat op de projectlocatie weliswaar wonen I is toegestaan, doch geen bouwvlak is ingetekend. Voor de invulling is aansluiting gezocht bij de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan direct voorafgaand aan het huidige bestemmingsplan.

Ten aanzien van de afwijking van de bestemming Tuin 1 is aangetoond dat een kan worden afgeweken van het geldend planologisch regime op de onderhavige locatie.

3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING VAN HET PROJECT

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

De woningen van ruim totaal 14 meter breed en 9 meter diep liggen met het hoofdgebouw ruim 6 meter vanaf het trottoir en de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 2 meter. Dit is volgens de uitwerkingsregels zoals eerder opgesteld door Architectenbureau Alberts & van Huut van minimaal 3 meter van de openbare weg en minimaal 1,5 meter uit de zijdelingse perceelgrens. De bouwhoogte van de woning is 8,96 meter en de goothoogte 1,8 m deze voldoen aan de gestelde eisen van respectievelijk 9 en 5,6 m.

Opmerking:

Het plan is getoetst door de supervisor van de wijk Waterakkers dhr. van Huut van Architectenbureau Alberts en van Huut en akkoord bevonden. Tevens is er een akkoord van de Welstandcommissie van de Gemeente Heemskerk daterend 21 mei j.l. In bijlage zijn de documenten bijgevoegd





3.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De woning wordt ontsloten op de Maerten van Heemskerckstraat. Er geldt hier een 30 km/h zone.

Parkeerbeleidsplan 2010

Op 23 september 2010 heeft de gemeenteraad van Heemskerk het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Het plan kent een aantal gebiedstypen, waarvoor afzonderlijk beleid is ontwikkeld. In het parkeerbeleid worden de volgende gebieden onderscheiden: nieuwe woongebieden; bestaande woongebieden; bedrijventerreinen; winkelgebied: centrum en wijk winkelcentra; overige voorzieningen.

Het plangebied Woongebied II is een bestaand woongebied waarbij nog enkele inbreidingslocaties aanwezig zijn. Over bestaand woongebied wordt het volgende gemeld. De bestaande woongebieden zijn over het algemeen met lagere parkeernormen ontworpen dan de nieuwbouw.

Het komt ook voor dat bewoners zelf hun parkeerprobleem in de buurt oplossen door een parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. In sommige gevallen is dit een wenselijke ontwikkeling, maar in andere gevallen niet, bijvoorbeeld als de bijbehorende inrit naar de parkeerplaats op eigen terrein ten koste gaat van één of meer parkeerplaatsen op de openbare weg.

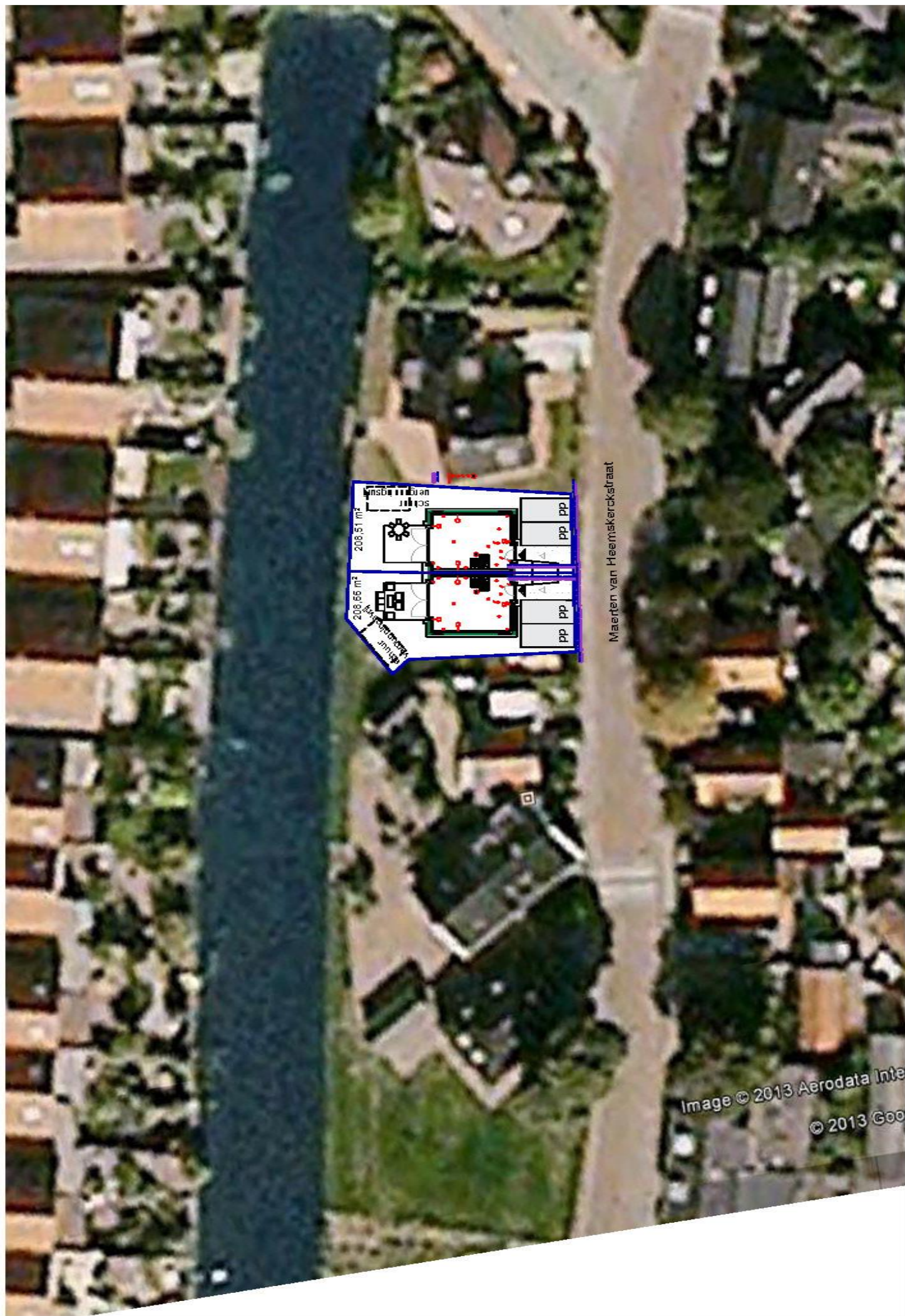
Parkeren

Volgens het Parkeerbeleidplan geldt er voor voorliggend bouwplan een parkeeraanbod van 4 parkeerplaatsen. Door de realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein en het feit dat er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid is, wordt voldaan aan de gestelde normen uit het parkeerbeleidsplan van de gemeente Heemskerk.

Conclusie

Voorliggend verzoek is niet in strijd met het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2010. Er worden 2x2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein.

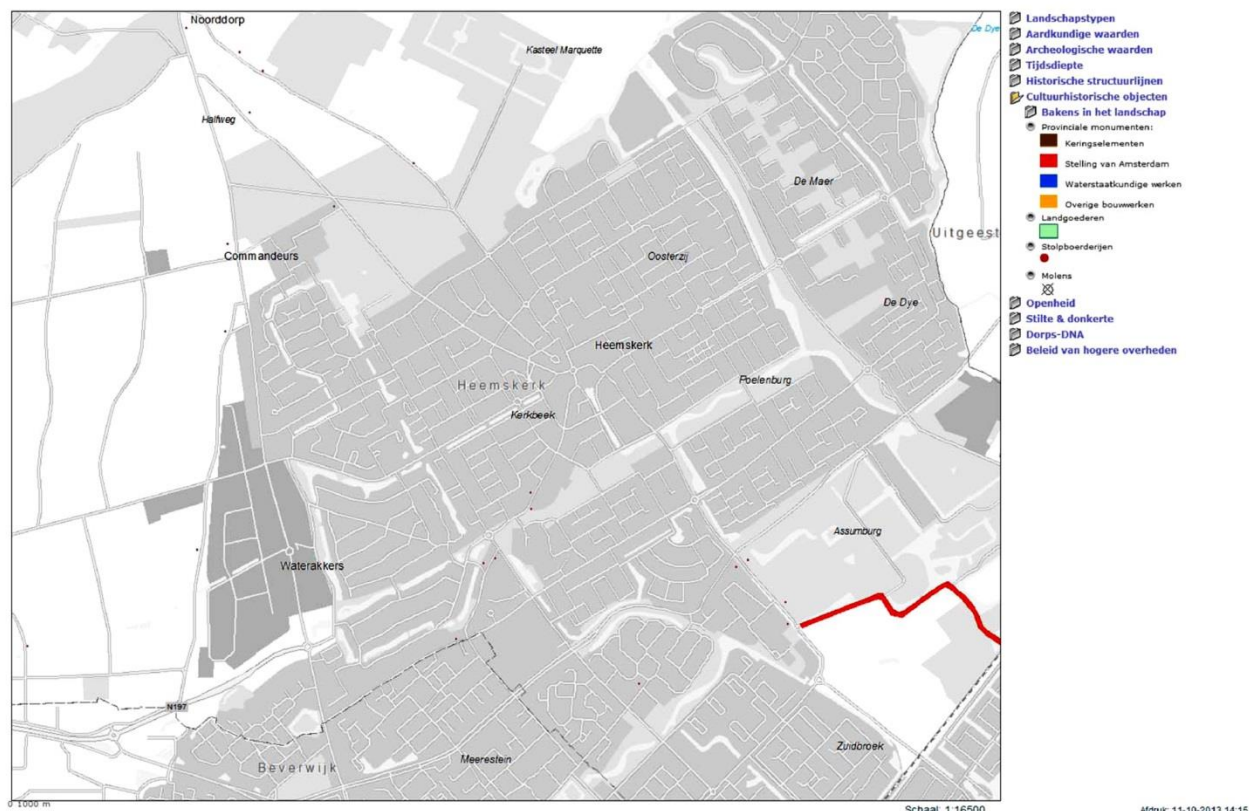
Ontsluiting en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van voorliggend bouwplan.



Maarten van Heemskerckstraat

De opgave is om bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te respecteren en te gebruiken als inspiratiebron voor de versterking van ruimtelijke identiteiten. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van rijk, provincie, gemeenten en andere betrokken partijen.

NH in kaart



Uit cultuurhistorische oogpunt is geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan.

Archeologische sporen in de bodem zijn een bron om geschiedenis te schrijven. Het boek van de bodem kan echter maar één keer gelezen worden. Uitgangspunt is derhalve om het archeologisch erfgoed in situ (de situatie waar het in de grond zit) te beschermen. Om dit te waarborgen dient voorkomen te worden dat ongeroerde grond in archeologisch waardevolle gebieden wordt geroerd.

De geplande woningen beslaan een oppervlakte van ca. 118 m2 (totale kavelgrootte van 418m2) en worden op de plaats van braakliggend land gebouwd. Er worden geen kelders,

kruipruimtes en/of parkeergarages aangelegd. Het plangebied bevindt zich op grond van voornoemde nota in archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie. Slechts in geval van grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm binnen een planomvang van meer dan 2500 m² dient met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening gehouden te worden.

Conclusie

Er is geen aanleiding voor nader archeologisch onderzoek..

3.5 Milieu en ecologie

Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen en 100.000 m² industrieterrein) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Gezien het gegeven dat in het plangebied (veel) minder dan 1500 woningen zullen worden gebouwd, wordt geconcludeerd dat het project inderdaad niet in betekende mate bijdraagt. Er hoeft dus niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

In verband met een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat bij het plan sprake is van vrij lage achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide. Volgens het luchtkwaliteitsberekeningsmodel Car 2 versie 7 bedraagt de achtergrondconcentratie van fijn stof in het plangebied 26 microgram voor 2008, 25 microgram voor 2010 en 24 microgram voor 2015 (exclusief zeezoutcorrectie). De achtergrondconcentratie stikstofdioxide bedraagt in 2010, 21 microgram. Langs de Maerten van Heemskerckstraat treden geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op. Er kan in het plangebied ruimschoots worden voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

De Wet luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het plan.

Geluid

Op de projectlocatie zal een twee-onder-een-kapwoning worden gerealiseerd. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen.

Hieronder wordt voor deze nieuwe geluidgevoelige bestemming de situatie beschreven voor wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai.

Wegen

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel, is het mogelijk met een hogere waarde-procedure een ontheffing aan te vragen. In een buitenstedelijke situatie kan van 49 tot en met 53 dB ontheffing worden aangevraagd.

Bij een geluidsbelasting vanaf 53 dB moet bij de bouwvergunningaanvraag met akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 33 dB(A) te realiseren.

De bouwlocatie ligt aan de Maerten van Heemskerckstraat. Dit is een 30 km straat en heeft daarmee geen geluidzone..

Rail, industrie en luchtvaart

Railverkeers-, industrie- en luchtvaartlawaai is op de projectlocatie niet van toepassing.

Conclusie

Voor wat betreft geluid heeft **geen** hogere waarden procedure worden gevoerd.

Externe veiligheid

Het onderhavige plangebied is beoordeeld op verschillende externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (het BEVI) en de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS).

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het Eye film instituut. Slecht voorziet in een zeer geringe toename van personen in het invloedsgebied (minder dan 10%) vormt het groepsrisico geen belemmering.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor realisatie van het plan. De regionale brandweer dient door de gemeente Heemskerk geraadpleegd te worden voor een advies over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Flora- en faunaonderzoek

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk twee onderwerpen van belang: de Natuurbeschermingswet (met daarin de Habitatrichtlijn geïncorporeerd) en de Provinciaal Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Beschermde Natuurmonumenten (inclusief Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken. Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

Op basis van beschikbare foto's en kaarten van de planlocatie wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein, braakliggend perceel in de bebouwde kom van Heemskerk. Er wordt daarom geen beschermde flora en fauna wordt verwacht. Er is geen sprake van zogenoemde externe effecten op natuurterreinen.

Conclusie

Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig. Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet dient het eventueel verwijderen van vegetatie (bomen/struikgewas) buiten de vogelbroedtijd (15 maart – 15 juli) plaats te vinden.

Milieuzonering

Er is gekeken naar voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

Conclusie

Er is in het kader van milieuzonering geen sprake van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in de nabijheid van het plangebied en er zijn dan ook geen belemmeringen voor het plan, zie bijlage 1.

Bodem

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 bouwvergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Voor het bedoelde gebied zijn op dit moment gegevens uit in 2009 uitgevoerde onderzoeken bekend. Zie bijlage 4.

'Uit de boorprofielen blijkt dat de bodem tot 1,5 m -mv uit matig fijn zand bestaat. Bij boring 67 bevat de bodemlaag van 0,0 tot 1,2 m -mv bodemvreemd materiaal in de vorm van sporen kolen en sporen puin, Bij boring 69 bevat de bodemlaag van 0,0 tot 0,2 eveneens bodemvreemd materiaal in de vorm van sporen baksteen.

Tijdens het nader onderzoek zijn tijdens de horizontale afperking alleen maximaal lichte verontreinigingen met zink aangetoond. Bij de verticale afperking (0,7-1,2 m -mv) is eveneens een lichte verontreiniging met zink aangetoond. Op basis van de resultaten van het verkennend en nader bodemonderzoek wordt de sterke verontreiniging met zink geschat op een hoeveelheid kleiner dan 25 mg/kg. Hierdoor is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink in de grond.'

Voor de bouw voor het bouwrijp maken van de kavel dient een lichte sanering plaats vinden. Uit de boorstaten valt de deze locatie op te maken dat in de grond plaatselijk sporen baksteen zijn aangetoond. Bij plaatselijke aanwezigheid van sporen baksteen is de grond niet asbestverdacht. Een asbest in grondonderzoek is in dit geval niet noodzakelijk.

Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen worden bouwwerken op een dusdanige wijze gerealiseerd dat het milieu zo min mogelijk wordt belast en een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd. In elke fase van het bouwproces dient rekening te worden gehouden met duurzaam bouwen. De gemeente Heemskerk heeft in 2007 in haar Milieubeleidsplan 2008-2012 duurzaam bouwen beleid vastgesteld. Om de ambitie uit te drukken wordt gebruik gemaakt van het instrument GPR-gebouw.

. Aanbevolen wordt aan de architect/ ontwikkelaar om de plannen uit te werken en met behulp van het programma GPR Gebouw inzichtelijk te maken dat genoemde waarden worden gerealiseerd. De Milieudienst stelt voor de planontwikkeling een licentie op GPR Gebouw beschikbaar.

Conclusie

Er is een GPR toets uitgevoerd in samenwerking met Milieudienst IJmond. Een verslag ervan is door de milieudienst geleverd en ligt bij de gemeente Heemskerk.

3.6 Waterhuishouding

Sinds begin 2001 is het uitvoeren van een watertoets verplicht bij de meeste ruimtelijke besluiten.

Het plangebied ligt in de wijk Waterackers- Lunetten, in peilgebied 04310-21 met een vast streefpeil van NAP + 0,90 m. Door uitvoering van het plan zal het verhard oppervlak van het plangebied toenemen met zo'n 118 m². Het plan valt binnen het bestemmingsplan 'Waterackers-Lunetten' en betreft een invulling van het bestemmingsplan. Ten tijde van het opstellen van voornoemd bestemmingsplan is in overleg met het hoogheemradschap voldoende oppervlaktewater in het bestemmingsplan opgenomen in relatie tot het verhard

oppervlak in het bestemmingsplan. Dit oppervlaktewater is in het verleden reeds aangelegd. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft voor dit project een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 3). Het hoogheemraadschap geeft hierin aan dat er geen compensatie hoeft te worden aangelegd. Het hoogheemraadschap stemt in met voorliggend plan.

Zie hier de automatische watertoets van het HHNK. Het advies is in bijlage toegevoegd.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw 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

U heeft aangegeven dat er binnen het plan een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, 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.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als 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.

Conclusie

De resultaten van de watertoets vormen geen belemmering voor de realisatie van voorliggend bouwplan.

4. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief en voorziet niet in de uitvoering van werken door de gemeente Heemskerk. De kosten welke zijn verbonden aan de ontwikkeling van de locatie en eventuele planschadevergoedingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.2 Inspraak en zienswijzen (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Voorliggende aanvraag zal zes weken ter inzage liggen. Ingeval er zienswijzen inkomen, dan zullen deze worden verwerkt in het ontheffingsbesluit van het college.

5. INTEGRALE BELANGENAFWEGING

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project, ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, een positieve bijdrage levert aan de stedenbouwkundige en planologische situatie. Mede tegen de achtergrond van vorenstaande feiten, voorwaarden en af te wegen belangen is de gemeente derhalve van mening dat voorliggende ontheffing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een positieve bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit ter plaatse.

Bijlagen:

1. Advies Supervisor Architectenbureau Alberts en van Huut 11 september 2013
2. Advies welstand 21 mei 2013
3. Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier d.d. 21 januari 2008
4. Bodemonderzoek.