

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing Vlaamseweg 4 in Haarlem

Opdrachtgever : Heiko Hulscher Architecten
Datum versie : 22-08-2019
Status : concept
Opsteller : Diana Bout en Tineke Belder



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	OMSCHRIJVING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING	6
2.1	Beschrijving van het plan	6
2.2	Toetsing aan het bestemmingsplan.....	7
2.3	Toetsing aan de afwijkingsbevoegdheid	8
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Gemeentelijk beleid	10
3.1.1	Structuurplan Haarlem 2020.....	10
3.1.2	Ruimtelijke kwaliteit	10
3.1.3	Landschapsbeheerplan Westelijk Tuinbouwgebied	11
3.1.4	Groen.....	11
3.1.5	Duurzaamheid.....	12
4	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Aardgasvrij bouwen.....	14
4.2	Bodem.....	14
4.3	Archeologie	14
4.4	Flora & Fauna	15
4.5	Geluid	15

4.6	Luchtkwaliteit.....	16
4.7	Bedrijven- en Milieuzonering	17
4.8	Kabels en leidingen.....	18
4.9	Externe veiligheid	18
4.10	Water	19
4.11	Parkeren en verkeer	19
4.12	Bezonningstudie	20
5	PROCEDURELE ASPECTEN	21
5.1	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	21
6	UITVOERBAARHEID	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
7	CONCLUSIE	22
	BIJLAGE I NIEUWE SITUATIE	23
	BIJLAGE II – QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Vlaamseweg 4 in Haarlem is voornemens om de bestaande woning op het perceel te slopen en te herbouwen. De woning is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De eigenaar wil in de plaats van de huidige woning een moderne en duurzame woning realiseren. De nieuw te bouwen woning wordt op exact dezelfde plek, binnen het bestaande bouwvlak, teruggebouwd als de huidige woning maar zal een groter oppervlak krijgen. In de nieuwe situatie krijgt de woning een plat dak en een goothoogte van 3,22 meter.

Aan de te herbouwen woning wordt een kelder toegevoegd die zich binnen de contouren van de nieuwbouw bevindt. Door de toevoeging van een kelder worden er in de woning extra vierkante meters gecreëerd voor verblijfsruimtes. Het is de wens van de eigenaar om de slaapkamers en badkamers naar de kelderverdieping te verplaatsen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Binnenduinrand' is vastgesteld op 22 juni 2017. In het plangebied bevinden zich de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De contouren van de huidige woning vallen binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. De herbouw van de woning en de aanleg van de kelder vallen ook binnen dit bouwvlak en is daarmee planologisch-juridisch toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen regels opgenomen met betrekking tot het aanleggen van een kelder. De gemeente heeft aangegeven vrijstelling te verlenen voor de aanleg van een kelder.

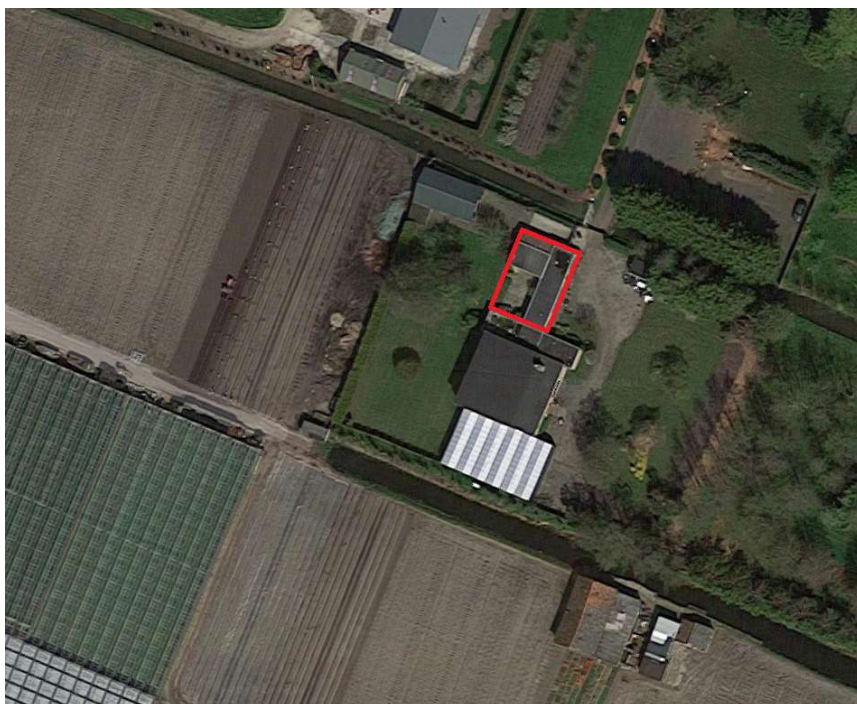
De bouwhoogte van de toekomstige woning bedraagt 3,22 meter. Dit is strijdig met de voorgeschreven bouwhoogte van 3 meter in het noordelijk bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Via een binnenplanse afwijking is het mogelijk om af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogten met ten hoogste 10% door middel van een omgevingsvergunning, mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

Met voorliggende onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden, dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en de verhoging van de bouwhoogte niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

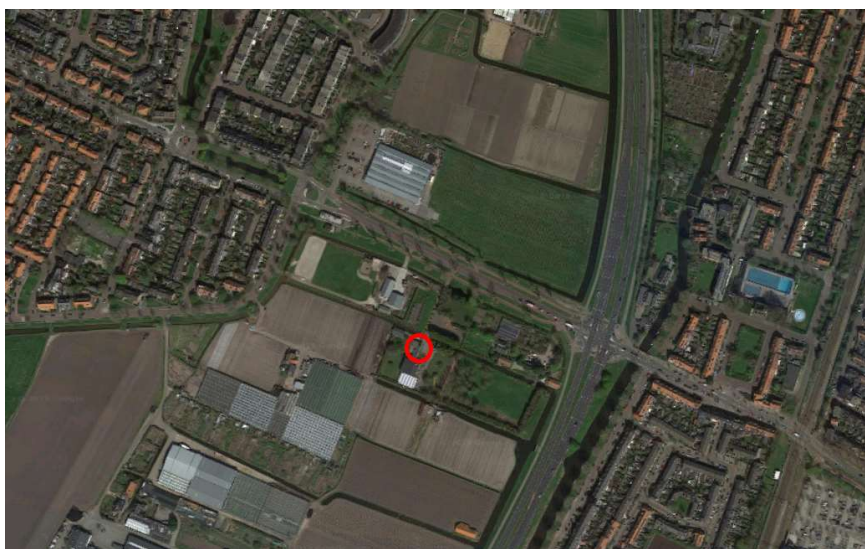
1.2 Ligging plangebied

De woning ligt aan de Vlaamseweg 4 en is kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie T, perceelnummers 3057 en een klein deel van 3058. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Haarlem.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door agrarische bedrijvigheid en een relatief ruim verkavelingspatroon. In de directe omgeving bevindt zich een bebouwingscluster bestaande uit kassen, bedrijfsruimte en enkele bedrijfswoningen. De Vlaamseweg is de hoofdverbindingsweg van het woongebied 'Ramplaankwartier' met de rest van de stad. Deze wordt aan beide zijden begeleid door hoge bomen. Door de bomen is de openheid van de binnenduinrand goed te ervaren, met name richting het noorden. De percelen die direct aan de Vlaamseweg grenzen, zijn ook op deze weg ontsloten. Het plangebied, Vlaamseweg 4, grenst niet direct aan de weg maar heeft hierop wel een eigen ontsluiting. De bebouwing ligt 'tweedelijs' gezien vanaf de Vlaamseweg.



Figuur 1 – Vlaamseweg 4 – de te herbouwen woning is afgebakend met een rode contour



Figuur 2 – ligging plangebied in de directe omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Binnenduinrand', vastgesteld op 22 juni 2017. In het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin-2'. De gronden voor 'Wonen' zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast. De bestemming 'Wonen' bestaat uit twee bouwvlakken, een noordelijk bouwvlak en zuidelijk bouwvlak. In het noordelijk bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Tevens is een gevellijn aangeduid waar de gevel van de woning gesitueerd moet worden. Het zuidelijk bouwvlak kent een maximale goothoogte voor gebouwen van 3,5 meter. Voor beide bouwwerken geldt dat het bouwwerk moet worden afgedekt met een plat dak. De gronden

voor 'Tuin-2' zijn bestemd voor tuinen en verharding behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwning en tevens voor parkeren.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. In de gebieden die tot deze categorie behoren, geldt een zeer lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 10.000 m² en groter en die dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.



Figuur 3 - Uitsnede verbeelding met plangebied rood omlijnd

Voor het plangebied geldt ook het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkernormen Haarlem 2018', vastgesteld op 17 mei 2018. Met het vaststellen van dit parapluplan is het gemeentelijke beleid omtrent het parkeren juridisch-planologisch geregeld.

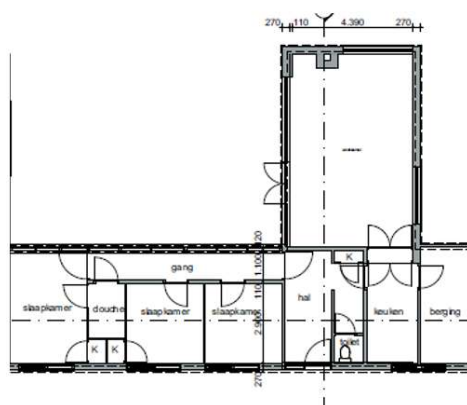
2 Omschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Beschrijving van het plan

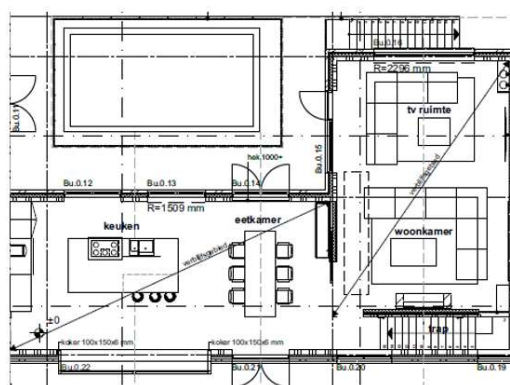
Het plan omvat de sloop en herbouw van de bestaande woning aan de Vlaamseweg. Aan de woning is een bollenschuur gekoppeld. Deze schuur blijft behouden en is geen onderdeel van onderhavig initiatief.

De toekomstige woning wordt op dezelfde locatie teruggebouwd als de huidige woning, wel vindt er een wijziging plaats in de contour van de woning (zie figuur 4) en wordt de bouwhoogte verhoogd naar 3,22 meter. Met de bouw van de woning wil de eigenaar tevens een kelder toevoegen onder de woning binnen de contouren van de nieuwe woning (figuur 5). Deze kelder wordt geschikt gemaakt als verblijfsruimten zoals een slaapkamer en badkamer, maar ook de realisatie van een jacuzzi. In de kelder wordt tevens een waterpomp geïnstalleerd. In totaal wordt er met de aanleg van een kelder 123m² toegevoegd aan de woning.

Huidige situatie begane grond

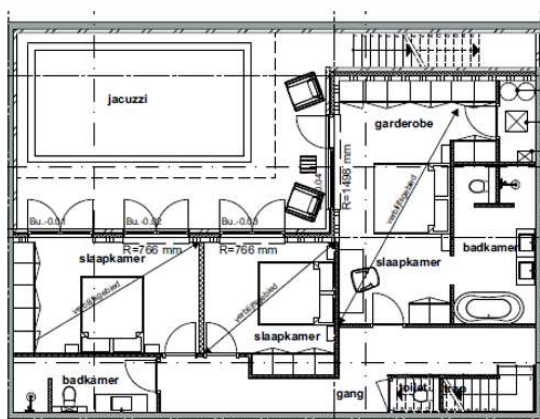


Toekomstige situatie begane grond



Figuur 4 - Begane grond van de woning

Kelder

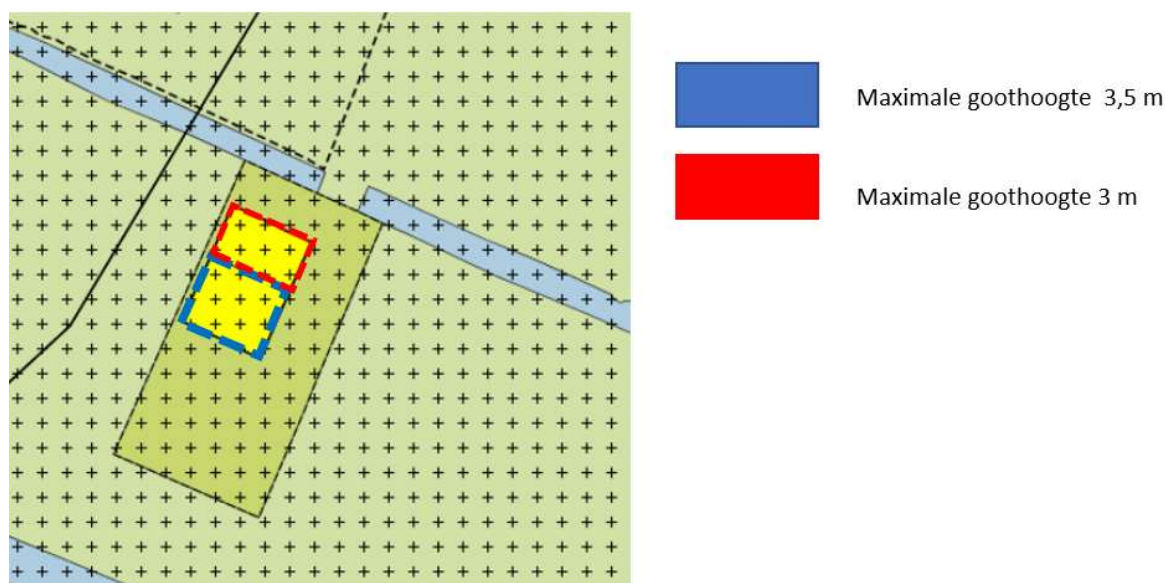


Figuur 5 - De kelder

Wat betreft de functionele en ruimtelijke structuur van het gebied en het perceel vinden er geen grote veranderingen plaats. Het plan omvat de herbouw van een bestaande woning en de aanleg van een kelder. De kelder bevindt zich onder het maaiveld en is niet zichtbaar en niet waarneembaar vanaf de omliggende wegen. De kelder heeft dus geen impact op de ruimtelijke structuur. De contouren van de woning en de bouwhoogte wijzigen wel ten opzichte van de huidige situatie. Deze wijzigingen zijn dermate kleinschalig van aard dat deze geen impact zullen hebben op de ruimtelijke structuur van het gebied. Functioneel vinden er geen wijzigingen plaats.

2.2 Toetsing aan het bestemmingsplan

In het noordelijk deel van het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan (zie figuur 6). De toekomstige woning krijgt een bouwhoogte van 3,22 meter. De woning overschrijdt daarmee de voorgeschreven bouwhoogte. Hiermee past de beoogde ontwikkeling niet binnen de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 6 - Verbeelding met bouwhoogtes

Artikel 21 lid 1 sub a van het vigerende bestemmingsplan maakt het mogelijk om 10% af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogtes mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden.

Met de verhoging van de bouwhoogte mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeerssituatie ter plaatse;
- het landschappelijke beeld, waaronder zichtlijnen, zichtvelden en landschapsbeleving zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels van het vigerende bestemmingsplan;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- cultuurhistorische waarden.

2.3 Toetsing aan de afwijkingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat er met de beoogde afwijking geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

Straat- en bebouwingsbeeld

De herbouw van de woning vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt de nieuwbouw vrijwel gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing. De beoogde nieuwbouw overschrijdt de bestemming 'Wonen' niet. De toename van uitbreiding van de oppervlakte van de woning op het maaiveld is slechts 10m². Onder het maaiveld, eveneens binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'Wonen' wordt een kelder gerealiseerd. Deze kelder is niet zichtbaar en niet waarneembaar vanaf de omliggende wegen.

Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming 'Wonen' deels een bouwhoogte van maximaal 3 meter en maximaal 3,5 meter toe. In de huidige situatie heeft de bestaande woning een bouwhoogte van 3,22 meter. Daarmee overschrijdt de bestaande bouwhoogte voor een deel de in het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte. Deze afwijking is dermate kleinschalig van aard dat er geen aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Verkeerssituatie ter plaatse

Dit aspect wordt behandeld in paragraaf 4.11.

Landschappelijk beeld, waaronder zichtlijnen, zichtvelden en landschapsbeleving

Het plangebied ligt binnen de zichtlijnen zoals op onderstaand figuur is weergegeven. De beoogde ontwikkeling en de toename van de bouwhoogte met 0,22 meter zal geen impact hebben dan wel afbreuk doen aan het landschappelijk beeld en de zichtlijnen.



Figuur 7 - Het landschappelijk beeld met zichtlijnen

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De naastgelegen percelen bevinden zich op circa 10 meter afstand van de desbetreffende woning. Door de verhoging van de bouwhoogte met 0,22 meter zullen de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperkt worden.

Brandveiligheid en rampenbestrijding

De brandveiligheid van de woning komt niet in het geding door de verhoging van de bouwhoogte met 0,22 meter. Het aspect rampenbestrijding is daarnaast ook niet van toepassing op voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorische waarden

Het pand aan de Vlaamseweg 4 is niet aangewezen als monumentaal pand en heeft dus geen beschermde status. Het toestaan van een hogere bouwhoogte wordt niet belemmerd door cultuurhistorische waarden.

3 Beleidskader

De herbouw van een bestaande woning en de aanleg van een kelder, valt buiten het bereik van rijksbeleid en provinciaal beleid. Derhalve wordt slechts ingegaan worden op het relevante gemeentelijk beleid.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurplan Haarlem 2020

Het Structuurplan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ambities en wensen voor de stad voor de periode 2005-2020. In de toekomst wil de gemeente Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbreiden. Gemeente Haarlem wil voor haar inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats. De strategische ligging vlakbij Schiphol, Amsterdam en IJmond, de goede bereikbaarheid over de weg en per openbaar vervoer, en de aanwezigheid van een hoogopgeleide beroepsbevolking spelen daarbij een cruciale rol.

De speerpunten van beleid zijn profilering op een duurzaam goed woonklimaat, versterking van de zakelijke dienstverlening en versterking van de culturele en toeristische wervingskracht.

Doorwerking planinitiatief

De huidige woning is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De eigenaar wil in de plaats van de huidige woning een moderne en duurzame woning realiseren. Dit draagt bij aan een duurzaam, goed woonklimaat. Voorgenomen initiatief is daarmee in lijn met het structuurplan van de gemeente Haarlem.

3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK) geeft een integrale stadsbrede visie op ruimtelijke kwaliteit die voor ieder nieuw ruimtelijk plan de basis vormt. De gemeenteraad stelde de nota op 28 juni 2012 vast. Het bestaat uit twee delen. In het eerste deel draagt de gemeente Haarlem uit waar haar kracht en ambitie liggen. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit, is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken. Relevante gouden regels zijn onder andere:

1. Kiezen voor toekomstbestendigheid. Haarlem legt de prioriteit bij toekomstbestendigheid: duurzame verstedelijking in relatie tot ruimtelijke kwaliteit;
2. Synergie tussen toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde staat centraal in de planvorming. Bij elk ruimtelijk initiatief in de stad staat de vraag centraal hoe de mensen dit zullen ervaren;
3. Bestaande kwaliteit is het vertrekpunt. Prioriteit ligt in Haarlem bij het vasthouden aan bestaande kwaliteit;
4. De gebiedstypologie moet meegenomen worden in afwegingen. Vragen en opgaven moeten in hun onderlinge samenhang worden opgepakt op een manier waarbij de gebiedsidentiteit en gebiedskenmerken centraal staan. Dit zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en maakt afwegingsprocessen en consequenties transparant.

Doorwerking planinitiatief

Bij de herbouw zal de woning een modernere uitstraling krijgen, waardoor er een verbetering ontstaat van het aanzicht van het gebouw en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de woning op een duurzame manier teruggebouwd door rekening te houden met aardgasvrij bouwen.

3.1.3 Landschapsbeheerplan Westelijk Tuinbouwgebied

Het Landschapsbeheerplan voor het Westelijk Tuinbouwgebied Haarlem uit 2000 (Nieuwland Advies) bevat de visie op het gebied waar onderhavige planlocatie onderdeel van uitmaakt. Doelstelling van het Landschapsbeheerplan is:

Een voor recreanten, bewoners en bedrijven goed ontsloten groen tuinbouw- en natuurgebied met passende economische functies, een open karakter zonder illegale bouwsels met een gedegen beheerplan om de natuur en het groen in het gebied op peil te houden en te beheren.

Het gebied tussen de Brouwersvaart, de Westelijke Randweg, de Vlaamseweg en het Ramplaankwartier is in het Landschapsbeheerplan aangewezen als multifunctioneel gebied met consumentgerichte land- en tuinbouw en recreatieve voorzieningen.

Bij vaststelling van het Landschapsbeheerplan heeft de gemeenteraad voor het gebied gelegen tussen de Vlaamseweg, de Westelijke Randweg, de Marcelisvaart en het Ramplaankwartier gekozen voor handhaving van de tuinbouw, waarbij: "milieuvriendelijke teelten eerder toe- dan afnemen, de bebouwing niet verder toeneemt en openheid en recreatief medegebruik worden bevorderd."

Doorwerking planinitiatief

De herbouw van de woning vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt de nieuwbouw vrijwel gerealiseerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing. De beoogde nieuwbouw overschrijdt de bestemming 'Wonen' niet, alleen de bouwhoogte met 22 centimeter. De toename van uitbreiding van de oppervlakte van de woning op het maaiveld is slechts 10m². Onder het maaiveld, eveneens binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'Wonen' wordt een kelder gerealiseerd. Deze kelder is niet zichtbaar en niet waarneembaar vanaf de omliggende wegen. Het open karakter en het groen van het plangebied blijft dus. Voorliggend planinitiatief past dus binnen het Landschapsbeheerplan.

3.1.4 Groen*Structuurplan Haarlem 2020*

De hoofdgroenstructuur ligt vast in het Structuurplan Haarlem 2020. Doelstelling is zowel versterking van groen met ecologische waarde als van groen met stedelijke waarde. Dit wordt bereikt door het in stand houden en versterken van de bestaande groene gebieden en lijnen. Uitgangspunt is verder de versterking van de beleving van groen in Haarlem.

Bomenbeleidsplan 2009-2019

Het Bomenbeleidsplan 2009-2019 geeft de visie van de gemeente Haarlem op bomen en schept samenhang in de uitvoering van het bomenbeleid. Bomen vormen een belangrijk tegenwicht voor de verstening van onze leefomgeving. Uitgangspunt voor de bomenstructuur is de verdere uitbouw en verbetering van het Haarlemse bomenbestand. Bomen begeleiden vooral de oude structuur en ontwikkelingslijnen.

Haarlemse Monumentale Bomenlijst

De gemeente Haarlem beschikt verder over een Haarlemse Monumentale Bomenlijst (2009). Door de waarden van monumentale bomen zal in beginsel geen omgevingsvergunning voor het kappen worden verleend voor deze bomen. De Bomenverordening Haarlem beschermt monumentale bomen.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief betreft de sloop en heroprichting van een woning. Hierbij worden er geen wijzigingen aangebracht aan de hoofdgroenstructuur, tevens zullen er geen bomen worden gekapt. Voorliggend plan ondervindt dus geen belemmeringen door het groen nabij het plangebied.

3.1.5 Duurzaamheid*Duurzame stedelijke ontwikkeling*

De gemeente Haarlem heeft in de beleidsnota “Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw” bepaald dat alle ruimtelijk relevante plannen vanaf 2006 moeten voldoen aan de basiskwaliteit duurzame stedenbouw en waar mogelijk aan een streefkwaliteit. De praktijkrichtlijn duurzame stedenbouw bestaat uit uitgangspunten en een checklist duurzame stedenbouw op basis van de ervaringen in Haarlem. Hierbij is gebruik gemaakt van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (NPDS, 1999). Toepassen van maatregelen is afhankelijk van het stedelijk milieutype, bijvoorbeeld een grote waterberging past niet in een hoog stedelijk gebied.

In de checklist zijn naast de wettelijke maatregelen (watertoets) een groot aantal (vrijwillig te nemen) maatregelen beschreven op het gebied van verkeer/vervoer (parkeren ondergronds), afval (het plaatsen van ondergrondse containers), water en energie (zuid gerichte verkaveling zonoriëntering). De vrijwillig te nemen maatregelen zorgen ervoor dat een ruimtelijk plan aan de streefkwaliteit kan voldoen. Dat is dus een kwaliteit die verder gaat dan wettelijke regelingen of de basiskwaliteit.

Duurzaam bouwen

De gemeenteraad heeft op 15 november 2005 het beleid voor duurzame woningbouw vastgesteld. Bij alle nieuwe woningbouwprojecten waar de gemeente direct bij betrokken is moet de zogenoemde basiskwaliteit Duurzaam bouwen (Dubo) worden toegepast. De basiskwaliteit is gebaseerd op een voortschrijdende normstelling en zal worden aangescherpt. Deze basiskwaliteit kan worden bereikt door het toepassen van kostenneutrale duurzame maatregelen. De basiskwaliteit duurzame nieuwbouw binnen het plangebied kan op twee manieren worden bereikt:

- Door het toepassen van de voorkeurslijst duurzaam bouwen maatregelen nieuwbouw;
- Door het instrument GPR-gebouwen toe te passen. Met dit rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen.

De gemeente kan het initiatief nemen om samen met de projecteigenaar een hogere kwaliteit te bereiken (streefkwaliteit).

De Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Duurzaam Bouwen (GPR) is het resultaat van praktijkervaringen in de gemeente Tilburg en 80 andere gemeenten. Met het rekeninstrument kunnen projecteigenaren zelf een alternatief maatregelenpakket samenstellen. GPR Gebouw zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Haarlem Klimaatneutraal

In maart 2007 heeft de Haarlemse gemeenteraad in meerderheid uitgesproken dat Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad moet zijn. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 9 oktober 2008 een plan van aanpak vastgesteld. Kern van de aanpak is dat bij ieder (nieuw)bouwproject het energieaspect

aandacht krijgt, waarbij in eerste instantie het gebruik van energie zo beperkt mogelijk moet worden gemaakt via bijvoorbeeld isolatie en zuinige apparatuur. Daarnaast dient zo veel mogelijk van duurzame energie gebruik te worden gemaakt door bijvoorbeeld situering en door zonne-energie in combinatie met warmte-koude opslag toe te passen. In de laatste plaats kan eventueel naar compensatiemaatregelen worden gezocht. Deze compensatiemaatregelen kunnen ook bestaan uit investeren in andere energie maatregelen buiten het gebied.

Nieuwbouw

Bij de nieuwbouw binnen het plangebied moeten minimaal de vaste maatregelen uit de nationale pakketten duurzaam bouwen worden uitgevoerd. Dit betreft dus zowel utiliteitsbouw, grond- weg- en waterbouw als woningbouw. Daarbij moet gedacht worden aan gunstige oriëntatie op het zuiden voor het toepassen van zonneboilers en (in de toekomst) zonnecellen, compact bouwen en afkoppelen van regenwaterafvoer. Bij voorkeur wordt nu al rekening gehouden met een mogelijke verandering van bestemming in de toekomst. Dit staat ook bekend als flexibel bouwen.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig project levert een bijdrage aan de klimaatneutrale stad, doordat de woning aardgasvrij wordt gebouwd. Daarnaast zal er met de bouw rekening worden gehouden met duurzaamheid door het gebruik van duurzame materialen en milieubesparende maatregelen. De beoogde ontwikkeling past dus binnen het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Haarlem.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Aardgasvrij bouwen

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 21 december 2017 besloten dat alle nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw (waaronder sloop/nieuwbouwprojecten worden verstaan) in Haarlem aardgasvrij moet worden gebouwd.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief omvat de sloop en heropbouw van een woning. De woning wordt aardgasvrij gebouwd.

4.2 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Om erachter te komen of de bodem verontreinigd is, zal een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Op basis van dit vooronderzoek zal een verkennend bodemonderzoek worden opgesteld. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de gewenste bestemming.

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

1. Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
2. Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
3. Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbouw van de woning en de aanleg van een kelder. In het bestemmingsplan zijn geen regels verbonden aan het graven in de bodem. Het plangebied heeft daarnaast in de huidige situatie al een woonbestemming waardoor nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De zorg voor en behoud van archeologische waarden ligt in eerste instantie bij de gemeente. Zij stellen beleid op en leggen in bestemmingsplannen vast onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek noodzakelijk, dan wel niet noodzakelijk is.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een zeer lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden van 10.000 m² en groter, die tevens dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Voorliggend initiatief betreft een plan kleiner dan 10.000m². Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Flora & Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten, te weten de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van het natura-2000 gebied Kennemerland-Zuid. Zoals in paragraaf 4.11 beschreven, zorgt de nieuw te bouwen woning niet voor extra verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. De ontwikkeling heeft dus geen gevolgen voor de invloed van stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied.

Er is een quickscan nodig om vast te stellen of de geplande ingrepen van invloed zijn op de beschermde soorten en of bij de ontwikkelingen van het perceel rekening gehouden dient te worden met deze soorten, hetzij in het zoeken naar alternatieven voor geplande werkzaamheden, hetzij in het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming.

In het kader van de geplande sloop van een woning is er op 15 augustus door Taharo Omgevingsmanagement een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) uitgevoerd ter beoordeling van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden (zie bijlage II). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de onderhavig initiatief geen negatieve effecten heeft op de flora en fauna ter plaatse.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd en deze locatie binnen (één van) de geluidszones van wegverkeer, spoorwegverkeer of industrie valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Wegverkeer

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde 'hogere waarde'. Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Voor nieuwe woningen in binnenstedelijke situaties geldt een maximale hogere waarde van 63 dB.

Spoorwegverkeer

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting

(voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan ook hiervoor onder voorwaarden een hoger waarde worden vastgesteld van 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zware lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Doorwerking plangebied

Er wordt met voorgenomen initiatief geen nieuwe woning toegevoegd en daarnaast verandert de afstand tot aan wegen niet ten opzichte van de huidige situatie. Een onderzoek naar geluidshinder is derhalve niet van toepassing.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2; ofwel de Wet luchtkwaliteit. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM¹⁰ en PM^{2,5}). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande figuur weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	

Tabel 1 Grenswaarden

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van de bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (nibm), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een rekentool ontwikkeld waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteitseisen kan worden vastgesteld. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor extra verkeersbewegingen. Derhalve kan er vanuit worden gegaan dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Bedrijven- en Milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen.

Doorverwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft de herbouw van een bestaande woning, waarbij de bouwhoogte toeneemt en een kelder wordt toegevoegd. De afstand tot bedrijven wijzigt dus niet ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen in de nabije omgeving van de woning. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Het kan voorkomen dat er in het plangebied relevante kabels en leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd.

Doorverwerking planinitiatief

Op basis van de verbeelding komen er geen planologisch relevante kabels en leidingen voor in het plangebied.

4.9 Externe veiligheid

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maatstaaf voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de betreffende locatie.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁷ per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10⁻⁹ per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding. Op grond van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving dient bij een bestemmingsplan beoordeeld te worden of de wettelijke grenswaarde met betrekking tot het PR niet wordt overschreden en of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Doorwerking planinitiatief

het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van risicovolle inrichtingen of andere nabij gelegen risicobronnen. Derhalve is het aspect externe veiligheid geen belemmering ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling). Waterstaatkundig maakt dit plangebied deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Het Hoogheemraadschap heeft vastgesteld dat er compensatie dient plaats te vinden bij een toename van het verhard terrein, met meer dan 500 m². De compensatie dient te bestaan uit 15% oppervlaktewater van de totale toename aan verhard terrein.

Doorwerking planinitiatief

Ten aanzien van de bebouwing en of de bestaande verharding vinden geringe wijzigingen plaats. Met de sloop en herbouw van de woning neemt het verhard oppervlak met 10m² toe. Pas bij een toename van 500m² dient er watercompensatie plaats te vinden.

In de huidige situatie zijn er geen knelpunten aanwezig op het gebied van water. Er is geen noodzaak voor watercompensatie en de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.11 Parkeren en verkeer

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Op 6 juni 2013 stelde de gemeenteraad van Haarlem de 'Parkeervisie' vast waarmee de gemeente inzet op een goede bereikbaarheid van Haarlem en voldoende parkeervoorzieningen. Hierbij wordt ingezet op het leveren van maatwerk en het realiseren van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Om te kunnen bepalen welke extra parkeerbehoefte een nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De functie en de locatie bepalen de parkeernormen en liggen vast in de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015'. Uitgangspunt daarbij is dat er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor het laden en/of lossen van goederen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

Onder bepaalde voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen Haarlem 2015'. Een gewijzigde

parkeerbehoefte kan zowel gaan over het toevoegen van bouwactiviteiten als over het wijzigen van een functie. Het parkeerbeleid is alleen van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. Al bestaande situaties zijn hiervan uitgezonderd.

Doorwerking planinitiatief

Met de beoogde ontwikkeling blijft de ontsluiting van het plangebied hetzelfde. Tevens zullen er geen wijzigingen plaatsvinden met betrekking tot verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Er zijn vanuit het omgevingsaspect parkeren en verkeer geen belemmeringen.

4.12 Bezonningsstudie

Als het project vanwege een toename of verandering van het bouwvolume gevolgen heeft voor de bezonnings situatie op de omliggende percelen, is het van belang dat een bezonningsstudie wordt overlegd waarin het verschil in bezonning ten opzichte van de bestaande en/of planologische toegestane situatie tot uitdrukking wordt gebracht.

Doorwerking planinitiatief

De toename van het bouwvolume en de bouwhoogte is dermate kleinschalig van aard dat het geen gevolgen heeft voor de bezonnings situatie op de omliggende percelen.

5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 1 Wabo kan via de omgevingsvergunning toepassing gegeven worden aan de in het bestemmingsplan (of beheersverordening) opgenomen bevoegdheid voor het college van B&W inzake het afwijken van dat plan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de opstal en bijbehorend perceel. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges en eventueel een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig planinitiatief kan een reguliere Wabo-procedure doorlopen worden. De wet kent voor deze procedure een vorm van rechtsbescherming. Tegen besluiten die de reguliere procedure doorlopen, kan bezwaar aangetekend worden door belanghebbenden. Daarna is nog het instellen van beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

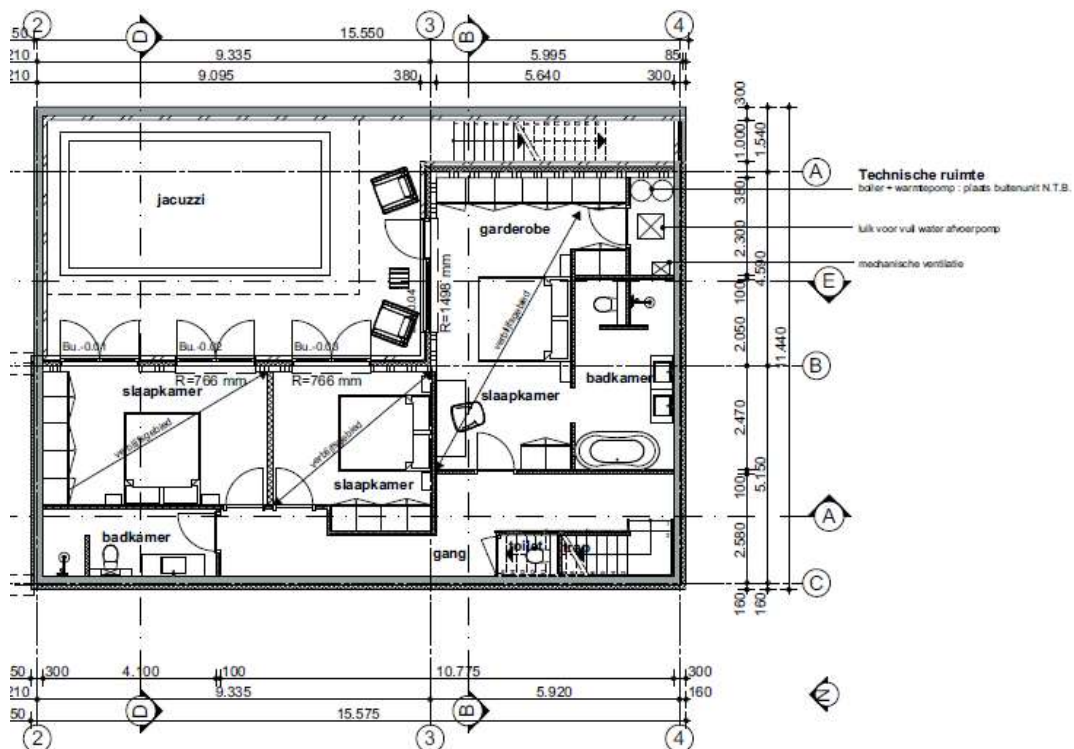
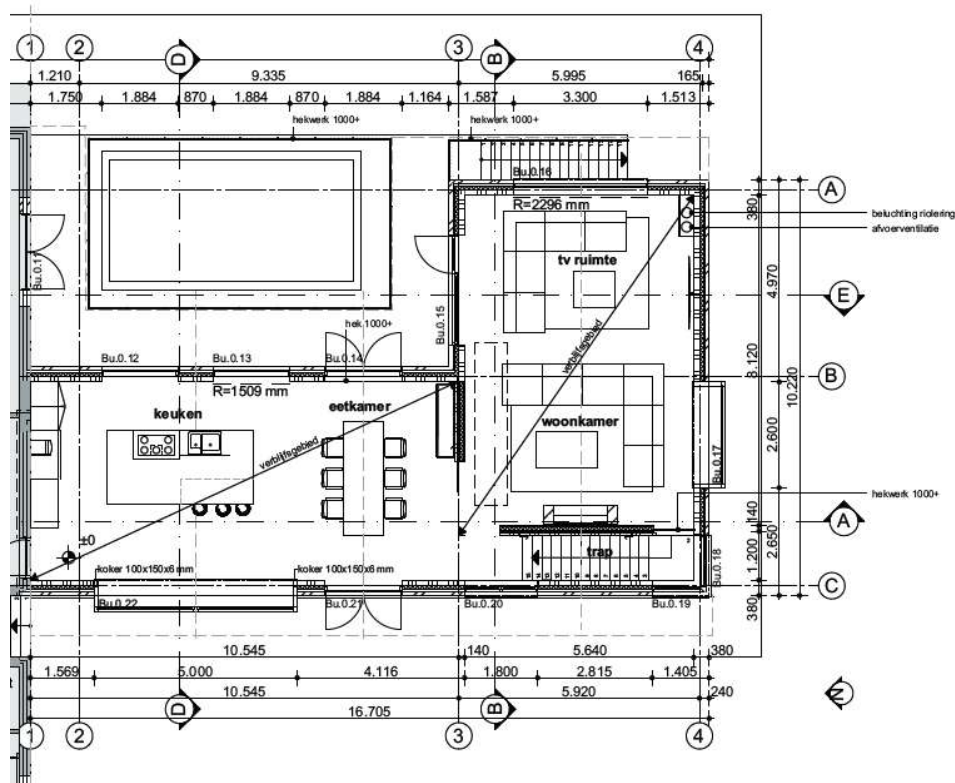
7 Conclusie

De eigenaar van het perceel aan de Vlaamseweg 4 in Haarlem is voornemens om de bestaande woning op het perceel te slopen en te herbouwen. De nieuw te bouwen woning wordt op exact dezelfde plek, binnen het bestaande bouwvlak, teruggebouwd als de huidige woning maar zal een groter oppervlak krijgen en een bouwhoogte van 3,22 meter. Aan de te herbouwen woning wordt een kelder toegevoegd die zich binnen de contouren van de nieuwbouw bevindt.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte 3 meter toegestaan. De beoogde bouwhoogte 3,22 meter is dus strijdig met de regels van het bestemmingsplan. Via een afwijkmogelijkheid zijn Burgemeester en Wethouders bevoegdheid met 10% af te wijken van de voorgeschreven bouwhoogtes mits er wordt voldaan aan de voorwaarden.

In voorliggend ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor het afwijken van de bouwhoogte. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse, het landschappelijk beeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de brandveiligheid en rampenbestrijding of de cultuurhistorische waarden. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid en vormen omgevingsaspecten geen belemmering. Voorliggend ruimtelijke onderbouwing laat zien dat de beoogde ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage I Nieuwe situatie



Bijlage II – Quicksan Flora en Fauna