
Onderwerp: Tweeboomlaan 88, Hoorn
Advies ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
transformeren garage naar woning

Aan: Gemeente Hoorn
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
[REDACTED]

Datum advies: 21 oktober 2021

Kenmerk OD NHN: OD.354942

Kenmerk gemeente: -

Contactpersoon: [REDACTED]

Doorkiesnummer: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@odnhn.nl

Bijlagen: -

Paraaf afdelingsmanager: Dit document is automatisch gegenereerd en
daarom niet ondertekend

Samenvatting advies	
Bedrijven en milieuzonering	Geen belemmering, opgenomen tekst dient aangepast te worden.
Bodemkwaliteit	Opgenomen tekst is niet akkoord, geen bodemonderzoek noodzakelijk, maar dient beter onderbouwd te worden.
Duurzaamheid	Paragraaf ontbreekt.
Externe veiligheid, luchtkwaliteit	Opgenomen tekst is minimaal, er is geen belemmering maar dit die beter onderbouwd te worden.
Geluid (weg- en spoorweglawaaai)	Opgenomen tekst is niet akkoord, akoestisch onderzoek noodzakelijk.

1. Inleiding

Op 5 oktober 2021 is aan de OD NHN een advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in een ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing, d.d. 20 augustus 2021, zonder kenmerk, is opgesteld door TPAHG architecten om de garage aan de Tweeboomlaan 88 in Hoorn te transformeren naar een woning. Aan de voorzijde wordt een gedeelte bijgebouwd.

Al eerder is door onze dienst geadviseerd over deze ontwikkeling;

- eerder advies d.d. 28 april 2019, nummer 277942, HIP-advies.

In de ruimtelijke onderbouwing hebben de diverse milieuaspecten geen aparte paragraaf.

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering

In de opgenomen tekst staat dat de woning buiten de richtafstand van een bedrijf wordt gerealiseerd. Dit klopt niet omdat aan de Johannes Poststraat 69 een moskee is gevestigd (stichting moskee Alfath Hoorn).

Voor een kerkgebouw geldt een richtafstand van 30 meter. De woning ligt binnen de richtafstand. Echter, rechts naast de woningen zijn al woningen aanwezig op kortere afstand van de moskee. Deze woningen zijn al maatgevend zijn voor de moskee.

Gezien het bovenstaande zal de moskee niet in zijn bedrijfsvoering worden beperkt en zal er bij de te realiseren woning sprake zijn van een goed- woon- en leefklimaat. De opgenomen tekst dient hierop aangepast te worden.

2.2 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

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. Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeliger functie krijgt. De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken zoals genoemd in artikel 8, derde lid van de Woningwet. In de notitie van de ODNHN "Bodemtoets bij aanvraag Omgevingsvergunning bouwen" van juli 2017 zijn de uitgangspunten nader uitgewerkt. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

Beoordeling

Van de locatie zelf is geen bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is derhalve alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.

Van de locatie Tweeboomlaan 89-95 is een verkennend bodem- en asbest onderzoek van Grondslag beschikbaar met kenmerk 22038 d.d. 18 juni 2014. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond een lichte verhoging van kwik, lood, zink en PAK is aangetroffen. In de ondergrond is geen verontreiniging aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigingen met barium.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is de locatie ingedeeld in deelgebied B3/O4, "Wonen na 1980 en industrie". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen. Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op topotijdreis blijkt dat er geen bijzonderheden zijn aangetroffen, die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit. Niet in alle gevallen moet bij een omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Uit de beschikbare informatie blijkt dat een vrijstelling voor bodemonderzoek aan de orde is aangezien het bouwwerk kleiner dan 50 m² is en uit de bovenstaande bodemtoets blijkt dat het niet om een verdachte locatie gaat.

De opgenomen tekst in de ruimtelijk onderbouwing is niet akkoord. Niet onderbouwd is waarom een bodem onderzoek noodzakelijk is. In het bodeminformatie systeem is informatie beschikbaar in de omgeving. Hierover is niks opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie/advies

Uit de beoordeling blijkt dat er op basis van artikel 8, derde lid van de Woningwet een vrijstelling aan de orde is voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Uit de beoordeling blijkt dat de bodem op basis van de beschikbare informatie naar verwachting geschikt is voor het beoogd gebruik. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen functiewijziging.

Geadviseerd wordt de initiatiefnemer in een brief te informeren dat op basis van het aspect bodem er naar verwachting geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen functiewijziging. Verder kan de initiatiefnemer worden geïnformeerd dat er voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen vrijstelling is voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

Tot slot wordt opgemerkt dat het aspect bodem in de ruimtelijke onderbouwing veel uitgebreider omschreven moet worden.

2.3 Duurzaamheid

Paragraaf ontbreekt. Welke energiebesparende voorzieningen zullen er worden toegepast. Denk aan zonnepanelen, gasloos (warmtepomp), ect.

2.4 Externe veiligheid

Opgenomen tekst is minimaal, er is geen belemmering maar dit die beter onderbouwd te worden. Over het spoor vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, dus het spoor hoeft niet beoordeeld te worden. Dit kan wel in de tekst worden opgenomen.

2.5 Geluid (weg- en railverkeerlawaai)

Het plan bevindt zich op korte afstand (ongeveer 40 meter) en binnen de geluidzone van de Johannes Poststraat. Deze weg valt onder het toetsingskader van de Wet geluidhinder.

Aan de voorzijde loopt de Pater Bleijsstraat, een 30 km weg met klinkerbestrating. 30 km wegen zijn uitgezonderd van toetsing aan de Wet geluidhinder maar dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden getoetst. Gelet op de korte afstand van beide wegen is het noodzakelijk dat hieraan onderzoek worden verricht zodat de geluidbelasting inzichtelijk wordt gemaakt. Akoestisch onderzoek is om deze reden noodzakelijk.

In de tekst van de ruimtelijke onderbouwing is over dit aspect slechts 1 regel opgenomen. Dit is onvoldoende. Een akoestisch onderzoek naar het wegverkeer is noodzakelijk. De opgenomen tekst dient aangepast te worden.

2.6 Luchtkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet bij nieuwbouwplannen het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer). Het plan zal naar verwachting niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV). De grenswaarde wordt niet overschreden.

In de tekst van de ruimtelijke onderbouwing is over dit aspect slechts 1 regel opgenomen en daarmee onvoldoende onderbouwd. Een uitgebreidere onderbouwing is nodig.

Disclaimer:

In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).