

Ruimtelijke Onderbouwing Westerweg 269 te Heiloo

Juni 2013



DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl

Ruimtelijke Onderbouwing Westerweg 269 te Heiloo

juni 2013

DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl

Ruimtelijke Onderbouwing Westerweg 269 Heiloo

Inhoud

1 Inleiding ruimtelijke onderbouwing`

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Doel
- 1.3 Procedure

2 Omschrijving plangebied

3 Omschrijving project

- 3.1 Planbeschrijving
- 3.2 Verkeer
- 3.3 Groen

4 Bestemmingsplan

- 4.1 Vigerend bestemmingsplan
- 4.2 Toetsing
- 4.3 Procedure

5 Beleid

- 5.1 Rijksbeleid
- 5.2 Provinciaal beleid Noord Holland
- 5.3 Gemeentelijk Beleid
 - 5.3.1 Strategische Visie Heiloo 2005-2015
 - 5.3.2 Bestemmingsplan Zuidwest
 - 5.3.3 Collegeprogramma 2010-2014
 - 5.3.4 Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010
 - 5.3.5 Welstandsnota 2011

6 Ruimtelijke onderbouwing

- 6.1 Algemeen
- 6.2 Ruimtelijke aspecten
- 6.3 Verkeerskundige aspecten
- 6.4 Conclusie

7 Omgevingsaspecten

- 7.1 Algemeen
- 7.2 Bodem
- 7.3 Geluid
- 7.4 Milieuzonering
- 7.5 Flora en fauna
- 7.6 Watertoets
- 7.7 Archeologie
- 7.8 Externe veiligheid
- 7.9 Kabels en leidingen
- 7.10 Belemmeringen

8 Economische uitvoerbaarheid

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10 Conclusie

1 INLEIDING RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1.1 Inleiding

Door de heer P.J. Zonneveld, eigenaar van het pand Westerweg 269 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag betreft de wijziging van een op de achterzijde van zijn perceel aanwezig bijgebouw in een woning.

1.2 Doel

Het te veranderen bijgebouw is een bestaand voormalig bedrijfsgebouw annex werkplaats dat is gelegen achter op het perceel waarop ook de huidige woning van de heer Zonneveld aanwezig is. In combinatie met de woonfunctie heeft de heer Zonneveld hier tot 1986 zijn bedrijf uitgeoefend. Nadien is het gebouw tot ruim een jaar geleden verhuurd voor bedrijfsmatige doeleinden.

De bedoeling van de heer Zonneveld is om het perceel te splitsen, het in goede staat verkerende voormalige bedrijfsgebouw om te bouwen tot een woning en het afgesplitste perceel een eigen ontsluiting te geven vanaf de Capelacker. De achterliggende gedachte is om daar zolang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

1.3 Procedure

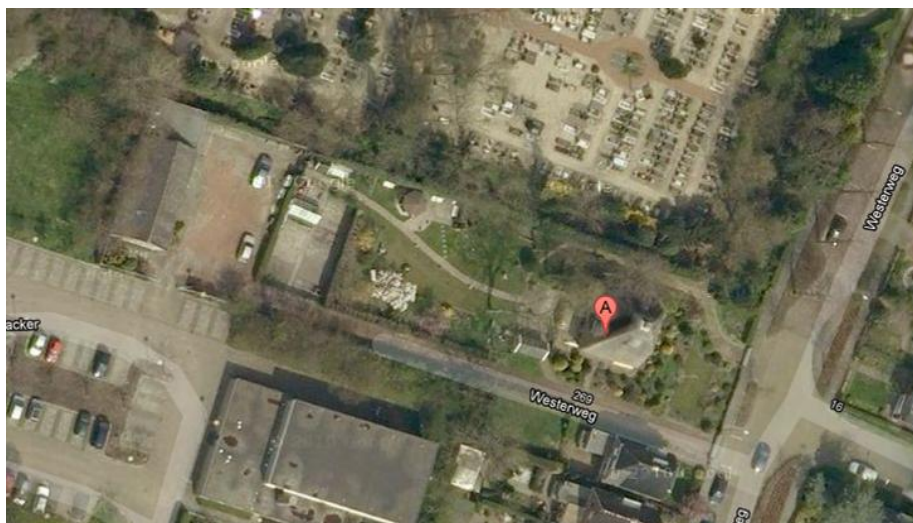
Het hele perceel heeft een GD bestemming (gemengd). Binnen deze bestemming past één woning. Het realiseren van twee woningen binnen dit perceel is in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan Zuidwest.

Aan het plan kan medewerking worden verleend door middel van het volgen van een uitgebreide WABO procedure. Door het College is besloten dat zij daartoe in principe bereid is.

2 OMSCHRIJVING PLANGEBIED

Bebouwing

Het perceel Westerweg 269 betreft een zeer diepe kavel (ca. 94 meter) met daarop aan de zijde van de Westerweg een vrijstaande woning. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 2350 m². Achterop de kavel bevindt zich het bijgebouw dat jarenlang dienst heeft gedaan als bedrijfs- en kantoorruimte voor het wegebouwbedrijf van de heer Zonneveld.



Figuur 1. luchtfoto plangebied

Het bijgebouw, genummerd als Westerweg 269A, beslaat een bebouwde oppervlakte van 120 m². Het is gebouwd in één laag met een kap.

Aan de zuidzijde van het gebouw bevindt zich de kantoorruimte. Het resterende grootste deel van het gebouw is bedrijfsruimte en heeft aan de oostzijde twee grote overheaddeuren.

Aan de noordzijde heeft het bijgebouw een aangebouwde garage in één laag met een plat dak.

Aan de oostzijde van het bedrijfsgebouw bevindt zich een voorplein waar alle toegangen op uitkomen. Bijgebouw en voorplein vormen tezamen het perceel van de toekomstige woning. Tussen het voorplein en de resterende kavel aan de Westerweg 269 bevindt zich een dichte groenbeplanting.



Figuur 2 en 3 Westerweg 269 en Westerweg 269A



Figuur 4 bijgebouw met kantoor- en bedrijfsfunctie

Ontsluiting

Het gehele perceel Westerweg 269 kent twee ontsluitingen. Voor de woning aan de voorzijde is dit de Westerweg. De achterzijde van het perceel waar zich het voormalige bedrijfsgebouw bevindt, wordt ontsloten via de Capelacker en het daar gelegen parkeerterrein.

Omgeving

Aan de noordzijde grenst de het perceel aan de begraafplaats van een rooms-katholieke kerk, de Willibrorduskerk.

Aan zuidzijde bevindt zich een parkeerterrein en een gymnastiekgebouw. Het parkeerterrein zelf wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door een complex met seniorenwoningen, deels gebouwd in de vorm van appartementen en aan de zuidzijde als maisonnettes. Het parkeerterrein functioneert zowel voor de gymzaal als voor de seniorenwoningen.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan een gebied met openbaar groen dat zich bevindt aan de zij- en achterzijde van het woningencomplex.

Qua ligging zal de toekomstige woning deel uitmaken van de bebouwing rond het parkeerterrein. Overigens vertoont de daar gelegen bebouwing weinig samenhang. De appartementen zijn gebouwd in drie lagen met een plat dak, de maisonnettes in twee lagen met een kap. De gymzaal kent een hoog en een laag deel welke beide plat zijn afgedekt.



Figuur 5 en 6 ligging aan parkeerterrein en gymzaal



Figuur 7 en 8 seniorenwoningen als maisonnettes en als appartementen.

3 OMSCHRIJVING PROJECT

3.1 Planbeschrijving

Het plan betreft de wijziging van het op de achterzijde van het perceel Westerweg 269 aanwezige bijgebouw in een woning. Het bijgebouw, tot 1986 in gebruik als kantoor- en bedrijfsruimte, bevindt zich bouwkundig in zeer goede staat.

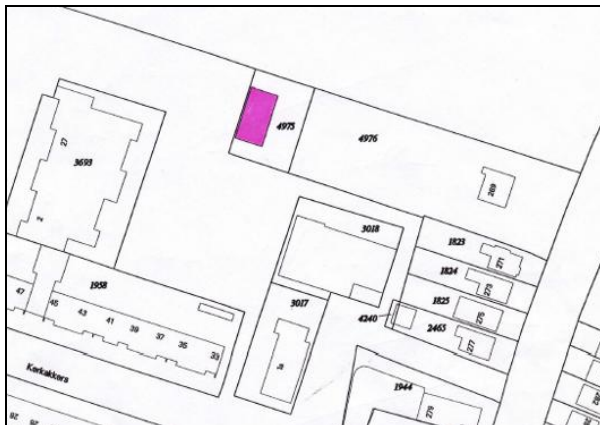
De ombouw tot een woning betreft in hoofdzaak een inwendige verbouwing. Uitwendig zal er aan het bestaande gebouw betrekkelijk weinig veranderen. Binnen het voormalige kantoor- en bedrijfs gedeelte zal een driekamerwoning worden gerealiseerd, dus een woning met twee slaapkamers. De bestaande garage blijft ongewijzigd.

Wat betreft de buitenzijde is het belangrijkste dat de beide overheaddeuren zullen worden vervangen door puien ten behoeve van de beide slaapkamers. Ter plaatse van de keuken zal aan de achterzijde een raam worden aangebracht. Voor het overige blijft het gebouw ongewijzigd. De aangebouwde garage in één laag met een plat dak blijft onveranderd en krijgt in de nieuwe situatie het karakter van een bijgebouw bij de woning.

Het perceel dat tot de nieuwe woning zal behoren heeft een oppervlakte van ca. 425 m² en is afgesplitst van het bestaande perceel Westerweg 269.

Binnen het nieuwe perceel ligt de woning met zijn westgevel op de perceelgrens.

Aangezien het perceel hier grenst aan het openbaar groen levert deze situatie geen enkel probleem.



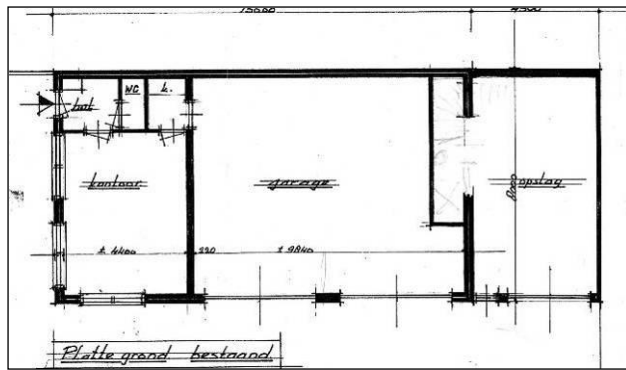
Figuur 9 situatietekening

3.2 Verkeer

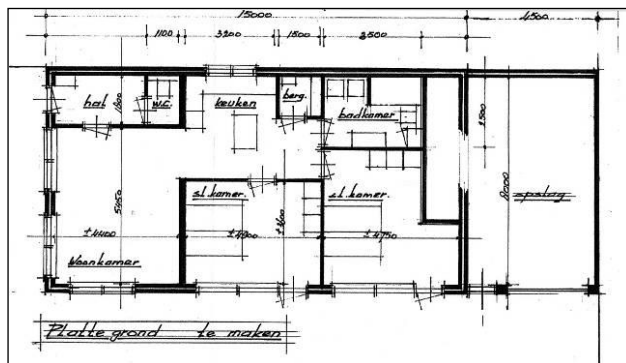
De nieuwe woning krijgt zijn eigen toegang via de Capelacker en het parkeerterrein. Aan de nieuw te realiseren woning moet 1,75 parkeerplaats worden toegerekend. De daarvoor benodigde parkeerruimte zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

3.3 Groen

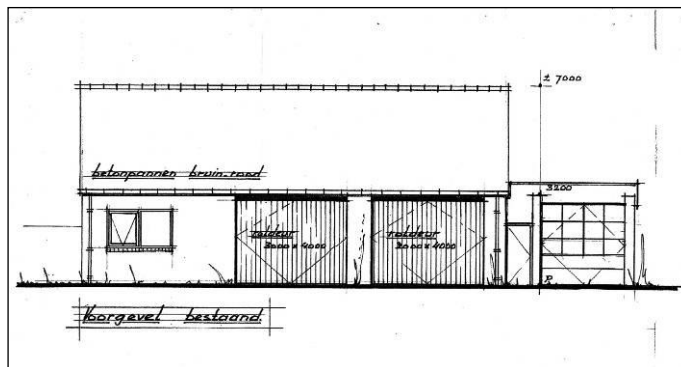
Afgezien van enig groen langs de randen is het perceel vrijwel geheel onbegroeid. In de toekomst zal de ruimte rond de woning een tuinrichting krijgen.



Figuur 10 plattegrond bestaand



Figuur 11 plattegrond nieuw



Figuur 12 gevels in nieuwe situatie

4 BESTEMMINGSPLAN

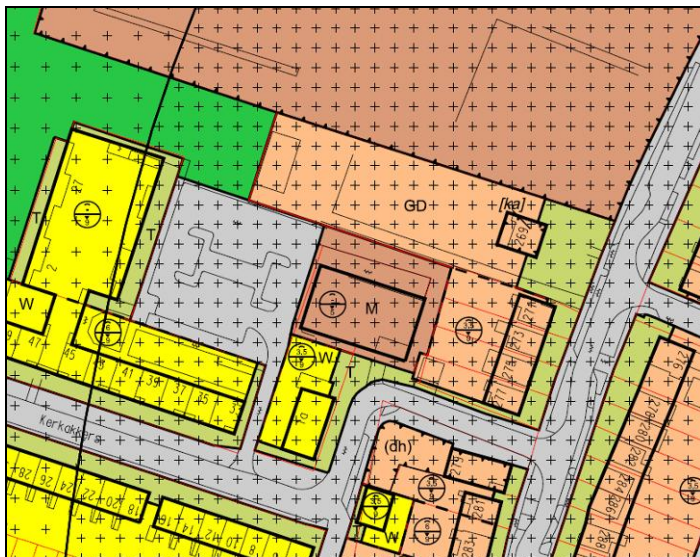
4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is vigerend het bestemmingsplan “Zuidwest”, vastgesteld door de gemeenteraad van Heiloo, 8 november 2010. (zie fig. 13)

Volgens art. 6 van de Regels van het bestemmingsplan heeft het hele perceel inclusief het achterterrein de bestemming ‘Gemengd’ (GD).

Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor ‘wonen’ en ‘dienstverlening’. Daaraan ondergeschikt is het mogelijk de gronden te gebruiken voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Volgens art. 6.2.4 bedraagt het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal danwel maximaal het aantal zoals weergegeven in het bouwvlak.



Figuur 13 uitsnede uit bestemmingsplan ‘Zuidwest’

Het bestemmingsplan bevat verder een groot aantal bouwregels zowel ten aanzien van de bouw van het hoofdbouw als van de aan- en bijgebouwen.

Het plangebied kent volgens artikel 18 bovendien de dubbelbestemming Archeologie Waarde 1.

Volgens dit artikel zijn de gronden ter plaatse bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden en voor de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

De bijbehorende regels hebben alleen betrekking op de aanleg van bouwwerken of van de uitvoering van werkzaamheden van een bepaalde omvang en waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

4.2 Toetsing

Binnen de bestemming ‘gemengd’ is wonen toegestaan. Echter aangezien er binnen het aanwezige bouwvlak geen aanduiding omtrent het maximaal aantal te bouwen

woningen is opgenomen, mag op dit perceel slechts één woning worden gerealiseerd, en dan uitsluitend binnen het bouwvlak. Het gebruik van het bestaande bijgebouw als woning is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Om aan het plan medewerking te kunnen verlenen moet dus worden afgeweken van de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan Zuidwest.

4.3 Procedure

Het plan kan mogelijk worden gemaakt met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Vergunning kan worden verleend als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ingevolge artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De doorlooptijd bedraagt ten hoogste 26 weken. Het plan zal ter bespreking worden voorgelegd aan de commissie openbare ruimte. Tijdens de procedure wordt het plan ter visie gelegd. Gedurende een termijn van zes weken bestaat er een gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

5 BELEID

5.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

5.2 Provinciaal beleid Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De eerste herziening is op 23 mei 2011 vastgesteld door Provinciale Staten.

In de structuurvisie kiest de provincie er met nadruk voor om het bijzondere karakter van Noord Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

Het onderhavige plan in Heiloo bevindt zich binnen een gebied dat door de provincie wordt aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Daarbinnen ziet de provincie in het algemeen mogelijkheden voor:

- innovatief ruimtegebruik;
- intensiveren en herstructureren;
- mengen wonen en werken;
- kwaliteitsverbetering;
- kennisintensieve en creatieve milieus.

Duidelijk is dat het onderhavige plan voor de verbouwing van de voormalige kantoor- en bedrijfsruimte aan de Westerweg tot een woning nauwelijks een relatie heeft met het provinciaal planologisch beleid en daar in geen geval mee in strijd is

5.3 Gemeentelijk Beleid

5.3.1 Strategische visie Heiloo 2005 – 2015

Met de Strategische visie heeft de gemeente Heiloo een belangrijk handvat voor de politieke besluitvorming in de jaren tot 2015. Geen vervanging van de structuurvisie van 1992, en ook geen concreet uitvoeringsplan, maar wel een rode draad voor (her)formulering en uitvoering van gemeentelijk beleid.

De strategische visie 'Heiloo, fijn wonen in het groen' uit 1995 was daarbij het vertrekpunt.

De strategische visie op Heiloo is vertaald in een missie: een opdracht voor de periode 2005 - 2015.

Ten behoeve van het (her)formuleren van beleid is gekozen om de missie nader uit te werken aan de hand van een aantal programma's.

Met betrekking tot het onderhavige plan zijn aan de orde (de) volgende speerpunt(en) uit de strategische visie 2005 - 2015:

Deelprogramma 3.2.1. Woningbouwontwikkelingen

- Speerpunt 1. Realisering van woningbouw zodat de vraag van alle doelgroepen in Heiloo het beste wordt gediend.
- Speerpunt 3. Voor woningbouw ligt het accent op het behouden van de eigen inwoners.
- Speerpunt 4. De gemeente Heiloo biedt ondersteuning bij huisvesting aan diverse doelgroepen.

Deelprogramma 3.3.2. Sociale Voorzieningen

- Speerpunt 3. De gemeente creëert randvoorwaarden opdat ouderen en zorgbehoevenden zolang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en functioneren.

Met het onderhavige plan gaat het om een in Heiloo woonachtige burger die zich op eigen kracht wil verzekeren van een woning waarin hij zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. Duidelijk is dat het particuliere belang van de initiatiefnemer van dit plan op geen enkele manier strijdig is met het algemene belang van de hiervoor geciteerde beleidsregels.

Met name op het punt van het zelfstandig kunnen blijven wonen worden deze gemeentelijke beleidsregel thans meer dan ooit ondersteund door het beleid van het Rijk.

5.3.2 Bestemmingsplan 'Zuidwest'

Met betrekking tot de woonfunctie zoals deze met het onderhavige plan aan de orde is, verwijst de toelichting van het bestemmingsplan naar de Woonvisie 2007-2012.

Van de Woonvisie wordt genoteerd dat deze rekening houdt met de bestaande gemeentelijk beleidskaders, met name de Strategische Visie Heiloo, en de Regionale Woonvisie Noord Kennemerland. Als voornaamste beleidskader wordt genoemd het opbouwen van een woningvoorraad die voor meerdere doelgroepen en levensfasen geschikt is.

Verder wordt verwezen naar de Nota Wonen, Welzijn, Zorg gemeente Heiloo voor de periode 2007 tot 2015 waarin als een van de belangrijkste beleidskaders wordt genoemd het bevorderen van het zelfstandig functioneren in de eigen leefomgeving.

Hoewel het onderhavige plan op de bewuste locatie in het bestemmingsplan strijdig is met de ter plaatse aanwezige bestemming, is het realiseren van een woonbestemming op deze plek geenszins strijdig met algemene uitgangspunten zoals vermeld in de Toelichting van het bestemmingsplan.

5.3.3 Collegeprogramma 2010-2014

In het laatste collegeprogramma voor de periode 2010-2014 wordt geconstateerd dat als gevolg van de ergste economische crisis sinds de jaren '30, de woningmarkt volledig is ingezakt.

Tevens wordt geconstateerd dat al geruime tijd wordt gewerkt met een regionale Woonvisie, en dat het huisvestingsbeleid beter moet worden afgestemd op de actuele behoefte en vooral op de lokale woonbehoefte.

Aangekondigd wordt het opstellen van een lokale woonvisie. Daarin zal het accent moeten liggen op het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt door het ontwikkelen van woningen voor starters en voor ouderen. Tevens moet ingespeeld worden op de behoefte aan zorgvoorzieningen en zorgwoningen.

Geconstateerd kan worden dat, op de schaal van dit plan, beide zaken hier aan de orde zijn. Met de bedoelde verbouwing van het voormalige bedrijfsgebouw ontstaat een woning voor ouderen, en komt er tevens een duurdere woning vrij geschikt voor doorstarters.

5.3.4 Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010

De gemeentelijke parkeervisie is neergelegd in het Parkeerbeleidsplan 2010. Als kapstok voor het parkeerbeleid geldt: 'een groen, sociaal, veilig en duurzaam Heiloo waarbij de fiets op de eerste en de auto op de tweede plaats komt.'

De in het beleidsplan opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW richtlijnen zoals aangegeven in het ASVV (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen) 2004. In termen van het CROW valt de gemeente Heiloo met ongeveer 22.000 inwoners in de klasse 'weinig stedelijk gebied'. De bijbehorende normen voor het benodigde aantal parkeerplaatsen per functie zijn vastgelegd in bijlage 3 van het parkeerbeleidsplan.

Volgens de hier genoemde normen moet aan de woning 1,75 parkeerplaats worden toegerekend.

Geconstateerd kan worden dat met de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein, eenvoudig aan deze eis tegemoet kan worden gekomen.

5.3.5 Welstandsnota 2011

De Welstandsnota 2011 onderkent binnen Heiloo een aantal gebieden die qua functie en karakter van elkaar zijn te onderscheiden. Het onderhavige plan maakt volgens de nota deel uit van de woongebieden.

Voor de verbouwing van panden binnen deze gebieden hanteert de welstandsnota een architectuurgericht welstandsbeleid. Daarbij worden in de nota 6 architectuurcategorieën onderscheiden. Het onderhavige pand valt onder categorie 1, te weten de traditionele architectuur.

Voor de beoordeling van bouwplannen die vallen binnen deze categorie hanteert de nota vervolgens een groot aantal criteria die in meer of mindere mate van toepassing zijn op het betreffend plan.

In het oog springend is het ten aanzien van de massa en gevelcompositie genoemde criterium dat (o.a.) garagedeuren niet moeten domineren in de gevel.

In dit opzicht ondergaat het plan een belangrijke verandering.

Voor een definitief beoordelingsadvies moet het plan worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

6 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6.1 Algemeen

Het gaat bij dit plan dus om de wijziging van een op de achterzijde van het perceel Westerweg 269 aanwezige bijgebouw in een woning.

De verbouwing van het in het verleden als bedrijfsgebouw annex werkplaats in gebruik zijnde bijgebouw heeft geen gevolgen voor het aanwezige bouwvolume. Het grootste deel van de wijziging betreft een inpandige verbouwing. Uitwendig zullen alleen in de gevels enkele aanpassingen worden aangebracht. Deze aanpassingen betreffen de vervanging van de twee overheaddeuren door nieuwe puien als gevels voor twee slaapkamers, en door het aanbrengen van een raam in de achtergevel ter plaatse van de keuken.

Uit een oogpunt van ruimtelijke ordening zijn de gevolgen zeer beperkt.

6.2 Ruimtelijke aspecten

Eén van de criteria uit de in par. 5.3.5. genoemde Welstandsnota is dat individuele gebouwen het stedenbouwkundige geheel (het ensemble) ondersteunen waar ze deel van uitmaken.

Moest het onderhavige gebouw tot dusver worden beschouwd als een bijgebouw op de kavel van het perceel Westerweg 269, als zelfstandig woongebouw en afgesplitst van het perceel Westerweg 269 behoort het gebouw definitief tot de bebouwing rond het parkeerterrein.

Karakteristiek voor het ensemble van bebouwing rond het parkeerterrein is dat het terrein aan drie zijde is omzoomd door de bebouwing van de seniorenwoningen en de gymzaal, en dat de zijde van het plein waar deze woning zich bevindt, op de nieuwe woning na geheel groen is.

Deze situatie blijft ook na de functieverandering van het voormalige bedrijfsgebouw naar een woning, ongewijzigd. Hooguit zal het groene karakter van deze pleinwand nog worden versterkt. Immers het terrein aan de voorzijde van het voormalige bedrijfsgebouw is grotendeels verhard. Als onderdeel van een woning is te verwachten is dat dit voorterrein grotendeels als tuin zal worden ingericht.

6.3 Verkeerskundige aspecten

Verkeerskundig verandert de situatie in die zin dat niet meer hoeft te worden gerekend op enige vorm van bedrijfsmatig verkeer. Voor zover dit aanwezig was behoort dat met de komst van de woning tot het verleden.

Uitsluitend is er nog sprake van het verkeer dat moet worden toegerekend aan één woning. De afwikkeling van dit verkeer via de inrit en het parkeerterrein aan de Capelacker levert geen enkel probleem.

Zoals al opgemerkt in par. 5.3.4 moeten er aan de woning 1,75 parkeerplaatsen worden toegerekend. Daarvoor moeten op eigen terrein 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De oppervlakte van het nieuwe perceel van ca. 425 m² is ruim voldoende om daarin te voorzien.

6.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woonfunctie van het voormalige bedrijfsgebouw op de achterzijde van het perceel Westerweg 269, uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen enkel probleem oplevert.

7 OMGEVINGSASPECTEN

7.1 Algemeen

Het onderhavige plan, te weten de wijziging van een op de achterzijde van het perceel Westerweg 269 aanwezig bijgebouw in een woning betreft een grotendeels interne verbouwing en een functiewijziging. Er is daarbij geen sprake van enig grondwerk.

Dat betekent dat de omgevingseffecten gering zijn en dat er geen aanleiding is voor specifieke nadere onderzoeken.

7.2 Bodem

Het perceel is niet bekend van de Globis-lijst (de lijst met potentieel verontreinigde locaties provincie Noord- Holland).

Het plan betreft een interne verbouwing waarbij geen bouwactiviteiten in de grond plaats vinden.

Wel gaat de bouw gepaard met een functiewijziging en is het bouwplan bedoeld voor een verblijf van langer dan 2 uur per dag. Echter omdat een deel van het gebouw in gebruik is geweest als kantoor waarbij er ook sprake was van een verblijf van meer dan 2 uur per dag, ontstaat er door de functiewijziging van bedrijfsruimte naar woning, met betrekking tot het verblijfsaspect geen nieuwe situatie.

Tenslotte is op basis van historisch onderzoek geconstateerd dat het gaat om een onverdachte locatie.

In afwijking van haar advies van 16 april 2012 heeft het MRA aan de gemeente laten weten dat, gezien de hiervoor beschreven omstandigheden, er geen noodzaak is voor een verkennend bodemonderzoek.

7.3 Geluid

Het gebouw waarin nu nog een kantoor, garage en opslag aanwezig is, zal volgens het onderhavige plan worden gewijzigd in een woning.

In haar advies van 16 april 2012 constateert het MRA dat de nieuw te realiseren woning ligt binnen de geluidszone van de Westerweg. Andere wegen in de directe omgeving, zoals de Kerkakkers, zijn in verband met de afstand en de te verwachten verkeersintensiteit niet relevant.

De afstand gerekend vanaf de voorgevel tot aan het hart van de Westerweg bedraagt ca. 92 meter. Het geluid van de Westerweg wordt afgeschermd door de aanwezige woning aan de voorzijde van de kavel.

Het MRA constateert dat de geluidbelasting naar verwachting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden.

Conclusie van het MRA is dat een akoestisch onderzoek daardoor achterwege kan blijven, evenals aanvullende procedures in het kader van de Wet geluidhinder.

7.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft in haar publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' richtlijnen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Bij toetsing van het plan op de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving aan de richtlijnen van het VNG blijkt het volgende.

Het plangebied grenst aan twee zijden aan een gebied met als bestemming 'maatschappelijk'. Op een perceel met die bestemming aan de zuidzijde van de planlocatie bevindt zich een gymnastiekzaal. Aan de noordzijde bevindt zich het perceel van de kerk waarop grenzend aan de planlocatie een begraafplaats.

Volgens de richtlijnen van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet een gymnastiekzaal worden aangemerkt als een bedrijf dat valt in milieucategorie 2 en waarvoor een richtafstand tot woningen geldt van 30 meter.

De kortste afstand tot de beoogde woning bedraagt 20 meter, dus 10 meter minder dan de genoemde richtafstand. Echter de situatie is dat de woningen op Kerkakkers 1a en de woningen aan de Westerweg 271 tot en met 277 op kortere of vergelijkbare afstand zijn gelegen. Gezien deze situatie is het verantwoord om af te wijken van de richtafstanden.

Wat betreft de begraafplaats, hiervoor geldt volgens de VNG brochure een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand kan met het plan worden voldaan.

Geconstateerd kan worden dat het plan voor wat betreft eventuele milieubelastende activiteiten, deels aan de VNG richtlijnen kan voldoen. Voor zover dat niet geheel het geval is, kan goed worden gemotiveerd waarom daarvan in beperkte mate wordt afgeweken.

7.5 Flora en Fauna

Vanwege het feit dat hier sprake is van een interne verbouwing, is een nader onderzoek naar de flora en fauna van het plangebied niet aan de orde.

7.6 Watertoets

Als gevolg van het plan is er geen sprake van een toename van de verharding. Integendeel. De aanwezige hafverharding op het voorterrein van het voormalige bedrijfsgebouw zal voor een groot deel worden omgezet in een tuin. De oppervlakte verharding van het terrein zal daarmee afnemen. Van de noodzaak tot het nemen van compenserende maatregelen is dus geen sprake.

In relatie tot het watersysteem is het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. In de bestaande situatie is de riolering van het bijgebouw aangesloten op die van het hoofgebouw aan de Westerweg 269. In de nieuwe situatie zal de nieuwe tweede woning een eigen aansluiting moeten krijgen op het hoofdriool.

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Als algemeen advies van het Hoogheemraadschap geldt voor dit soort situaties de aanleg van een gescheiden stelsel.

7.7 Archeologie

Vanwege het feit dat hier sprake is van een interne verbouwing en er geen sprake is van grondwerkzaamheden, is er geen noodzaak tot het verrichten van een archeologisch onderzoek.

7.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

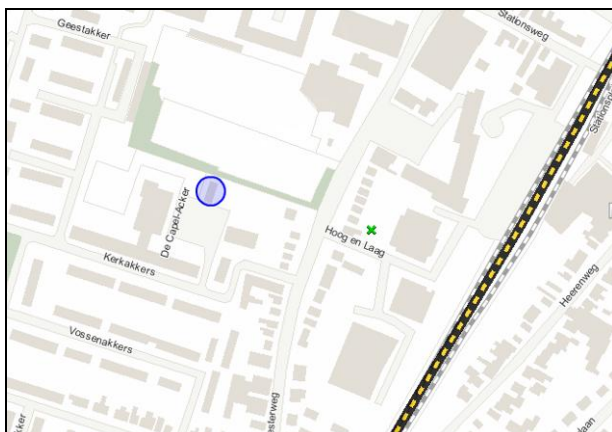
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan voor een woning op het achterste deel van het perceel Westerweg 269 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
- vervoer van gevaarlijke stoffen over water
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.



Figuur 14 uitsnede uit risicokaart bij Bevi

Conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken tot over het plangebied;
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het projectgebied. Over het relatief nabijgelegen spoortraject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook wordt niet verwacht dat dit binnen 10 jaar zal gaan gebeuren;
- het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Samenvattend is de conclusie dat het plan als kwetsbaar object (woning) niet ligt in een invloedsgebied van een risicobron. Dat betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico nodig is.

7.9 Kabels en leidingen

De werkzaamheden voor het project vinden geheel op eigen grond plaats. Noch ondergronds, noch bovengronds is er binnen het perceel sprake van de aanwezigheid van openbare nutsvoorzieningen. Wat betreft het huidige rioleringsstelsel is de situatie dat het bijgebouw is aangesloten op het riool van de woning aan de Westerweg 269. In de nieuwe situatie zal de woning een eigen aansluiting op het hoofdriool moeten krijgen.

7.10 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van grondexploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 Bro zijn aangewezen.

Aangezien alle kosten van de ontwikkeling en aanleg van het plan voor rekening komen van de aanvrager, is er geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling zal de gemeente Heiloo een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het hanteren van de uitgebreide Wabo procedure houdt in dat afdeling 3-4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van de omgevingsvergunning. Dit betekent o.m. dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd en dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen. De gemeente moet besluiten binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag.

10 CONCLUSIE

Samenvattend kan worden geconstateerd dat het onderhavige plan voor de wijziging van het op de achterzijde van het perceel Westerwegweg 269 aanwezige bijgebouw in een woning, weliswaar in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.