

Advies

Aan : Petra Drenth / Harry Smith
Van : Sietske Felix
Telefoon : 072-5489335
Onderwerp : Sluisweg 7 en 7a Akersloot
Datum : 7 juni 2010
Bijlage : -

Inleiding:

Er is een herziening van het bestemmingsplan aangevraagd om de huidige agrarische bestemming van de bestaande bollenschuur om te zetten naar wonen en/of kantoor. De bollenschuur geniet een gemeentelijke monumentale status. Realisatie van het plan is alleen mogelijk door het verbouwen en renoveren van de bollenschuur. Tevens zal op het perceel een nieuwe woning worden gerealiseerd. De MRA is gevraagd de concept toelichting voorontwerp bestemmingsplan voor Sluisweg 7 en 7a te Akersloot te beoordelen. Bij de beoordeling is de volgorde van het toelichting aangehouden.

Opmerkingen:

5.1 Lucht:

geen opmerkingen

5.2 Geluid:

Het geluidonderzoek is beoordeeld. Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure dient een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen dient rekening gehouden te worden met de berekende geluidbelasting en de aangegeven dove gevels. De geluidwering van de gevels van de beide woningen moet uiteraard voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit.

bestaande bollenschuur naar woning

De begane grond is geen probleem. De maximale geluidbelasting is 53 dB. Voorstel is om op de eerste verdieping de achtergevel en de rechter zijgevel als een dove gevel uit te voeren, zodat gebruik als woonruimte (slaapkamer) ook mogelijk is. Deze ruimte wordt nu bestemd als kantoorruimte.

nieuwe stolp boerderij

Op de begane grond de achtergevel als een dove gevel uitvoeren, voor de (woon)keuken (meer dan 11 m²) betekend dit een mechanisch ventilatie systeem aanbrengen. Op de eerste verdieping is de slaapkamer aan de voorkant prima. De beide zijgevels hiervan worden zonder ramen uitgevoerd dus zijn reeds doof. Voor de geluidbelasting aan de voorzijde geldt de maximale ontheffingswaarde. Van de twee onbenoemde ruimtes zijn eenvoudig slaapkamers te maken. Voor de linker ruimte geldt dat deze ruimte alleen aan de achterzijde een dove gevel moet bezitten. De linker zijgevel mag te openen delen bevatten. Van deze ruimte kan een slaapkamer gemaakt worden, met dakramen en/of een dakkapel. De hier geprojecteerde badkamer zou ik verplaatsen naar de rechter zijde. Hierdoor wordt de slaapkamer links (nu nog onbenoemde ruimte) wat groter en de ruimte aan de rechter zijde wat kleiner. De onbenoemde ruimte aan de rechterzijde kan kleiner worden als de badkamer naar deze kant verhuist. Probeer van deze ruimte een inloopkast te maken o.i.d.

NB. Het onderdeel "Vliegverkeer schiphol" is geen onderdeel van de MRA advisering.

5.3. Externe veiligheid:

De ontbrekende cijfers moeten nog worden toegevoegd!

5.4 Bodem:

Het bodemonderzoek moet nog worden uitgevoerd!

5.5. Natuur en ecologie:

Het onderzoek is bijgevoegd en beoordeeld. Er is aanvullend onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk!

5.6 Waterhuishouding:

geen onderdeel MRA advisering

Bedrijven en milieuzonering:

Er is geen aandacht besteed aan de bedrijvigheid in de omgeving. Op Startingerweg 45 is een aannemer (Kaandorp) en een melkrundveehouderij (Veldt) gevestigd. Conform de handreiking bedrijven en milieuzonering gelden voor bovenstaande bedrijven de volgende richtafstanden:

- Voor een aannemersbedrijf met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 1.000 m² geldt 10 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 10 meter voor gevaar.
- Voor het fokken en houden van rundvee geldt 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Voor kuilvoer geldt een richtafstand van 50 meter vanwege geur. Bij rundveehouderijen dient tevens rekening gehouden te worden met (de omgekeerde werking van) het Besluit landbouw en de Wet geurhinder en veehouderij.

De vragen, die antwoord moeten worden zijn:

- *Kan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd en zo ja, onder welke voorwaarden?*
- *Worden de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering geschaad?*

Conclusie:

De ruimtelijke onderbouwing is op een aantal punten niet volledig. Op deze punten moet de ruimtelijke onderbouwing nog worden aangevuld / aangepast. Zie hiervoor bovenstaande opmerkingen.

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure dient een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden. Bij de verdere uitwerking van de plannen dient rekening gehouden te worden met de berekende geluidbelasting en de aangegeven dove gevels.

Advies:

De ruimtelijke onderbouwing voor de aspecten externe veiligheid, bodem, flora en fauna en bedrijven en milieuzonering aanvullen / aanpassen.