

VERZONDEN 17 FEB. 2015

Onderwerp: Heerenweg 246, Heiloo
Advies omgevingsvergunning planologische
strijdigheid t.b.v. de realisatie van drie
woningen

Aan: Gemeente Heiloo
Afdeling VROM
t.a.v. S. Schoorl

Datum advies: 17 februari 2015

Kenmerk RUD NHN: RUD15.126696

Kenmerk gemeente: 10581

Contactpersoon: Marianne de Hoop

Doorkiesnummer: 06 - 19671116

E-mail: mdehoop@rudnhn.nl

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager: 

Samenvatting

Advies omgevingsvergunning planologische strijdigheid/bestemmingsplan	
Bodem	Een bodemonderzoek NEN-5740 is vereist na sloop.
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering.
Geluid	Relevante geluidsbronnen dienen inzichtelijk gemaakt te worden. Een procedure Hogere waarde zal doorlopen dienen te worden.
Externe veiligheid	Geen belemmering.
Duurzaamheid	Aandacht besteden aan duurzaam bouwen.
Natuur	Uitvoeren QuickScan Natuur.
Lucht	Geen belemmering.
Sloop	Een sloopmelding met asbestinventarisatie is nodig.

1. Inleiding

De gemeente Heiloo heeft de RUD NHN om een advies gevraagd met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel planologische strijdigheid/bestemmingsplan voor perceel Heerenweg 246 in Heiloo.

Het betreft een perceel met daarop gevestigd een bloemenwinkel. Het voornemen is op het perceel de bloemenwinkel te slopen en in de plaats hiervan drie woningen te bouwen.

Het bestemmingsplan Middengebied is van toepassing. De bestemming is detailhandel en dienstverlening.

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing te worden gemaakt.

2. Milieuadvies Ruimte

2.1 Omgeving

Het perceel bevindt zich aan een doorgaande weg, met parallel daaraan een spoorlijn gelegen. De percelen gelegen aan de Heerenweg hebben de bestemming Gemengd. Er bevinden zich veelal woningen. Achter het perceel bevindt zich een woonwijk.

In de omgeving van de woningbouwlocatie zijn geen relevante bedrijven aanwezig.

2.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Hiervoor biedt de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Door de afwezigheid van (relevante) bedrijven in de directe omgeving vormt de bouw van de woning(en) met betrekking tot dit aspect geen belemmering.

2.3. Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

2.4 Geluid

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en kinderdagverblijven) bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

Voor een goede ruimtelijk ordening dient het woon- en leefklimaat te worden beoordeeld. Hiervoor moeten alle relevante geluidsbronnen inzichtelijk worden gemaakt. Dit betreft naast het railverkeerslawaai ook het geluid als gevolg van de wegen; de Heerenweg en de Westerweg. Volgens de gegevens van de geluidkaart ligt de geluidbelasting hoger dan 55 dB. Aangetoond zal moeten worden dat er ondanks de geluidbijdrage nog sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De planlocatie ligt binnen de zone van het railtraject Uitgeest-Alkmaar. De aanvrager dient door een akoestisch adviseur een geluidrapport op te laten stellen waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen zal zijn.

Op basis van de geluidkaart valt te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Voor de woningen zal een hogere waarde procedure moeten worden doorlopen. Bovendien zullen er aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de gevel moeten worden uitgevoerd. De te nemen maatregelen zullen ook in het rapport moeten zijn aangetoond. Geadviseerd wordt ook de bijdrage van het wegverkeerslawaai bij de maatregelen te betrekken.

De Heerenweg en de Westerweg betreffen beiden wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen hebben geen geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen.

Het verzoek voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit naar het plangebied.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van buisleidingen of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

De gemeente Heiloo heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn getoetst aan het vastgestelde beleid. De ontwikkelingen zijn daarmee niet in strijd.

Het plan is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

2.6 Bodem

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Het bestaande pand wordt gesloopt. Op grond van de Bouwverordening is een bodemonderzoek NEN-5740 vereist na sloop en vrijgave daarvan.

Bij de bodemkwaliteitstoetsing dient de asbestinventarisatie die in het kader van de sloopvergunning wordt uitgevoerd te worden betrokken.

Wanneer uit het slooppand meer dan 35 m² hecht gebonden of losgebonden asbest wordt gesloopt is tevens een nader bodemonderzoek asbest NEN-5707 vereist (met proefsleuven of graafgaten 30x30 cm en polarisatie microscopisch onderzoek van de bodemonsters).

Wanneer het een wens is de omgevingsvergunning activiteit Bouwen af te geven voorafgaand aan de sloop, is dit mogelijk door een voorwaarde in de vergunning op te nemen aangaande het bodemonderzoek (op grond van artikel 2.22 Wabo en artikel 2.7 Regeling omgevingsrecht).

Op basis daarvan kan het verkennend bodemonderzoek NEN-5740 en eventueel nader bodemonderzoek asbest NEN-5707 drie weken voorafgaande aan de beoogde start van de bouw worden aangeleverd ter beoordeling.

Wanneer op grond van de Wet bodembescherming vervolgens nog een nader bodemonderzoek NTA-5755 of een bodemsanering vereist is, heeft de omgevingsvergunning activiteit Bouwen van rechtswege uitgestelde inwerkingtreding, totdat gebleken is dat de bodem geschikt is om op te bouwen, te wonen en te verblijven. Dit blijkt in geval van een bodemsanering uit een door Gedeputeerde Staten goedgekeurde beschikking evaluatie bodemsanering op grond van de Wet bodembescherming (Wbb).

2.7 Duurzaamheid

Wij adviseren aandacht te laten besteden aan duurzaam bouwen: het treffen van voorzieningen voor energiebesparing en energieopwekking.

2.8 Natuurwetgeving

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de Unie voor behoud en herstel van biodiversiteit. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (Ff), de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb).

Vanwege de sloop van het bestaande pand dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de flora- en faunawet. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen. Bij de sloop dient rekening gehouden te worden met:

- a) vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen,
- b) alle broedende vogels (actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord) en
- c) vaste nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus, deze "lege" nesten zijn jaarrond beschermd.

Geadviseerd wordt de initiatiefnemer te adviseren om een QuickScan Natuur te laten uitvoeren.

2.9 Sloop

Sloopactiviteiten, waarbij naar redelijke inschatting asbest vrijkomt, zijn gebonden aan strenge regelgeving in verband met het gezondheidsrisico. Hiervan is sprake als het (gedeeltelijk) te slopen object vóór 1994 gebouwd is.

Het te slopen object is van 1994.

Wij adviseren u de aanvrager van de omgevingsvergunning op de hoogte te stellen dat een sloopmelding met asbestinventarisatie nodig is.