

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**NIEUWBOUW WOONHUIS FAMILIE BEEMER
RENDORPPARK 9 HEEMSKERK
SEPTEMBER 2013**

DOOR: JAN DE WIT ARCHITECT BV

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de nieuwbouw van een woonhuis familie Beemer aan het Rendorppark 9 te Heemskerk.

1. Aanleiding tot het plan.

In het kader van de wens een nieuwe (vervangende) woning te bouwen heeft de heer G. Beemer het initiatief genomen om voor het perceel Rendorppark 9 te Heemskerk een plan te laten maken.

Op het perceel Rendorppark 9 is een bestaand woonhuis gelegen, die is gesloopt om nieuwbouw van een woning mogelijk te maken.

De planologische mogelijkheid om een nieuw woonhuis te bouwen is aanwezig in het vigerende Bestemmingsplan.

De uitvoering van de nieuwe voorgestelde prefab woning is in strijd met de hoogte van de nok (bouwhoogte) en het gebruik van de woning op de verdieping.

De hoogte-overschrijding - ontstaan door de manier waarop de systeembouwer de kap uitwerkt - is echter minimaal en voor het strijdig gebruik zijn eerdere vrijstellingen verleend in de wijk, waardoor een vrijstelling voor deze aanvraag te verantwoorden is.

Wegens strijd met het vigerende bestemmingsplan is voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning een uitgebreide procedure noodzakelijk.

De omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien middels voorliggende Ruimtelijke Onderbouwing wordt aangetoond dat er geen strijd is met een goede Ruimtelijke Ordening.

In de Ruimtelijke Onderbouwing zullen alle tot de Ruimtelijke Ordening behorende onderdelen worden behandeld.

2. Beleidskader.

2. 1. Algemeen

- Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit perceel. Rijksbeleid is hiertoe niet van betekenis. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Er wordt ingegaan op het provinciale beleid en vervolgens wordt het actuele bestemmingsplan beschreven.

2. 2. Provinciaal beleid

- Aangezien op het perceel Rendorppark 9 reeds een woning en de bestemming "wonen" aanwezig was, is het aanvragen van een nieuwe woning met dezelfde bestemming niet van invloed op enig Provinciaal beleid.

2. 3. Gemeente

- Het perceel Rendorppark 9 valt in het Bestemmingsplan onder Woongebied I (vastgesteld 12 juli 2012), de bestemming "Wonen - 1" (artikel 21) met een specifieke bouwaanduiding - 1.

De voor "Wonen -1" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.
Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

21.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- i. onder hoofdgebouwen zijn kelders toegestaan tot een verticale diepte van ten hoogste 3,3 m.

21.2.2 Specifieke bouwaanduiding-1

Op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' gelden ook de volgende regels:

- a. het aantal hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven aantal woningen;
- b. vrijstaande woningen worden ten minste 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- c. vrijstaande woningen worden aan één zijde ten minste 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- d. het hoofdgebouw bestaat uit ten hoogste één bouwlaag;

e. bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen worden ten minste 5 m achter de voorgevel gebouwd.

Onderhavig verzoek tot nieuwbouw is in strijd met artikel 21.2.1 sub c en 21.2.2 sub d van het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op de stedenbouwkundige realiteit van de bebouwing in het Rendorppark en gelet op eerder in deze wijk verleende vergunningen en vrijstellingen zou een vrijstelling op het bestemmingsplan geen bezwaar moeten zijn.

- Welstandsnota -

De gemeente Heemskerk heeft welstandsbeleid geformuleerd in de Welstandsnota. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente vaart met haar welstandstoezicht. Het belangrijkste onderdeel van deze welstandsnota bestaat uit de welstandscriteria. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en objectgerichte criteria enerzijds en gebiedsgerichte criteria anderzijds. In de Welstandsnota ligt het plangebied in het gebied 4.2.13 "De Individuele woningbouw".

Rendorppark is een buurtje aan de rand van de bebouwde kom, waarin de woningen sterk teruggelegen zijn gesitueerd langs een dubbele ontsluitingslus. Hierdoor is er veel ruimte voor privé en openbaar groen en ontstaat een ruimtelijk karakter. De bebouwing is in de meeste gevallen goed zichtbaar vanaf de openbare weg, doordat de groene ruimte open is ingericht. De bebouwing in het gebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en enkele twee onder één kap woningen. Zadelkappen en (samengestelde) asymmetrische kappen met een stevige daklijst en dakoverstek zijn de meest voorkomende kapvormen in deze buurt. De meeste woningen zijn opgetrokken in baksteen, al dan niet wit gepleisterd

Het bouwplan voor de nieuwe woning is op 29 juli 2013 reeds voorgelegd aan de welstandscommissie en voldoet op hoofdlijnen "aan redelijke eisen welstand".

- Conclusie gemeentelijk beleid -

Bij het opstellen van deze onderbouwing is rekening gehouden met de verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten. Daar waar nodig is het gemeentelijk beleid in deze onderbouwing vertaald. Daarmee is aangetoond dat de nieuwbouw van voorgestelde woning Beleidsmatig te verantwoorden is.

3. De ruimtelijk - functionele kenmerken.

- *Locatie* -

Het Rendorppark is een apart wijkje aan de rand van Heemskerk.

De woningen liggen aan de rand van uitbreidingswijk Breedweer aan de ene zijde en het open landschap aan de andere zijde.

Voor Rendorppark is als een vloeiende structuur van vrijstaande woningen (bouwblokken) in het groen bedacht.

Het voorliggende plan voorziet in een invulling die past op het Bouwblok zoals dat in de huidige structuur is aangegeven.

- *Programma* -

De bestaande woning op het perceel bestond uit 1 laag met een kap.

Ook de nieuwe woning bestaat uit 1 laag met een kap, waarbij op de verdieping slaapvertrekken zijn voorzien, zoals gebruikelijk in deze wijk.

- *Stedenbouw* -

Het plan voor Rendorppark 9 is om na sloop van de bestaande woning een nieuwe woning te realiseren.

De bouwhoogte van deze woning is 8,28 meter. Volgens het bestemmingsplan is een bouwhoogte van 8 meter toegestaan. De overschrijding is minimaal en wordt veroorzaakt door een technische reden (de woning wordt in een bouwsysteem gebouwd). Eerder zijn woningen in dit gebied vergund met een bouwhoogte hoger dan 8 meter (tot 9,6 meter) en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De gebruiksruimte op de verdieping is door de kap lager dan de gebruiksruimte op de begane-grond.

Meerdere woningen in het Rendorppark hebben een gebruiksruimte op de verdieping, deze is altijd kleiner dan de gebruiksruimte op de begane-grond. De typologie van de woning Rendorppark 9 komt daarom stedenbouwkundig overeen met de woningtypologie in deze wijk.

- *Volkshuisvesting* -

Het onderdeel Volkshuisvesting is niet van toepassing voor dit initiatief.

- *Wonen* -

Het Rendorppark als stedenbouwkundig solitair wijkje bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen in een groene omgeving.

De meanderende straat heeft woningen aan een zogenaamde "binnenring" en "buitenring" gelegen.

Rendorppark nr. 9 ligt aan de "buitenring" met de achtertuin op het zuiden aan openbaar groen.

Door de woonstructuur van de wijk en de vervangende nieuwbouw vormt het woonhuis geen belemmeringen voor de ruimtelijke structuur.

- *Verkeer* -

Op het Rendorppark geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het bouwen van een nieuwe vervangende woning zal geen invloed hebben op de maximumsnelheid ofwel extra verkeersbewegingen.

- Parkeren -

Parkeren zal geheel op eigen terrein worden voorzien, al waar ruimte is gereserveerd voor en in de garage.

De parkeernorm voor de bouw van deze woning wordt ruimschoots gehaald.

- Groen en water -

Het Rendorppark is een groene woonomgeving.

Langs de straat is een doorgaande groenstrook aangebracht, die slechts door de inritten naar de woningen wordt doorkruist.

Deze structuur van groen en inritten zal bij de bouw van de nieuwe woning worden gehandhaafd.

Bestaande waterstructuren in de wijk worden niet aangepast.

- Accommodatiebeleid -

Het accommodatiebeleid van de gemeente is niet van toepassing op dit initiatief.

- Milieubelasting bouwwerk -

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanwezig zijn gegevens en bescheiden over de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken 1-11-2011; (artikel 5.9 Duurzaam bouwen lid 1, 2 en 3 Bouwbesluit 2012 in relatie met artikel 2.2 lid 4 sub b indieningseisen Mor).

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een berekening te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen en woongebouwen en voor kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m².

Een aanvrager van een omgevingsvergunning heeft twee mogelijkheden om aan te tonen aan het Bouwbesluit te voldoen:

* zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

* het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

Bij de aanvraag zal de milieubelasting worden aangetoond conform de daarvoor aanwezige instrumenten.

4. Milieu- en omgevingsaspecten.

Voor het plangebied en omgeving zijn geen (wettelijke) milieutechnische belemmeringen en/of voorwaarden van invloed. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten kort beschreven.

4. 1. Ecologie

- Normstelling en beleid -

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Conclusie

Aangezien reeds een woning op het perceel aanwezig was, zijn ten aanzien van het aspect gebieds- en soortenbescherming geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4. 2. Archeologie

- Normstelling en beleid -

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van de *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaalbeleid bepaald.

De gemeente Heemskerk heeft een eigen archeologisch beleidsadvieskaart opgesteld. Op de kaart is per gebied aangegeven bij welke ingrepen archeologisch onderzoek nodig is.

Conclusie

Aangezien reeds een woning op het perceel aanwezig was en de grond door een funderingsconstructie is geroerd, zijn er archeologisch geen belemmeringen voor dit plan.

4. 3. Waterparagraaf

- Normstelling en beleid -

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Conclusie

De bouw van een nieuwe woning zal geen extra verharding met zich mee brengen, die van invloed is op het terugbrengen van water. Voor het plan zal ook geen aparte watertoets hoeven te worden gedaan.

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

4. 4. Bedrijven en milieuzonering

- Normstelling en beleid -

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waar onder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

- Conclusie -

In de omgeving van het Rendorppark zijn geen bedrijven en milieuzones aanwezig, die van invloed zijn op de woonbestemming.
Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Geluid

- Normstelling en beleid -

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

- Conclusie -

Aangezien het Rendorppark een 30km/uur weg is en er geen spoorwegen in de buurt zijn - die geluidsbelasting kunnen produceren op de woning - zijn er ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen voor dit plan.

4. 6. Bodem

- Normstelling en beleid -

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de *Wet bodembescherming* van toepassing. In de wet is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

- Conclusie -

Aangezien op dezelfde plek als de bestaande woning, de nieuwe woning zal worden gebouwd, zijn er ten aanzien van het aspect bodem geen belemmeringen voor dit plan.

4. 6. Luchtkwaliteit

- Normstelling en beleid -

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing: woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen; kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²; projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2µg/m³.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

4. 7. Externe veiligheid

- Normstelling en beleid -

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) 1) en het groepsrisico (GR) 2). In het plangebied zijn geen gasleidingen aanwezig. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats langs het perceel.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 8. Kabels en leidingen

- Normstelling en beleid -

In het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied.

- Conclusie -

Ten aanzien van het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 9. M.e.r.-beoordeling

- Normstelling en beleid -

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het project planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- * de kenmerken van de projecten;
- * de plaats van de projecten;
- * de kenmerken van de potentiële effecten.

- Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan -

Gezien het feit dat het hier gaat om de bouw van 1 woning treden er geen negatieve milieugevolgen op.

- Conclusie -

Voor dit plan is geen sprake van een m.e.r.-Beoordelingsplicht

5. Uitvoerbaarheid.

5. 1. Algemeen

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij de economische uitvoerbaarheid gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van het project de grondexploitatieregeling van toepassing is.

5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan doorloopt de in de Wabo vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Het feit dat een bestaande private woning wordt gesloopt en op dezelfde positie een nieuwe wordt gebouwd, heeft geen betrekking op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5. 3. Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop de nieuwe woning zal worden gebouwd, zijn in eigendom van de heer G. Beemer. De heer G. Beemer draagt de kosten voor het bouwrijp maken van de grond.

5. 4. Exploitatieplan

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Eventuele Planschade voortkomend uit de aanvraag van voorliggend plan komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlage 1 Google Earth - positie perceel Rendorppark 9

