

Rapport

Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning

Oosterstreng 41



Inhoudsopgave

Bladzijde 3	<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u> 1.1 Aanleiding 1.2 Begrenzing van het plangebied 1.3 Leeswijzer
Bladzijde 4	<u>Hoofdstuk 2 De ontwikkeling</u> 2.1 Huidige situatie 2.2 Nieuwe situatie 2.3 Stedelijke inpassing 2.4 Welstand 2.5 Verkeer en parkeren
Bladzijde 10	<u>Hoofdstuk 3 Plankader</u> 3.1 Vigerend bestemmingsplan 3.2 Gemeentelijk beleid 3.3 Rijks- en Provinciaal beleid
Bladzijde 11	<u>Hoofdstuk 4 Milieu- en gebiedaspecten</u> 4.1 Geluid 4.2 Luchtkwaliteit 4.3 Bodem 4.4 Externe veiligheid 4.5 Flora en fauna 4.6 Archeologie 4.7 Kabels en leidingen
Bladzijde 12	<u>Hoofdstuk 5 Waterparagraaf</u> 5.1 Inleiding 5.2 Waterkwaliteit 5.3 Grondwater 5.4 Waterkeringen 5.5 Afvalwaterketen 5.6 Beheer en onderhoud nieuw oppervlaktewater
Bladzijde 13	<u>Hoofdstuk 6 Economische Uitvoerbaarheid</u>
Bladzijde 14	<u>Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>
Bijlage 1	Rapport Bodemonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

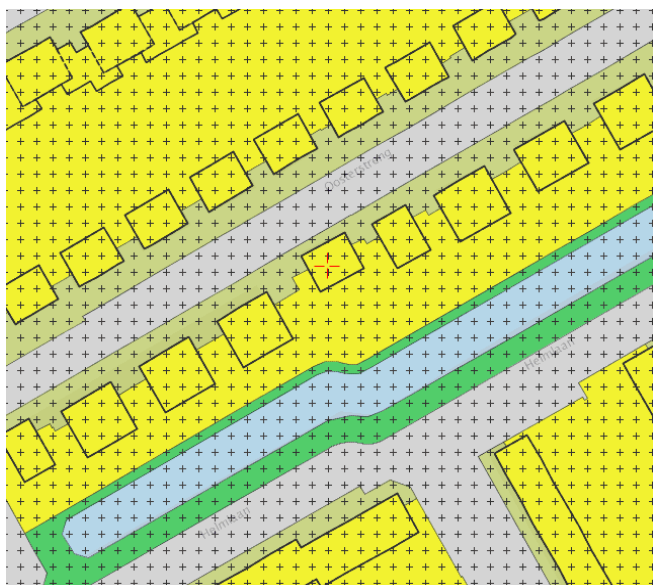
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als sectie D 7677 aan de Oosterstreng 41, is voornemens de bestaande woning te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen. De nieuwe woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Woongebied II. Omdat het bouwplan niet geheel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend nadat een afwijkingsprocedure is doorlopen. In dat kader dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld (art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo). Het voorliggende rapport bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van het centrum van Heemskerk aan de Oosterstreng. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Heemskerk.

Aan de voorzijde bevindt zich de straat en aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een waterpartij.



Begrenzing plangebied en ligging in de omgeving. Zie hiervoor ook de voorkant van dit rapport

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieu- en gebiedsaspecten ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling beschreven. De verplichte waterparagraaf conform de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid aangegeven.

Hoofdstuk 2 De ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is op het perceel aan de Oosterstreng 41 een vrijstaande woning gesitueerd met één laag onder de kap. Deze woning is gerealiseerd begin 20^{ste} eeuw als tuinderswoning. Aan de overkant van deze woning zijn later (rond 1935) woningen gebouwd. Eind jaren tachtig/begin jaren negentig is hier de nieuwbouwwijk Commandeurs omheen gebouwd. Al deze woningen hebben twee lagen onder de kap.



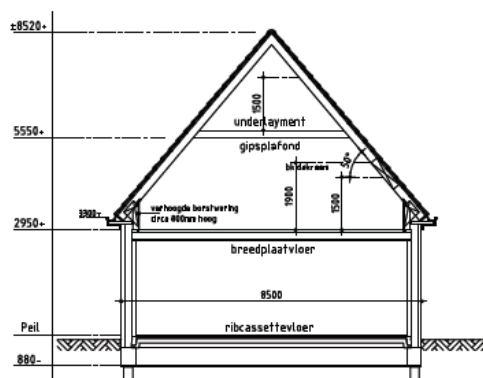
Weergave bebouwing huidige situatie

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 De ontwikkeling

De ontwikkeling kan als volgt worden samengevat:

1. sloop
2. nieuwbouw woning:
 - a. hoogte is circa 8,6 meter
 - b. naast de woning een garage
 - c. bouwvlak circa 88 m²
3. herinrichten terrein



Principe doorsnede A-A

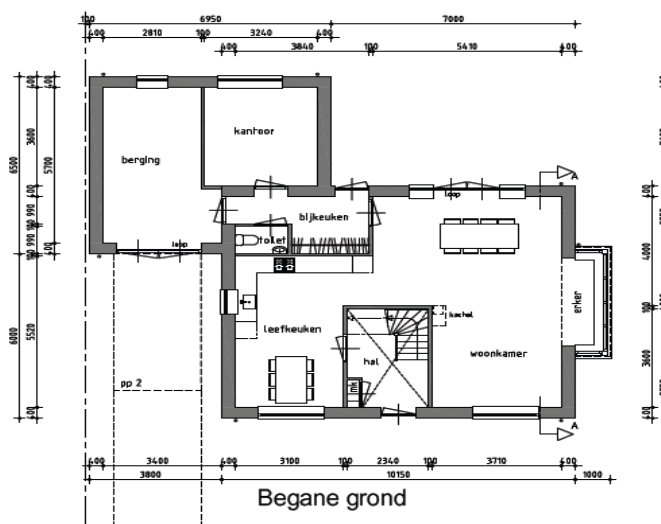
Doorsnede van de te bouwen woning



Vorgevel

Hierboven wordt het vooraanzicht van de toekomstige situatie weergegeven

Hieronder wordt de plattegrond van de begane grond van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven



De breedte van de nieuw te bouwen woning is 10,15 meter en de diepte is 8,70 meter. De woning wordt aan weerskanten 3,00 meter uit de erfgrans gebouwd.

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

De kavel Oosterstreng 41 is ingekaderd/begrensd door een waterpartij (achterzijde), vrijstaande woning (linkerzijde nr. 39), twee-onder-één kap (rechterzijde nr. 43) en de Oosterstreng (voorzijde).

Binnen de stedenbouwkundige omgeving is gezocht naar aansluiting op de bestaande structuur. De bestaande structuur is verschillend. Aan de overkant van de straat bestaat deze uit een, uit de jaren dertig stammende, rij van bijna identieke 2-onder-éénkap woningen bestaande uit 2 lagen onder de kap.

Aan dezelfde kant van de straat zijn hier eind jaren tachtig/begin jaren negentig nieuwe huizen gebouwd, bestaande uit 2-onder-éénkap en vrijstaande woningen.

In de huidige situatie is de woning Oosterstreng 41 de enige die voor de voorgevelrooilijnen van de aangrenzende woningen staat. Door het terugleggen van de rooilijn van de nieuw te bouwen woning op 5,00 meter wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot.

Het voornemen is om de nieuw te bouwen woning op dezelfde afstand te bouwen als de huidige bebouwing links en rechts van de woning zodat de rooilijn op één lijn komt.



Situatie (±1:1000)

plan: Oosterstreng 41
sectie: D nr: 7677
te Heemskerk
gemeente Heemskerk



Na analyse van het perceel en de omgeving is bij het ontwerp uitgegaan van twee uitgangspunten:

1. oriëntatie op de straat;
2. woning met 2 lagen onder de kap, dit is in lijn met de omgeving.

De woning is ontworpen op basis van de huidige bebouwing van de Oosterstreng. De voorzijde van het kavel is de straatkant. Alle woningen aan de Oosterstreng zijn straatgericht en daarom is deze woning ook gericht naar de straat.

Daarnaast is rekening gehouden met het feit dat aan de achterzijde een waterpartij is gelegen. Aan de achterkant is de woning tuingericht ingedeeld. Dit is ook de zonzijde van de woning.

De huidige woningen aan de Oosterstreng hebben allemaal 2 bouwlagen onder de kap. Voor de nieuw te realiseren woning is hier ook voor gekozen.

2.4 Welstand

Op 20 oktober 2014 heeft er een vooroverleg plaatsgevonden en is het plan beoordeeld door de Welstandscommissie en op hoofdlijnen akkoord bevonden.

Welstandscriteria

Conform de welstandsnota valt het onderhavig plangebied binnen de welstandscriteria voor het gebied 'Commandeurs'.

1. Algemeen:

- De samenhang van bouwblokken onderling en de architectonische eenheid van bouwblokken op zich moeten worden gehandhaafd.
- De aanwezige beperkte zichtlijnen moeten worden behouden.

2. Ligging in de omgeving:

- De aanwezige (verspringende) rooilijnen respecteren.
- Hoekoplossingen dienen bij voorkeur bijzonder te worden vormgegeven.
- Overgangen tussen openbaar en privé bij voorkeur transparant vormgeven

3. Massa en vorm van het gebouw:

- De hoofdvorm en eenheid van een bebouwingsblok dienen behouden te blijven, ook bij individuele uitbreidingen in het blok.
- Maat en schaal van de bebouwing moeten aansluiting vinden bij de kleinschalige openbare ruimte.
- Achterzijden die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn moeten met zorg worden vormgegeven.
- Ingrijpende individuele veranderingen van/aan het dakvlak zijn ongewenst.

4. Detaillering:

- Gesloten gevels aan de weg dienen te worden voorkomen. Zij- en achtergevels aan de openbare weg worden bij voorkeur voorzien van raampartijen.
- Per bouwblok zijn eenduidige afmetingen van de gevelopeningen zeer wenselijk.
- Kleur en materiaalgebruik (voor toevoegingen) dienen gelijk te zijn aan het gevel- of dakvlak van de hoofdmassa.
- Oorspronkelijke detailleringen van panden langs de historische structuren dienen te worden gerespecteerd. Bij (vervangende) nieuwbouw moet extra aandacht worden besteed aan detaillering.

Toetsing:

1. Algemeen:

Ten aanzien van bovenstaand bouwplan hebben de afzonderlijke vakdisciplines als volgt geadviseerd:

Ruimtelijke ordening

Bedoeld perceel heeft in het bestemmingsplan Woongebied II (vastgesteld 12 juli 2012) de bestemming Wonen I met een bouwaanduiding 'vrijstaand'. Artikel 18.1 bepaalt dat de gronden met bestemming Wonen I bestemd zijn

voor wonen. Ingevolge 18.2.1 sub a, dienen hoofdgebouwen in het bouwvlak te worden geplaatst.

Conform het gestelde in sub e van voornoemd artikel zijn ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Wonen is in het bestemmingsplan Woongebied II een wenselijke bestemming en er wordt ook geen verzoek gedaan om van deze bestemming af te wijken, ook de bouwaanduiding blijft gelijk (het is vrijstaand en het blijft vrijstaand). Feitelijk betreft het vooral een verzoek om medewerking aan aanpassing van het bouwvlak waartegen in beginsel geen planologisch bezwaar is, mits eventuele planschade wordt afgewenteld op de aanvrager, onderstaande adviezen van de diverse vakdisciplines bij de aanvraag in acht worden genomen en aan alle wettelijke (onderzoeks-)verplichtingen wordt voldaan.

Stedenbouw

De nieuw te bouwen woning wordt teruggelegd op de rooilijn van de aangrenzende woningen Oosterstreng 39 en 43. Ook de diepte van de woning Oosterstreng 41 zal hier gelijk aan worden. Door het terugleggen van de rooilijn van Oosterstreng 41 wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. In de huidige situatie is de woning Oosterstreng 41 de enige die voor de voorgevelrooilijnen van de aangrenzende woningen staat.

De goot-en bouwhoogte van de woning voldoen aan de maximaal toegestane goot-en bouwhoogte zoals die geldt voor woning Oosterstreng 39. Op grond van bovenstaande is het verzoek tot aanpassing van het bouwvlak voor het realiseren van een vrijstaande woning stedenbouwkundig akkoord.

Welstand

Op 20 oktober 2014 is het bouwplan voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. Het vooroverleg is op hoofdlijnen akkoord bevonden. Op basis van bovenstaande adviezen kan het plan zoals is ingediend verder worden uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.

2.Ligging in de omgeving:

De ligging van de bebouwing sluit aan bij de woningen van de aangrenzende percelen. Door het terugleggen van de rooilijn van Oosterstreng 41 wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. In de huidige situatie is de woning Oosterstreng 41 de enige die voor de voorgevelrooilijnen van de aangrenzende woningen staat.

3.Massa en vorm van het gebouw:

De hoofdvorm blijft behouden.

De woning wordt net als de bestaande woning in de breedte vormgegeven, alleen het bouwvlak wordt naar achteren verplaatst. De goot-en bouwhoogte van de woning voldoen aan de maximaal toegestane goot-en bouwhoogte zoals die ook geldt voor woning Oosterstreng 39.

De maat en schaal van de bebouwing vinden aansluiting met de openbare ruimten.

4.Detaillering:

Het betreft kleinschalige bebouwing waarbij is afgestemd met de nabijgelegen bebouwing.

De detaillering, kleur- en materiaalgebruik komt naar voren in de omgevingsvergunning voor het bouwen. Zowel voor de kleur van de steen als de kleur van de dakpan wordt vastgehouden aan de kleuren van de huidige woning.

Conclusie:

Het plan voldoet aan de welstandscriteria en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit wordt bevestigd door het positieve welstandsadvies van het vooroverleg van 20 oktober 2014.

2.5 Verkeer en parkeren**Verkeer**

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van een bestaande woning. De verkeer aantrekkende werking neemt dan ook niet toe.

Voor de toegang tot het perceel blijft de inrit aan dezelfde zijde van het perceel.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Door de woning iets naar achter te plaatsen is het mogelijk 2 personenauto's op de oprit te zetten.

Het voorgenomen plan voldoet aan de parkeernorm uit het parkeerbeleidsplan.

Hoofdstuk 3 Plankader

3.1 Vigerend Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied is Woongebied II. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juli 2012.



3.2 Gemeentelijk beleid

De voorliggende ontwikkeling betreft de vervangende nieuwbouw van een woning binnen bestaand bebouwd gebied. Het gemeentelijke beleid staat vervangende nieuwbouw niet in de weg.

De vigerende bestemming van het onderhavige perceel is Vrijstaande woning.

Het bouwplan is door de situering wel in strijd met het bestemmingsplan. De nieuw te bouwen woning wordt teruggelegd op de rooilijn van de aangrenzende woning Oosterstreng 43. Ook de diepte van de woning Oosterstreng 41 zal hier gelijk aan worden. Door het terugleggen van de rooilijn van Oosterstreng 41 wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot. In de huidige situatie is de woning Oosterstreng 41 de enige die voor de voorgevelrooilijnen van de aangrenzende woningen staat. De bestemming 'wonen' blijft gehandhaafd.

3.3 Rijks- en Provinciaalbeleid

De voorgeno^men ontwikkeling betreft vervangende nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plan is van dien aard dat nationale belangen niet worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Milieu- en gebiedaspecten

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De Oosterstreng is een weg in de woonwijk Commandeurs. De maximale snelheid in deze woonwijk is 30 km/uur. Door de aanleg van snelheid vertragende maatregelen wordt dit gehandhaafd.

De woning wordt dusdanig geïsoleerd, dat aan de normen wordt voldaan. Zie hiervoor de aangevraagde omgevingsvergunning, die gelijktijdig met deze onderbouwing wordt ingediend.

Luchtverkeerslawaaï

Het onderhavige bouwplan is gelegen buiten het beperkingengebied van Schiphol. Hiermee vormt het LIB geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 1 woning. Hiermee valt deze ontwikkeling binnen de regeling niet in betekenende mate bijdragen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

4.3 Bodem

Voor het aspect bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek treft u als bijlage bij deze aanvraag aan. Door de milieudienst IJmond is aangegeven dat de bodem geschikt is voor een aanvraag omgevingsvergunning (Wabo). De bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Flora en fauna

Er kan geconcludeerd worden dat het plangebied een bebouwd terrein is te midden van een woonwijk. Het gebied ligt niet in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden.

Het aspect Flora en Fauna vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Archeologie

De oppervlakte van de nieuwe woning is circa 88 m². Dit overschrijdt de grens van 2500m² uit het archeologische beleid niet. Er is voor het nieuwbouwplan dan ook geen archeologisch onderzoek nodig.

4.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Hiermee vormt het aspect kabels en leidingen dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het plangebied ligt in de gemeente Heemskerk. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De herinrichting bestaat uit het slopen van de bestaande woning. Vervolgens wordt 3 meter naar achteren op dezelfde locatie een nieuwe woning gerealiseerd. Het verhard oppervlak zal door de ontwikkeling nagenoeg niet toenemen (van 110m² naar circa 130m² op een totale oppervlakte van 465m²). Dit is een toename van circa 20m².

Binnen de voorgenomen plannen wordt geen oppervlaktewater gedempt of toegevoegd.

Ook neemt het verhard oppervlak nagenoeg niet toe.

5.2 Waterkwaliteit

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gesitueerd en wordt ook niet toegevoegd. Een bijdrage aan het verbeteren van de waterkwaliteit is derhalve dan ook niet mogelijk doormiddel van de realisatie van een doorspoelbaar watersysteem of de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Bij de realisatie van het beoogde plan dient wel zoveel mogelijk de toepassing van koperen, loden of zinken dakbedekking, chemische onkruidbestrijdingsmiddelen, verduurzaamd hout als beschoeiing beperkt te worden.

5.3 Grondwater

De grondwaterstand in het plangebied is 1,55 meter beneden maaiveld (peilbuis). Het zal dus afhankelijk zijn van de diepteligging van (DWA)riolering, garage en andere werkzaamheden of bemaling nodig is. Zo niet, dan is een watervergunning ook niet nodig. Voor onttrekkingen (in dit geval mogelijke bronbemaling bij aanleg) kan een watervergunning nodig zijn, maar dit is niet van toepassing.

5.4 Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een waterkering. Dit is voor de planvorming dan ook niet relevant.

5.5 Afvalwaterketen

Het verharde oppervlak neemt nagenoeg niet toe.

Daarnaast dient met het oog op toekomstige ontwikkelingen de riolering gescheiden aangelegd te worden. Dit omdat het onderhavige plan in de toekomst dan gemakkelijk op het gescheiden stelsel aangesloten kan worden. In de huidige situatie is de woning aangesloten op een gemengd stelsel.

5.6 Beheer en onderhoud nieuw oppervlaktewater

Zoals reeds eerder aangegeven wordt er geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd binnen het voorgenomen plan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer (particulier) heeft een sluitende exploitatie waarbij tevens een geldbedrag gereserveerd is voor eventuele planschade. In de 'Grondexploitatiewet', welke onderdeel uitmaakt van de Wet ruimtelijke ordening, staat aangegeven dat de kosten van openbare voorzieningen door de gemeente verhaald dienen te worden bij de uitgifte van grond. Hiervoor dient een exploitatieplan opgesteld te worden.

Bij een particulier initiatiefnemer is het mogelijk een anterieure overeenkomst te sluiten (artikel 6.12 lid 2 Wro) waarin het kostenverhaal tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgedekt. Bij onderhavig plan is er echter geen sprake van uitgifte van grond of herinrichting van de openbare ruimte. Van kostenverhaal zal geen sprake zijn. Voor het afdekken van eventuele planschade wordt een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee worden de plannen economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen.

Tegen het plan zijn @@@ zienswijzen ingediend

PM>