

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Splitsing appartement kennemerstraatweg 406 te Heiloo



In opdracht van : Dhr. J.C.M. Brink
Kennemerstraatweg 31
1851 AT Heiloo

Projectnummer : **1104**
Datum : 19 december 2012
Planidentificatie : NL.IMRO.0399.OVKennemerstrwg406-0201

INHOUD

pagina

1	INLEIDING	3
1.1	<u>Doel van de ruimtelijke onderbouwing</u>	3
1.2	<u>Omschrijving van het bouwproject</u>	3
2	VIGEREND BELEID	4
2.1	<u>Beschrijving van het geldende beleid</u>	4
2.2	<u>Beschrijving van het toekomstige beleid</u>	4
3.	RUIMTELIJKE ORDENING	4
3.1	<u>Stedenbouwkundige inpassing</u>	4
3.2	<u>Welstandstoetsing</u>	4
3.3	<u>Volkshuisvesting</u>	4
4.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR EN LANDSCHAP	4
4.1	<u>Archeologie</u>	4
4.2	<u>Cultuurhistorie en monumenten</u>	4
4.3	<u>Landschappelijke inpassing</u>	4
4.4	<u>Natuur</u>	5
5.	MILIEUASPECTEN	5
5.1	<u>Geluid</u>	5
5.2	<u>Trillingen</u>	5
5.3	<u>Bodem</u>	5
5.4	<u>Water</u>	5
5.5	<u>Luchtverontreiniging</u>	5
5.6	<u>Vergunning situatie</u>	6
6.	INFRASTRUCTUUR	6
6.1	<u>Verkeerskundige gevolgen</u>	6
6.2	<u>Kabels en leidingen</u>	6
6.3	<u>Openbare ruimte</u>	6
7.	MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN	7
7.1	<u>Privaatrecht</u>	7
7.2	<u>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	7
8.	ECONOMISCHE ASPECTEN	7
8.1	<u>Uitvoerbaarheid</u>	7
8.2	<u>Planschade</u>	7
8.3	<u>Grondexploitatie</u>	7
8.4	<u>Distributie planologie</u>	7
9.	Inspraak en Overleg	8
9.1	<u>Resultaten verplicht vooroverleg</u>	8
9.2	<u>Afweging belangen</u>	8
9.3	<u>Conclusie</u>	8

BIJLAGE

Uittreksel Kadastrale Kaart, perceel B 2912 Kadastrale gemeente Heiloo, datum 30 november 2012



1 INLEIDING

1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure voor de splitsing van één bestaand appartement, in twee appartementen.

1.2 Omschrijving van het bouwproject

Adres	Kennemerstraatweg 406 1851 BK Heiloo
Kadastrale gemeente	Gemeente Heiloo
Sectie + nummer	B 2912
<i>Het appartement is onderdeel van een complex "Brink Staete" op de kavels B 2912 + 2995.</i>	
Initiatiefnemer	Dhr. J.C.M. Brink Kennemerstraatweg 31 1851 AT Heiloo
Bestaande functie	Woning
Nieuwe functie	Woning

Middels deze omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure willen wij appartement 406 splitsen in een tweetal individuele appartementen gelegen op de 1ste en 2e verdieping. Met deze splitsing worden er geen extra vierkante meters toegevoegd en blijft het bestaande bouwvolume gelijk.

Het appartement op de 1ste verdieping behoudt dezelfde bestaande toegang als de huidige maisonnette. Appartement 406 boven krijgt zijn toegang via het gerealiseerde balkon (vergunning verleend d.d. 4 juli 2012, kenmerk VROM-1206124).

Momenteel is appartement 406 een gedateerde maisonnette woning verdeeld over twee bouwlagen. Het heeft een bestaande eigen toegang op de 1ste verdieping via de stalen trap vanuit de steeg. Door de grootte van de woning (midden segment) is deze geschikt voor gezinnen met kinderen. De locatie van de woning leent zich hier echter niet voor. Met zijn ligging aan een drukke weg en het ontbreken van een tuin of speelvoorzieningen in de nabije omgeving ontstaan gevaarlijke situaties. De grootte van de woning maakt deze evenmin geschikt voor ouderen.

Door deze grote woning te splitsen komen er twee woningen beschikbaar in het voordeligere segment, geschikt voor starters, alleenstaanden en senioren. Elk met een eigen buitenruimte en gelegen op loopafstand van het centrum.

Het splitsen van de woning is strijdig met het bestemmingsplan, dit schrijft een gelijkblijvend woningaantal voor. Ondanks de voorgenomen splitsing blijft het bouwvolume gelijk. Tevens verandert er niets aan het gevelbeeld en/of de positie van de woning(en).



2 VIGEREND BELEID

2.1 Beschrijving van het geldende beleid

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Noordoost' en heeft de bestemming Gemengd met dubbelbestemming waarde – Archeologie 1. Het plan is hiermee niet in overeenstemming. Het bestemmingsplan geeft aan dat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen.

2.2 Beschrijving van het toekomstige beleid

Speerpunten van het ruimtelijk beleid zijn onder andere het realiseren van woningbouw conform de vraag van specifieke doelgroepen. De belangrijkste doelgroepen bij het huisvesten zijn; starters, jonge gezinnen en senioren. (*Woonvisie Heiloo 2007-2012*)

3. RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

De woonbestemming blijft ongewijzigd. Ook de parkeerdruk is op te vangen op eigen terrein.

3.2 Welstandstoetsing

Welstandstoetsing is niet noodzakelijk voor de gewenste splitsing, daar de buitengevel ongewijzigd blijft. Het appartement op de 1ste verdieping behoudt dezelfde bestaande toegang als de huidige maisonnette. Appartement 406 boven krijgt zijn toegang via het nieuw gerealiseerde balkon conform verleende vergunning d.d. 4 juli 2012, kenmerk VROM-1206124.

3.3 Volkshuisvesting

Door de grootte van de woning (midden segment) is deze geschikt voor gezinnen met kinderen. De locatie van de woning leent zich hier echter niet voor. Met de ligging aan een drukke weg en het ontbreken van een tuin of speelvoorzieningen in de nabije omgeving ontstaan gevaarlijke situaties. De grootte van de woning en de verdeling over twee bouwlagen maakt de bestaande maisonnette evenmin geschikt voor ouderen. Met deze splitsing worden twee kleinere appartementen gerealiseerd geschikt voor starters, alleenstaanden of senioren. Allen speerpunten van het ruimtelijk beleid.

4. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR EN LANDSCHAP

4.1 Archeologie

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Noordoost' en heeft de bestemming Gemengd met dubbelbestemming waarde – Archeologie 1.
Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement. De bodem wordt daarbij niet geroerd. Tevens is geen sprake van een functiewijziging.
Er is daardoor geen archeologische onderzoek noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie en monumenten

Het pand is geen gemeentelijk en/of rijksmonument en het pand is eveneens niet aangemerkt als beschermd stads- dorpsgezicht.

4.3 Landschappelijke inpassing

Daar het gaat om het splitsen van een bestaand appartement en er geen sprake is van een functiewijziging, is nadere landschappelijke inpassing niet noodzakelijk.



4.4 Natuur

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement en er is geen sprake van een functiewijziging, zodoende hoeft er geen waardevol groen te wijken voor dit plan.

5. MILIEUASPECTEN**5.1 Geluid**

Ten aanzien van verkeersgeluid is niet te verwachten dat verder akoestisch onderzoek gewenst is. Woningen zijn volgens het huidige bestemmingsplan toegestaan.

Het bouwplan heeft betrekking op het splitsen van een bestaand appartement in twee appartementen op de eerste en tweede verdieping.

Strikt formeel is hiermee sprake van een nieuwe woning en zal voor deze woningen een hogere waarde procedure doorlopen moeten worden. Het betreffende pand ligt namelijk binnen de zone van de Kennemerstraatweg en ondervindt een geluidsbelasting (na aftrek ex. Artikel 110g Wet geluidshinder) van 60 tot 64 dB.

Echter, de voorgevel en het woonvolume zullen ongewijzigd blijven. Om vorenstaande redenen en het feit dat de gemeente Heiloo in dergelijke situaties het "rechtens verkregen niveau" hanteert, kan een geluidsonderzoek naar de geluidsbelasting ten behoeve van een hogere waarde en geluidswering gevels achterwege blijven.

5.2 Trillingen

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement. De bodem wordt daarbij niet geroerd. Tevens is geen sprake van een functiewijziging, waardoor sprake is van een ander gebruik.

5.3 Bodem

Geen bodemonderzoek vereist.

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement. De bodem wordt daarbij niet geroerd. Tevens is geen sprake van een functiewijziging.

Van de locatie zijn in het bodemloket geen bodemverdachte zaken vermeld en er is zodoende geen bodemonderzoek NEN-5740 vereist.

5.4 Water

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement. De bodem en of waterhuishouding wordt daarbij niet aangetast. Tevens is geen sprake van een functiewijziging.

De bestaande verschijningsvorm van het appartementencomplex zal niet worden gewijzigd, ook de huidige manier van afwateren blijft gelijk.

5.5 Luchtverontreiniging

De omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure heeft betrekking op het splitsen van een bestaand appartement in twee appartementen op de eerste en tweede verdieping. De splitsing van het pand in twee appartementen brengt een verhoging in verkeersintensiteit met zich mee. Deze extra bewegingen zijn echter zo laag dat ze 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) in relatie tot de luchtkwaliteitsregelgeving.

Om de NIBM van deze splitsing te bepalen is gebruik gemaakt van de NIBM tool oktober 2012, verkrijgbaar via Agentschap NL Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Bij deze tool is de handleiding Toelichting NIBM-tool: inschatting of kleine verkeerstoenames NIBM zijn, datum 17-10-2012 kenmerk Handleiding NIBM-tool 17-10-2012.doc, status definitief.

Verkeersintensiteit is toename van het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van het "weekdaggemiddelde", als gevolg van het plan.



Indien etmaalintensiteiten van een werkdag moeten worden omgerekend naar een weekdag, kan een weekdagfactor van 0,90 voor woongebieden worden gehanteerd. (CROW-publicatie 256, oktober 2007 Ede. Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden: vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer.)

In deze handleiding, onder 7 voorbeeld berekening, voorbeeld 1; wordt voor het realiseren van extra appartementen uitgegaan van zes voertuigbewegingen per appartement per dag. Een weekdag is 90% van het werkdaggemiddelde bij woongebieden.

De extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) voor de toevoeging van 1 appartement is $6 \times 90\% = 5,4$.

De toename in het aandeel vrachtverkeer is niet van toepassing, daar het een woning betreft. Invoering in de rekentool geeft als resultaat dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		5,4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.6 Vergunning situatie

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement, waarbij er geen sprake is van een functiewijziging.

6. INFRASTRUCTUUR

6.1 Verkeerskundige gevolgen

Vigerend parkeerbeleid: Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 d.d. 10 maart 2010.

De bestaande maisonnette had een parkeerdruk van 1,4 pk plaats (woning midden cat. 3) op de aan de openbare weg aanwezige parkeerruimte.

De gesplitste appartementen zijn te classificeren als (woning goedkoop cat. 1-2) met elk een parkeerdruk van 1,25 pk.

Dit levert zodoende een toename in de parkeerdruk op van $1,25 + 1,25 = 2,5 - 1,4 = 1,1$ pk plaats. Deze toename in parkeerdruk is eenvoudig op het eigen terrein op te vangen, waardoor de parkeerdruk op de openbare weg niet toe neemt.

6.2 Kabels en leidingen

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement. De bodem wordt daarbij niet aangetast.

6.3 Openbare ruimte

Door de splitsing is een nadere aanpassing van de openbare ruimte niet noodzakelijk, de marginale toename van parkeerdruk is op te vangen is op het eigen erf.

7. MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

7.1 Privaatrecht

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement, waarbij er geen sprake is van een functiewijziging. Omliggende woningen en bedrijven zullen geen negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen splitsing.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door de splitsing in twee kleinere wooneenheden, worden appartementen gerealiseerd in het goedkopere segment. Woningen geschikt voor starters, alleenstaanden en senioren. Allen speerpunten van het huidige ruimtelijk beleid van de gemeente Heiloo.

8. ECONOMISCHE ASPECTEN

8.1 Uitvoerbaarheid

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement. Dit betreft in hoofdzaak het aanpassen van de bestaande situatie, waardoor de interne trap tussen beide bouwlagen wordt verwijderd en de bouwlagen onderling bouwkundig en brandveilig van elkaar worden gescheiden. Realisatie van de nieuwe toegang tot het bovenste appartement is al opgenomen in de eerder verleende vergunning d.d. 4 juli 2012, kenmerk VROM-1206124. Alle aan het plan verbonden uitvoeringskosten zijn voor rekening van de eigenaar / ontwikkelaar van het plan; Dhr. J.C.M. Brink

8.2 Planschade

Voor de omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure, voor het splitsen van een bestaande woning, is een risicoanalyse WRO uitgevoerd.

De uitkomst van deze analyse is; dat de eigenaren van de woningen rondom Kennemerstraatweg 406, met de voorgenomen splitsing, niet in een planologisch nadeliger situatie komen en daardoor geen schade lijden die op grond van de WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

Ondanks dat er geen nadelige gevolgen te verwachten zijn, wordt met de initiatiefnemer / eigenaar Dhr J.C.M. Brink een planschadeovereenkomst afgesloten, waaruit blijkt, dat eventuele planschade voortvloeiend uit het onderhavige project voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8.3 Grondexploitatie

Het gaat om het splitsen van een bestaand appartement, waarbij er geen sprake is van een functiewijziging, grondexploitatie is in deze niet van toepassing.

8.4 Distributie planologie

Het appartement is onderdeel van een kleinschalig appartementencomplex (Brink Staete) op de kavels B 2912 + 2995 met een gemengde bestemming. Dit complex bestaat uit een winkel/kantoor plint met bovenliggende appartementen. Het splitsen van het bestaande appartement (nr. 406), waarbij er geen sprake is van een functiewijziging levert geen conflicten hiermee op.



9. Inspraak en Overleg

9.1 Resultaten verplicht vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg ex. Artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke Ordening wordt de ontwerp omgevingsvergunning verzonden naar de volgende overlegpartners:

- Provincie Noord Holland
- Hoogheemraadschap
- Vrom inspectie RO
- Veiligheidsregio NHN

De ontwerp omgevingsvergunning wordt op grond van de inspraakverordening Heiloo 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

De inspraak en overlegreactie worden voorzien van een gemeentelijke reactie.

9.2 Afweging belangen

Op verzoek van de gemeente Heiloo is er een concept aanvraag ingediend. Hierop heeft het college, de brandweer en de milieudienst positief geadviseerd en is de gemeente genegen haar medewerking te verlenen. (Zie brief gemeente met kenmerk VROM-12 08555)
De afgegeven adviezen zijn als zodanig in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

College	Het plan is in het college besproken, alwaar besloten is medewerking te verlenen aan het splitsen middels een uitgebreide procedure. (E-mail dhr. G. Twint di. 4 sept. 2012 8:27)
Brandveiligheid	Onder (in deze aanvraag en op tekening verwerkte) voorwaarden heeft de brandweer geen bezwaar. (E-mail dhr. G. Twint di. 18 sept. 2012 12:04)
Milieudienst (MRA)	Geen bezwaar (E-mail dhr. G. Twint di. 18 sept. 2012 12:04)

Inspraak wordt verleend volgens de gemeentelijke inspraakverordening.

9.3 Conclusie

De voorgenomen splitsing is strijdig met het huidige bestemmingsplan, maar beantwoordt aan de toekomstvisie van de gemeente Heiloo. Hierin staat dat er een tekort is aan woningen voor specifieke doelgroepen. Woningen voor de doelgroepen waar het plan zich op richt, namelijk jongeren, alleenstaanden en ouderen, zijn binnen de gemeente, specifiek het centrumgebied, onvoldoende aanwezig.

Omdat het gaat om een splitsing van een bestaande woning, waarbij er geen sprake is van een gevelwijziging en er geen extra vierkant meters worden toegevoegd is de splitsing niet nadelig voor zijn omgeving. Door de marginale toename in parkeerdruk op eigen terrein te realiseren neemt de verkeersdruk op de omgeving als gevolg van de splitsing niet toe.

De omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure voor de splitsing van één bestaand appartement, in twee appartementen heeft zodoende geen negatieve gevolgen. En kan, mede gezien de goedkeuring van de gemeente op de concept splitsingsaanvraag, zonder bezwaar worden vergund en als zodanig gerealiseerd.

