

Projectbesluit Heerenweg 140 en 142 Gemeente Heiloo

NL.IMRO.0399.pb.....-.....
Ruimtelijke Onderbouwing
Voorontwerp
8 maart 2011

Werknummer: 100034
Opdrachtgever: Van de Aat
Heerenweg 146, 1851 KW Heiloo.

Opgesteld door:
ADD Architecten B.V. i.s.m.
Rabius Stedenbouw & ruimtelijke ordening
p/a Postbus 9
1906 ZG Limmen
Tel: 072 5052842
Fax: 072 5053823
E-mail: [info@ add-architecten.nl](mailto:info@add-architecten.nl)

Vestiging Limmen

Schipperslaan 1d Postbus 9 1906 ZG Limmen T. +31(0)72 50 52 842 F. +31(0)72 50 53 823 E. info@add-architecten.nl I. www.add-architecten.nl

Vestiging Den Helder

Torplaan 2a Postbus 252 1780 AG Den Helder T. +31(0)223 66 92 29 F. +31(0)223 66 92 32 E. info@add-architecten.nl I. www.add-architecten.nl

ING Bank Heiloo rek.nr. 65.10.87.139 BTW nr. NL 804742927 K.v.K. Alkmaar 37059763

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opzet projectbesluit	4
2	Beleidskaders	5
2.1	Rijk	5
2.1.1	Nota Ruimte:	5
2.1.2	Wetgeving (Wro en Wabo)	5
2.2	Provincie	6
2.2.1	Structuurvisie NH 2040	6
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	7
2.2.3	Provinciale woonvisie 2010	7
2.3	Regionaal beleid:	7
2.3.1	Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015	7
2.3.2	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	7
2.4	Gemeente:	8
2.4.1	Strategische visie Heiloo 2005 -2015	8
2.4.2	Woonvisie Heiloo 2007 – 2012	8
2.4.3	Welstandsnota en welstandsadvies:	8
2.4.4	Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010	8
2.4.5	Beeldkwaliteitsplan Stationsomgeving Oost, Hoek Heerenweg - Stationsplein	8
2.4.6	Geldend bestemmingsplan Middengebied (2010):	8
2.4.7	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid	10
3	Bestaande situatie	11
3.1	Cultuurhistorie	13
3.2	Archeologie	14
4	Beeldkwaliteitsplan	15
4.1	Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek	15
4.1.1	Welstandscriteria:	15
4.2	Voorgestelde toekomstige situatie:	15
4.2.1	Parkeren en ontsluiting:	16
5	Milieu, ecologie en waterhuishouding	17
5.1	Luchtkwaliteit:	17
5.2	Geluid:	18
5.3	Externe veiligheid:	20
5.4	Veiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten:	20
5.5	Bedrijven en milieuzonering:	20
5.6	Geur:	22
5.7	Bodem:	23
5.8	Duurzame energie:	23
5.9	Duurzaam bouwen:	23
5.10	Natuur en ecologie:	23
5.11	Waterhuishouding	24

6	Juridische aspecten projectbesluit	26
6.1.1	Projectbesluit en Wabo en overgangsrecht.....	26
6.1.2	Projectbesluit:	26
6.1.3	Uitspraak van de Raad van State van 1 september 2010 (LJN-BN5725):.....	26
6.1.4	Projectbesluit Heerenweg 140-142: relatie met het geldende bestemmingsplan:	27
6.1.5	Projectbesluit Heerenweg 140-142: juridisch-planologische situatie	27
6.1.6	Plangrenzen projectbesluitgebied Heerenweg 140 en 142:	28
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit Heerenweg 140-142:

1. Kaart met Projectbesluitgrenzen Pb Heerenweg 140 en 142 d.d. 8 maart 2011:
Het projectbesluitgebied betreft de percelen Heerenweg 140-142 voor zover gelegen binnen de bestemming Centrum - 1. Hierbinnen vallen het appartement met de terrassen en de trappen.
2. Intentieverklaring parkeren d.d. 29 december 2010;
3. Overeenkomst met de burens d.d. 13 januari 2011;
4. Akoestisch onderzoek Heerenweg 140-142 d.d. 15 februari 2011;
5. Tekening bestaande situatie Heerenweg 140-142 d.d.
6. Tekening definitief ontwerp Heerenweg 140-142 d.d. 17 februari 2011.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Heerenweg 140 en 142 betreffen een café en een restaurant op de begane grond met op de verdieping twee woningen. De toegestane bouwhoogte langs de Heerenweg is 10 meter. Er kan daarom nog een verdieping op de bestaande woningen worden gebouwd. De aanvragers verzoeken om toevoeging van een zelfstandige woning op de tweede verdieping. Het aantal woning op de percelen Heerenweg 140-142 komt daarmee op drie. Het geldende bestemmingsplan laat 2 woningen toe. Het verzoek is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan. In o.a. hoofdstuk 6 wordt nog nader ingegaan op de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek door middel van een projectbesluit.

Het afstemmingsregime in artikel 46 van de Woningwet leidde er toe dat een projectbesluit voor een bouwactiviteit pas onherroepelijk kon worden als ook ten minste de eerste fase bouwvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden. Dit projectbesluit Heerenweg 140-142 werd daarom gekoppeld aan een (eerste fase) bouwaanvraag, die is ingediend voor 1 oktober 2010, dus voordat de omgevingsvergunning in werking is getreden. Voorliggend projectbesluit (afwijking van het geldende bestemmingsplan) wordt op deze wijze afgedaan overeenkomstig de Wro en de Woningwet van voor 1 oktober 2010.

Het projectbesluit is per 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning, waarin dan is opgenomen de mogelijkheid tot afwijking van het geldende bestemmingsplan. Indertijd is overeengekomen om te kiezen voor het projectbesluit.

1.2 Opzet projectbesluit

Een projectbesluit bestaat uit een ruimtelijke onderbouwing en een kaart met de projectbesluitgrenzen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 6.

De ruimtelijke onderbouwing betreft de toelichting op het projectbesluit en bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt ingegaan op de beleidskaders en de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de toekomstige situatie. De milieuaspecten zijn opgenomen in de milieuparagraaf, waarin ook natuur, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen. Ook wordt ingegaan op juridische aspecten en op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskaders

2.1 Rijk

2.1.1 Nota Ruimte:

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Het rijksbeleid staat daarbij een richtinggevende overheid voor. Vooral gemeenten moeten, in samenwerking met marktpartijen, invulling gaan geven aan het ruimtelijk beleid. Zij zijn verantwoordelijk voor planvorming en de uitvoering daarvan.

2.1.2 Wetgeving (Wro en Wabo)

Projectplanologie valt tot 1 oktober 2010 onder de Wet ruimtelijke ordening. (Wro).

Op 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Voor de beschikkingen binnen de Wro heeft dit belangrijke gevolgen. De aanleg- en sloopvergunning en de besluiten waarmee, voor concrete bouwvoornemens en planologische gebruiksactiviteiten, afwijkingen van de planologische regelgeving kunnen worden toegestaan, gaan vanuit de Wro over naar de Wabo. Met een omgevingsvergunning kan voortaan aan 'projectplanologie' worden gedaan.

Op basis van aanvragen van burgers of ondernemers kunnen, na afweging van de ruimtelijke relevante belangen, omgevingsvergunningen worden verleend voor activiteiten die afwijken van het geldende bestemmingsplan. De structuurvisie kan hierbij een belangrijk richtsnoer zijn voor een goede motivering en ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning. Ingevolge de Wro zullen de verleende omgevingsvergunningen ten minste eens per tien jaar ingepast moeten worden in de beheersverordening of het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan vervangt daarmee het projectbesluit.

Het huidige afstemmingsregime in artikel 46 van de Woningwet leidt er toe dat een projectbesluit voor een bouwactiviteit pas onherroepelijk wordt als ook ten minste de eerste fase bouwvergunning is verleend en onherroepelijk is geworden. Dit projectbesluit Heerenweg 140-142 is daarmee gekoppeld aan een (eerste fase) bouwaanvraag, die wordt ingediend voor 1 oktober 2010. Voorliggend projectbesluit (afwijking van het geldende bestemmingsplan) wordt op deze wijze afgedaan overeenkomstig de Woningwet en de Wro van voor 1 oktober 2010.

2.2 Provincie

2.2.1 Structuurvisie NH 2040

De Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De drie hoofdbelangen in de structuurvisie zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

Leden van Provinciale Staten hebben tijdens de vaststelling amendementen ingediend, waarvan er 40 zijn aangenomen. Deze zijn in de structuurvisie verwerkt.

Stedelijk gebied:

Volgens de structuurvisie is het perceel Heerenweg 140-142 gelegen in stedelijk gebied. In stedelijk gebied wordt o.a. gestreefd naar verdichting en intensivering. Heerenweg 140-142 is daarnaast gelegen in een zone voor verdichting rond het station van Heiloo (rode cirkel). Zie onderstaande kaartbeeld.



Afbeelding 1. fragment totaalkaart structuurvisie (stedelijk gebied zwart, plangebied groen kader)

Heerenweg 140-142 is op bovenstaande kaart gelegen t.p.v. het groene kader. Toevoegen van een woning past in het provinciale beleid, waarin gestreefd wordt naar verdichting van bestaand stedelijk gebied en stationsomgevingen.

2.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Zoals gezegd hebben leden van Provinciale Staten ten tijde van de vaststelling amendementen ingediend, waarvan er 40 zijn aangenomen. Een van de aangenomen amendementen betreft een aanvulling op de provinciale verordening over het opnemen van duurzaam bouwen en duurzame energie in bestemmingsplannen.

2.2.3 Provinciale woonvisie 2010

De woonvisie, met als titel 'Goed wonen in Noord-Holland', is op 27 september 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De woonvisie sluit aan op de provinciale structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid.

Met de Woonvisie 2010-2020 slaat de provincie een nieuwe weg in. Als het gaat om woningbouw heeft de nadruk jarenlang gelegen op het aantal te bouwen woningen, de kwantiteit. In deze woonvisie pleit de provincie voor een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Niet alleen omdat de consument het meer voor het zeggen krijgt. Dat is een les die we leren uit de huidige economische crisis, waarin de vraag achterblijft bij het aanbod op de woningmarkt. Maar ook omdat andere ontwikkelingen daarom vragen. De bevolking vergrijsst en gaat de komende jaren afnemen. De trek naar de stedelijke gebieden zal zich voortzetten, net als de individualisering. Deze woonvisie wil aansluiten op die ontwikkelingen.

De speerpunten van het provinciale woonbeleid beleid zijn:

1. Verbeteren van de **afstemming tussen vraag en aanbod** voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin **voorzieningen in de woonomgeving** aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de **duurzaamheid** van het woningaanbod en de woonomgeving.

Voorliggend initiatief sluit aan bij een vraag van een consument.

2.3 Regionaal beleid:

2.3.1 Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

In de regio Noord-Kennemerland zijn tot 2032 ruim 15.000 nieuwe woningen nodig. In Heiloo is de plancapaciteit ruim 2000 woningen. In Heiloo ontstaat de komende jaren een sterk groeiende vraag naar woningen met zorgmogelijkheden.

2.3.2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het nieuwe waterbeleid (WB 21) heeft de zogenaamde watertoets geïntroduceerd, waarbij alle ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de gevolgen daarvan voor het watersysteem. Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt geen negatief effect mogen hebben op het watersysteem binnen het peilgebied.

2.4 Gemeente:

2.4.1 Strategische visie Heiloo 2005 -2015

Met de Strategische Visie uit oktober 2005 beoogt de gemeente Heiloo structuur en richting te geven aan onder andere het ruimtelijk beleid binnen de gemeente. Een speerpunt binnen het ruimtelijk beleid is onder andere, realisering van woningbouw conform de vraag van doelgroepen.

2.4.2 Woonvisie Heiloo 2007 – 2012

Volgend op de Strategische Visie en het collegeprogramma zijn ook de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en de woningbouwproductie speerpunten van beleid. Voorliggend initiatief draagt hieraan bij door het toevoegen van een woning in de stationsomgeving.

2.4.3 Welstandsnota en welstandsadvies:

De welstandsnota geeft welstandsbeleid per deelgebied en objectgerichte welstand aan. In de stationsomgeving wordt gestreefd naar behoud & herstel van het diverse ruimtelijke karakter van de lintbebouwing en stimulering van wandvorming en creëren van duidelijke ruimtes. Voorliggend initiatief draagt hieraan bij, door binnen de toegestane bouwhoogte en rooilijn een woning toe te voegen.

Welstandsadvies:

Het plan is goedgekeurd door de welstandscommissie.

2.4.4 Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010

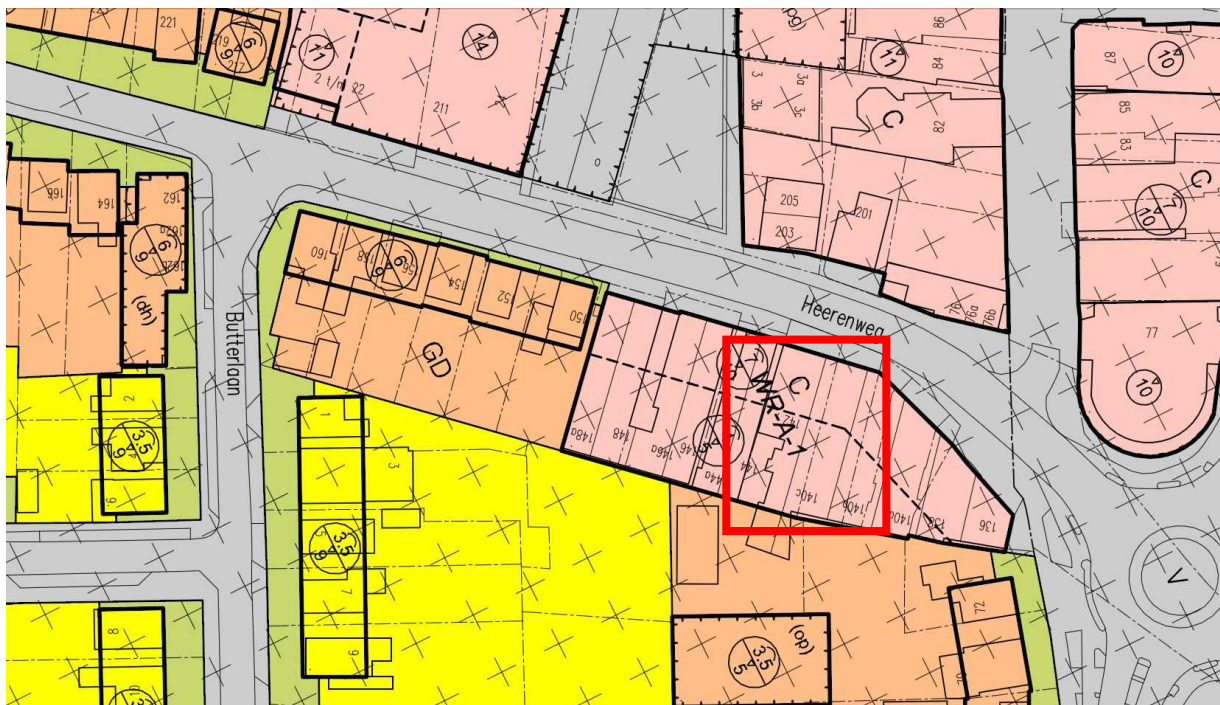
De parkeernorm voor appartementen bedraagt 1,2 parkeerplaats per appartement. In geval van nieuwbouw, herbouw en/of uitbreiding dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen erf, tenzij op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

2.4.5 Beeldkwaliteitsplan Stationsomgeving Oost, Hoek Heerenweg - Stationsplein

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de wanden aan het Stationsplein afgemaakt dienen te worden. Voor een deel zijn de gaten ingevuld, maar op de hoek van de Heerenweg en het Stationsplein ontbreekt nog een deel van de pleinwand aan het Stationsplein. De rooilijnen en bouwhoogtes zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voorliggend initiatief past binnen de in het beeldkwaliteitsplan genoemde rooilijnen en bouwhoogte.

2.4.6 Geldend bestemmingsplan Middengebied (2010):

Het geldend bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie, waaronder enkele recente ontwikkelingen, waaronder de onlangs gerealiseerde Stationsomgeving.



Afbeelding 2. fragment verbeelding bestemmingsplan: projectgebied rood kader

Het projectbesluit ligt in de bestemming Centrum - 1. De begane grond is bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen; detailhandel, waaronder supermarktvestigingen; dienstverlening; horeca, categorie 1 en 2. De verdieping is bestemd voor: wonen en kantoren. Voor het aantal woningen is bepaald dat deze ten hoogste het bestaande aantal bedraagt.

Bouwregels, die van toepassing zijn op Heerenweg 140-142:

- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- Het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
- De bouwhoogten bedragen langs de Heerenweg: goot maximaal 7 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter (deze bouwhoogten zijn langs de Heerenweg toegestaan over een diepte van 10 meter gerekend vanaf de bestemming Verkeer, in dit geval de bestaande voorgevellijn);
- De bouwhoogten bedragen op het achtererf: goot maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 5 meter; (deze bouwhoogten zijn toegestaan achter de bovengenoemde zone van 10 meter gerekend vanaf de voorgevellijn);
- de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Dit projectbesluit is strijdig met de bouwregels op de volgende punten:

- Er wordt een woning toegevoegd;
- De bouwhoogte voor de hoofdgebouwen langs de Heerenweg is volgens het geldende bestemmingsplan maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 7 meter. Langs de Heerenweg ligt hiertoe een zone met een bouwhoogte van 10 meter met aangrenzend een zone met een bouwhoogte van 5 meter. Het bestaande hoofdgebouw met twee bovenwoningen is 15 meter diep en ligt daarmee 5 meter in de zone met een maximale bouwhoogte van 5 meter. De toe te voegen woning op de tweede verdieping ligt daarmee voor een deel in de zone met een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- het bouwplan heeft een plat dak met een t.o.v. de Heerenweg terugliggende tweede verdieping.

Met dit projectbesluit wordt het mogelijk gemaakt binnen het projectbesluitgebied een woning toe te voegen. Deze woning heeft een diepte van 15 meter, wat overeenkomt met de diepte van de onderliggende bestaande woning. De goothoogte van 7 meter wordt in dit projectbesluit gerealiseerd door een dakrand / balustrade op een hoogte van circa 7,5 meter, met daarachter een terras en de circa 3,9 meter terugliggende gevel van de nieuwe woning.

Dubbelbestemming archeologie:

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij als uitgangspunt geldt: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Op de bestemming Centrum - 1 ligt daarom de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1". Deze dubbelbestemming regelt het belang van de archeologie, dat eerst afgewogen dient te worden alvorens op ondergelegen bestemming mag worden gebouwd. Concreet betekent dit voor de bestemming "Waarde - Archeologie 1" dat het belang van het eventueel aantreffen van archeologische waarden in de grond dient te worden onderzocht. Er mag in beginsel pas gegraven worden in ongeroerde grond nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

2.4.7 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid

Voorliggend initiatief betreft het toevoegen van een woning binnen de centrumbestemming Wonen en kantoren voor de verdieping. Intensiveren van stedelijk gebied past binnen het gemeentelijke beleid.

De woning wordt toegevoegd binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan Stationsomgeving Oost, Hoek Heerenweg – Stationsplein, zoals deze in rooilijn en maximale bouwhoogte zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.

3 Bestaande situatie



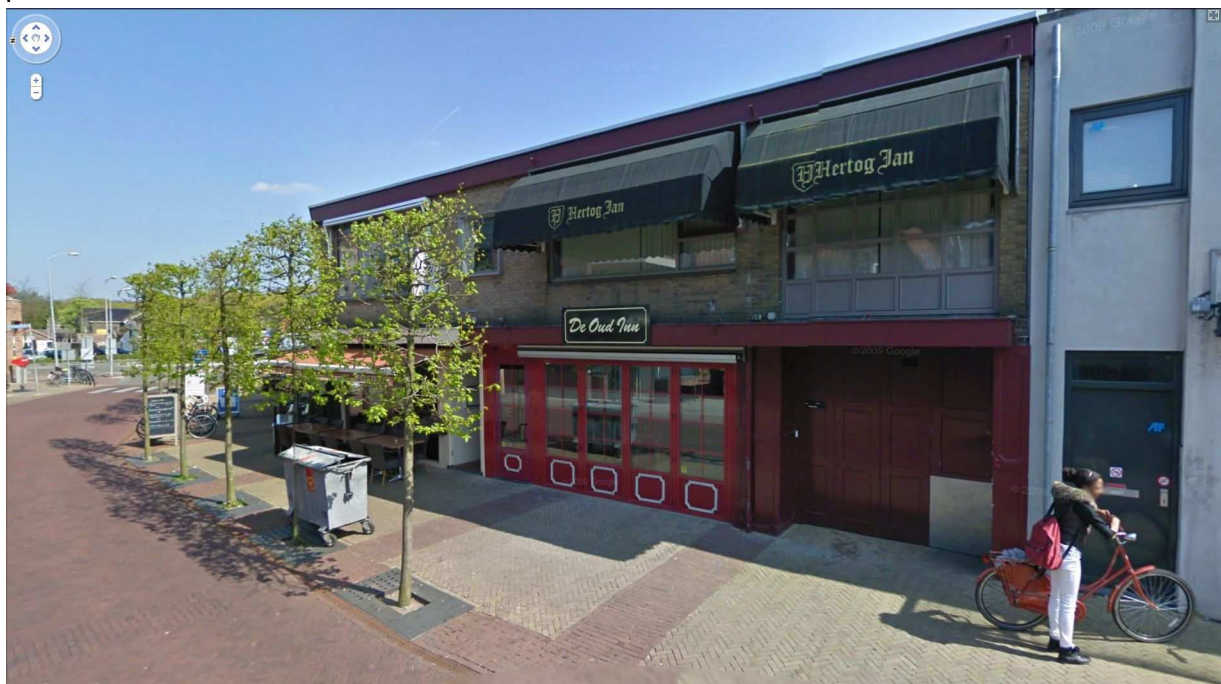
Afbeelding 3. Bestaande situatie (luchtfoto kadaster) Indicatie plangebied, rood kader

Het plangebied van dit projectbesluit is op bovenstaande kaart globaal aangegeven met een rood kader.

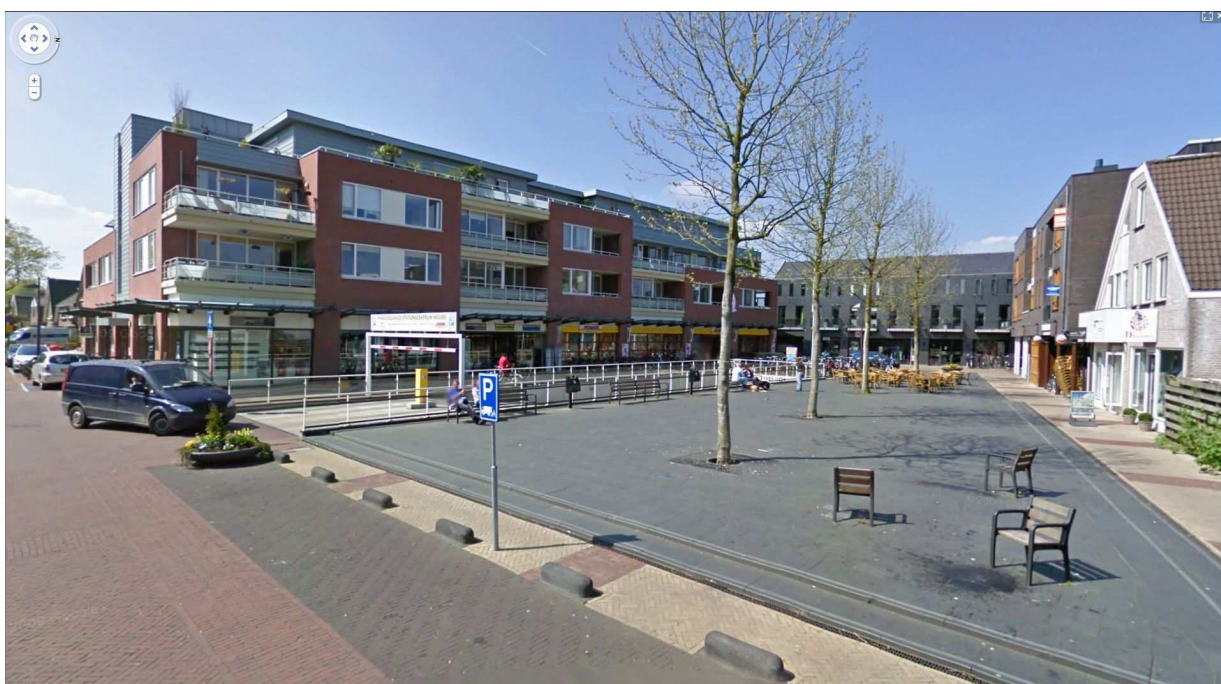


Afbeelding 4. Luchtfoto bestaande situatie (bron: Bing.com)

Op bovenstaande luchtfoto is het pand van het projectbesluit geel omkaderd. Het pand licht schuin tegenover het Stationsplein.



Afbeelding 5. Heerenweg 140-142 (bron Google Streetview).

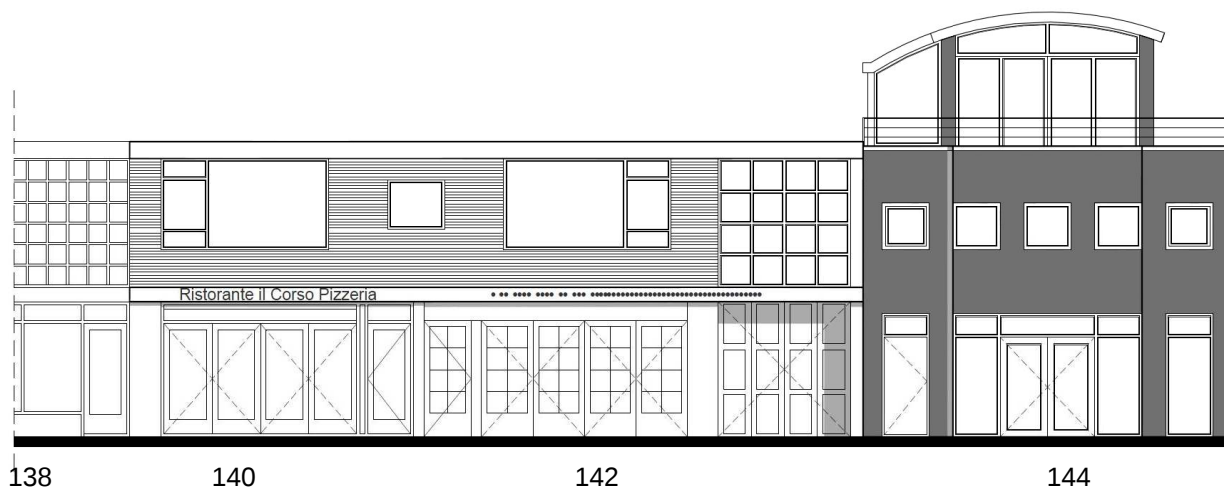


Afbeelding 6. Stationsplein schuin tegenover Heerenweg 140-142 (bron Google Streetview).

Het restaurant en het café zijn gelegen aan de Heerenweg, schuin tegenover het Stationsplein. Het initiatief past binnen de toegestane bouwhoogte van 10 meter en zal naar verwachting het ruimtelijke karakter van de lintbebouwing langs de Heerenweg versterken, als stedelijke wand van het Stationsplein en daarmee een positieve bijdrage leveren aan vorming en creëren van duidelijke ruimtes.

Het perceel wordt ontsloten via de Heerenweg een 30km weg. Parkeren vindt plaats in het openbare gebied.

Het perceel Heerenweg 140-142 bestaat uit een hoofdgebouw van twee bouwlagen met een plat dak (café en restaurant met twee bovenwoningen) en een achtererf met aan-, uit- en bijgebouwen. Het erf is geheel verhard. Het perceel heeft een gemiddelde breedte van circa 16 meter. Voor de voorgevel ligt over een diepte van circa 3,5 meter een deel van het perceel in openbaar gebied.

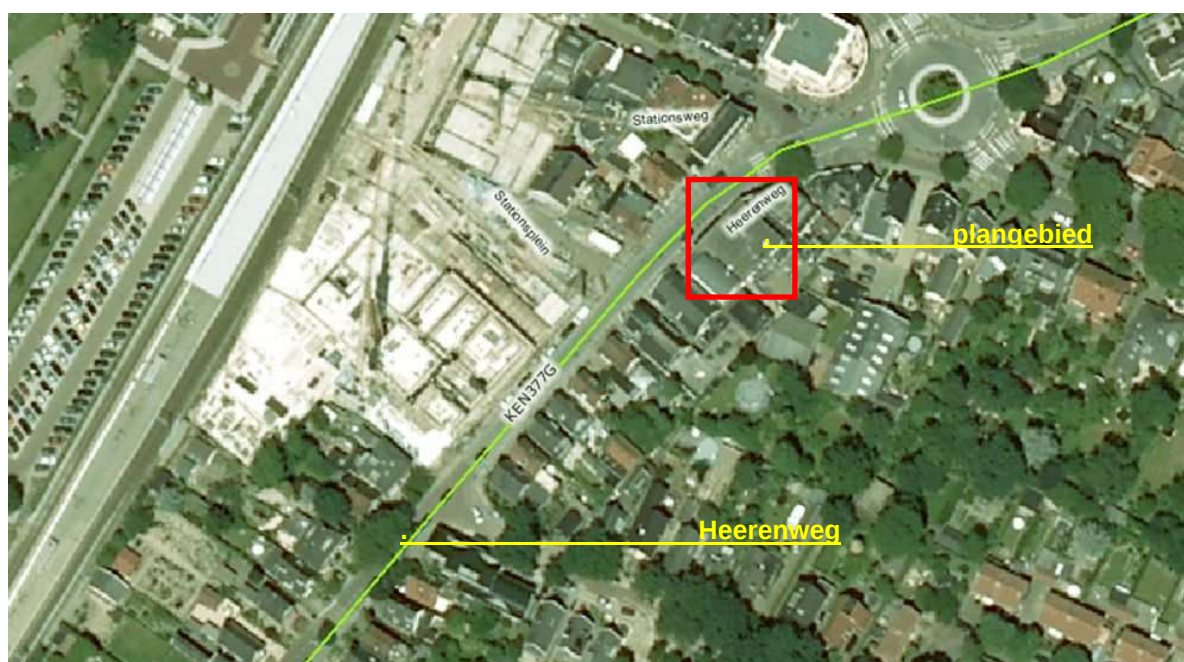


Afbeelding 7. Straatgevel bestaande situatie

Heerenweg 144 heeft een terug liggende bovenverdieping, waarmee wordt aangesloten op de goot- en dakhoogten in de omgeving.

3.1 Cultuurhistorie

De opgave is om bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te respecteren en te gebruiken als inspiratiebron voor de versterking van ruimtelijke identiteiten. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van rijk, provincie, gemeenten en andere betrokken partijen



Afbeelding 8. Fragment cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart)

De provinciale cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) geeft een indicatie voor de Heerenweg, als een geografische lijn van grote waarde.

Heiloo is gelegen op de parallel aan de kust gelegen strandwal die zich uitstrekt tussen Uitgeest en Alkmaar. Kenmerkend voor dit type landschap is een duidelijke overgang tussen de besloten, bebouwde en beboste ruimtes op de strandwal en de open strandvlakte met incidentiele bebouwing. De strandwal bepaalt in grote mate de structuur van de bebouwing. De doorgaande wegen lopen in de noord-zuid richting over de strandwal met dwars hierop de verbindingen. Langs deze noord-zuidroutes hebben zich bebouwingslinten gevormd die in de huidige structuur nog van betekenis zijn en bepaalde cultuurhistorische kwaliteiten hebben. De belangrijkste is de Kennemerstraatweg, die Alkmaar, Heiloo en Limmen met Uitgeest verbindt. Eén van de secundaire evenwijdige straten is de Heerenweg, met haaks daarop de Stationsweg.

Voorliggend initiatief past binnen de cultuurhistorische lintbebouwingstructuur van de Heerenweg door te bouwen in de rooilijn en binnen de bouwhoogte als aangegeven in het beeldkwaliteitsplan Stationsomgeving Oost, Hoek Heerenweg – Stationsplein en vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.

3.2 Archeologie

De archeologische waarde van het projectgebied is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan met de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1". Dit betekent dat de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de grond dient te worden onderzocht. Er mag in beginsel pas gegraven worden in ongeroerde grond nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Voorliggend projectbesluit betreft het toevoegen van een woning, wat leidt tot het plaatsen van een verdieping op een bestaand gebouw. Hierbij wordt naar verwachting ongeroerde grond niet geroerd.

Uitvoering van de plannen zal daarom naar verwachting niet leiden tot bodemingrepen die het archeologische belang raken.

4 Beeldkwaliteitsplan

De gemeente stelt eisen aan de beeldkwaliteit van (nieuwe) bebouwing. Dit projectbesluit voorziet in het toevoegen van een woning op het perceel Heerenweg 140-142.

4.1 Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek

Voorgesteld wordt met de uitstraling van de woning(en) op de verdieping op eigentijdse wijze aan te sluiten bij de karakteristiek van het bestaande pand en de aangrenzende lintbebouwing. Het gaat daarbij om vernieuwen binnen de bestaande context. Een en ander mede volgens de criteria uit de Welstandsnota. Hierover zegt de Welstandsnota o.a. het volgende:

In de ruimtelijke structuur van Heiloo heeft zich een aantal aan de Kennemerstraatweg ondergeschikte historische ontsluitingswegen ontwikkeld, waaronder de Heerenweg. De historische linten zijn een waardevol gebied. Het maakt de ontstaanswijze van Heiloo op de strandwal herkenbaar. Het beleid voor de historische linten is gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten door bewaking van de samenhang binnen de linten. De historische linten zijn een bijzonder welstandsgebied omdat zij refereren naar de ontstaanswijze van Heiloo op de strandwal. Het welstandsbeleid is met name gericht op het in stand houden van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing aan weerszijden van de weg, met mogelijkheid tot vernieuwen binnen de bestaande context.

De bestaande context van de Heerenweg wordt mede bepaald door de Stationsomgeving. Het projectgebied is gelegen aan de Heerenweg, tegenover het Stationsplein. Het initiatief dient daarom zowel aan te sluiten bij het ruimtelijke karakter van de historische lintbebouwing langs de Heerenweg, als bij de stedelijke wand van het Stationsplein. Dit om een bijdrage leveren aan vorming en creëren van duidelijke ruimtes.

4.1.1 Welstandscriteria:

In de linten wordt volgens de Welstandsnota o.a. gestreefd naar één hoofdmassa per erf / kavel, waarbij bijgebouwen ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa. Samenvoeging panden is niet toegestaan. De gevel wordt bij voorkeur beëindigd met stevige lijst.

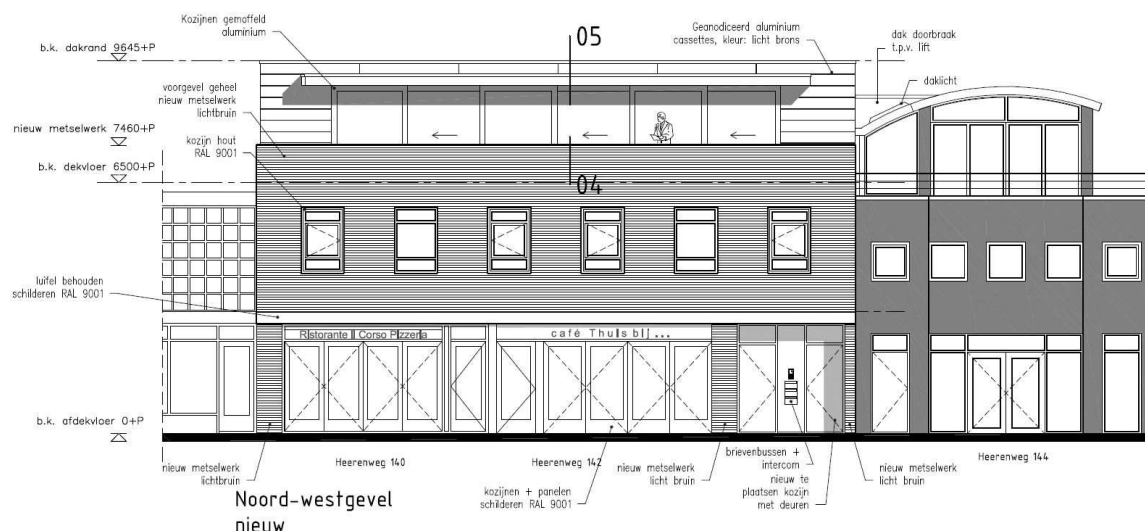
Variatie in detaillering is gewenst. Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen. Renovaties, aan- of verbouwing in stijl aanpassen aan het oude gebouw: hedendaagse interpretatie op historische kenmerken is mogelijk.

Materiaalgebruik aanpassen aan de kleinschaligheid van het lint: bakstenen gevels, pannendaken etc. Géén kunststoftoepassingen. Kleuren aanpassen aan de omliggende bebouwing, bij voorkeur baksteen in aardkleuren en kozijnen in verschillende tinten wit geschilderd. Afwijking in kleurgebruik incidenteel toegestaan indien passend in compositie.

4.2 Voorgestelde toekomstige situatie:

De huidige invulling van het perceel Heerenweg 140-142 is onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de Heerenweg. De toevoeging van een woning op de verdieping is daarmee een volgende stap in deze ontwikkelingsgeschiedenis.

Onderstaand een impressie van de voorgestelde nieuwe situatie, met een toelichting van de architect.



138 140 142 144
 Afbeelding 9. Impressie van de nieuwe situatie: gevel Heerenweg 140 en 142

Toelichting op het ontwerp

Het ontwerp gaat uit van het toevoegen van een penthouse. Om eenheid in de gevel aan te brengen wordt voorgesteld het bestaande metselwerk op de 1^e verdieping te vervangen en de indeling van de gevel te wijzigen. De nieuwe gevelopeningen moeten een zekere verticaliteit toevoegen. Op deze manier ontstaat er een gevel die beter aansluit op de aanwezige nieuwbouw in de directe omgeving. De derde laag of penthouse ligt 3,9 meter terug t.o.v. de straatgevel, dit om aan te sluiten bij de schaal en de goothoogten uit de omgeving. Het penthouse wordt zoveel mogelijk transparant uitgevoerd om contrast te creëren met de onderliggende verdieping. De vormgeving van de dakverdieping betreft daarmee een hedendaagse interpretatie op historische kenmerken.

4.2.1 Parkeren en ontsluiting:

De voorgestelde extra woning op het perceel geeft geen toename van verkeer van betekenis en kan dus goed worden afgewikkeld op de bestaande wegenstructuur.

In geval van nieuwbouw, herbouw en/of uitbreiding dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen erf, tenzij op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Parkeren op eigen erf is niet mogelijk. In de parkeerruimte voor de extra woning wordt voorzien door het kopen van een parkeerplaats in parkeergarage De Blinken aan de overzijde van de Heerenweg en door het huren van een autobox op het adres Heerenweg 169. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. Een en ander is vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de aanvrager.

5 Milieu, ecologie en waterhuishouding

5.1 Luchtkwaliteit:

Beoordeling van het plan:

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Dit projectbesluit betreft een toename van 1 woning en valt dus ruim binnen de 3 % grens. De ontwikkelingen zijn NIBM en vormen geen belemmering voor de luchtkwaliteit. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat daarom de besluitvorming over het projectbesluit Heerenweg 140-142 te Heiloo niet in de weg.

Onderzoek naar de luchtkwaliteit ter plaatse: .

Volgens het geldende bestemmingsplan uit 2010 vormt het aspect luchtkwaliteit op dit moment in Heiloo geen belemmering. Dit blijkt uit het onderzoek van de Milieudienst Regio Alkmaar, Onderzoek geluidhinder en luchtkwaliteit Bestemmingsplannen Midden, Noordoost en Zuidoost Heiloo, kenmerk MRA HE08GELU MNOZO, 14 maart 2008. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 voldoet. Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden uit Bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Conform Europese en nationale wet- en regelgeving werkt de provincie aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Noord-Holland. De provincie voert regie t.a.v. het luchtkwaliteitsbeleid en de uitvoering in het kader van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL Noordvleugel). Het beleid voor luchtverontreiniging van de afgelopen decennia is succesvol geweest: de emissies zijn gedaald en de luchtkwaliteit is sterk verbeterd. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (de milieubalans 2008) is er zelfs een absolute ontkoppeling tussen economische groei en luchtverontreiniging.

Volgens het Milieubeleidsplan van de provincie is de nationale luchtkwaliteit sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Maar door de aanscherping van de Europese normen worden de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide en fijn stof nog steeds overschreden. Volgens de berekeningen liggen de knelpunten in verschillende gemeenten. Met name bij enkele tunnelmonden in Amsterdam. Dit zijn dan ook de aandachtsgebieden binnen het RSL Noordvleugel. Daarnaast is de regio IJmond prioritair aandachtsgebied.

Heiloo is geen knelpunt wat betreft de luchtkwaliteitsnormen. Gezien de algemene trend van verbetering van de luchtkwaliteit zal daardoor ook in de toekomst de luchtkwaliteit in het plangebied voldoen aan wettelijke normen. De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid:

Het begrip geluidzone is in de Wet geluidhinder (Wgh) geïntroduceerd om de kans op geluidsoverlast zo veel mogelijk te voorkomen. Een geluidzone is een aandachtsgebied voor geluid rond of langs een geluidsbron. Binnen de zone moet gestreefd worden naar een akoestisch optimale situatie. In de Wgh is opgenomen, dat de geluidbelasting per afzonderlijke zone bepaald dient te worden.

Het plan is gelegen binnen de zone van de spoorlijn, Zeeweg en de Stationsweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en vanwege de benodigde geluidwering van de gevels moet ook de geluidbelasting vanwege de Heerenweg bepaald worden.

Wegverkeerslawaai en spoorlawaai:

Akoestisch onderzoek is verricht door het Geluidburo naar de geluidbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer op de gevels van de geplande woning aan de Heerenweg 140-142. Het onderzoek is gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand de resultaten van het onderzoek.

Belangrijk voor het onderzoek naar de geluidhinder op de nieuwe woning zijn de volgende geluidsbronnen:

1. Het wegverkeer op de Heerenweg
2. Het wegverkeer op de Stationsweg/Zeeuweg
3. Het spoorwegverkeer op het traject Castricum - Alkmaar

Voor de te onderzoeken wegen geldt een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Hiermee hebben de wegen geen geluidzone en hoeft de geluidbelasting ten gevolge van deze weg niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Gezien recente jurisprudentie is het wel van belang aandacht te besteden aan de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen. Een goede ruimtelijke ordening vraagt ook buiten het formele kader om een verantwoordelijke afweging. Indien door de weg sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dient de afweging te worden gemaakt waarom dit hier verantwoord wordt geacht.

De geluidbelasting op de gevels is berekend met het programma Geomilieu versie 1.71 van leverancier *dgm* en bepaald conform Standaard-rekenmethode II van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder, bijlage III van 2006.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Heerenweg is 63 dB (zonder aftrek van 5 dB) op de derde bouwlaag waar de nieuwe woning wordt gebouwd. Deze waarde is acceptabel, mede omdat er geen andere bepalende geluidsbronnen zijn en de woning aan de achterzijde geluidsluw is. Na aftrek van 5 dB (die voor wegen met een wettelijke geluidzone zou worden toegepast) resteert 58 dB. Deze waarde is daarmee lager dan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB die geldt voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijke situaties.

Ten gevolge van de Zeeweg en de Stationsweg wordt nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, er is geen verdere actie vereist. De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen is maximaal 46 dB (exclusief de aftrek van 5 dB). Dit komt omdat de wegen afgeschermd zijn door tussenliggende bebouwing.

Ten gevolge van het spoorweglawaai is de geluidsbelasting op de derde bouwlaag maximaal 47 dB (46.60 dB), dit is inclusief een opslag van 1.5 dB. Voor de nieuw te bouwen woning wordt nergens de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden, er is geen verdere actie vereist.

De gevelbelasting in het gevelvlak met de Heerenweg is zoals gezegd 63dB (exclusief de aftrek van 5 dB). De woning ligt op de 2^e verdieping en 3,9 meter terug t.o.v. de straatgevel en wordt afgeschermd van de straat door een gemetselde balustrade van circa 1 meter hoog. De geluidbelasting op de gevel wordt hierdoor circa 4 dB gereduceerd.

Bij de bouw van de woning dient rekening gehouden te worden met de minimale geluidwering van de gevel vanwege de geluidbelasting op de gevel. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) is 30 dB.

Hogere waarde wegverkeer:

Het wegverkeerslawaai is van de Heerenweg. De Heerenweg is een 30 km weg en valt niet onder de Wet geluidhinder. Een hogere waarde hoeft daarom niet te worden verleend.

Industrielawaai:

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

Hert plangebied ligt niet binnen de 20Ke-contour van de luchthaven Schiphol.

Afzuiginstallaties:

Aan de stille achterkant van de woning is rekening gehouden met de geluidbelasting vanwege afzuiginstallaties. Aan de achterzijde zijn geen afzuiginstallaties aanwezig, met uitzondering van de nieuw te plaatsen ontgeuringsinstallatie. De ontgeuringsinstallatie zit in een kast en is zodanig geïsoleerd dat deze geen overlast geeft voor de woningen.

Conclusie geluid:

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van dit projectbesluit en voor het realiseren van de geplande woning.

5.3 Externe veiligheid:

Het plan is beoordeeld op externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (het BEVI) en de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.



Afbeelding 10. Fragment Risicokaart Noord/Holland

Risicokaart Noord-Holland geeft geen indicaties rond de planlocatie. Volgens informatie van de NS vindt er over de spoorlijn geen transport plaats van gevaarlijke stoffen en worden die in de naaste toekomst ook niet voorzien (bron: bestemmingsplan Middengebied 2010).

Conclusie externe veiligheid:

Ten aanzien van de externe veiligheid is het niet aannemelijk dat er onaanvaardbare risico's zullen ontstaan als gevolg van dit projectbesluit.

5.4 Veiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten:

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Heerenweg. De bovenwoning wordt ontsloten door een lift en door een trap aan de achterzijde. Het bouwplan is voorgelegd aan de brandweer. De aanbevelingen van de brandweer zijn verwerkt in het definitief ontwerp.

5.5 Bedrijven en milieuzonering:

Bij de bouw van gevoelige functies, zoals woningen, is het van belang inzichtelijk te maken of er bedrijven zijn in de omgeving die een milieucontour hebben die van invloed is op de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse. Of andersom, dat de bouw van een nieuwe woning omliggende bedrijven belemmert doordat diens milieucontour wordt ingeperkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", 2009.

Het café en het restaurant zijn horecabedrijven in categorie 2 uit de lijst van de gemeente, waar op de verdieping wonen is toegestaan. Volgens de begrippen in het geldende bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in lichte, middelzware en zware horeca:

- a. lichte horeca (categorie 1): afhaalcentrum, dagzaak, koffie-/theehuis;

- b. middelzware horeca (categorie 2): cafés, bars, avondgelegenheden, hotel, restaurant, cafetaria;
- c. zware horeca (categorie 3): nachtgelegenheden, dancing, discotheek;

Cafés, bars, avondgelegenheden zijn volgens de begrippen als volgt te specificeren:

- cafés, bars, avondgelegenheden: een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen en waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur, maar vroeger dan 02.00 uur ligt;

Zoals gezegd zijn het café en het restaurant horecabedrijven in categorie 2, waar op de verdieping wonen is toegestaan.

Voor nieuwe woningen in rustig woongebied t.o.v. cafés gelden volgens de VNG de onderstaande afstanden:

SBI-1993	SBI-2008	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	cat.
554	563	Café's, bars	0	0	10	10	1
554	563	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30	10	2

De Heerenweg is t.p.v. het plangebied een straat met winkels, horeca en wonen. Er is daarmee geen sprake van een rustige woonwijk.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functie) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor. Onderhavige locatie voldoet aan de criteria voor gemengd gebied aangezien deze is gelegen in een centrumgebied. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is namelijk dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig gebied.

Op basis van VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" heeft categorie 1 in gemengd gebied een grootste afstand van 0 meter en categorie 2 in gemengd gebied een grootste afstand van 10 meter.

Door aandacht te schenken aan maatregelen om hinder ter plaatse van woningen te voorkomen kan gemotiveerd worden afgeweken van de adviesafstanden. Hierbij kan worden gedacht aan de plaats van de compressoren, de situering van laad- en losplaatsen of extra geluidwerende voorzieningen bij horeca-inrichtingen.

Café De Oud Inn is geen muziekcafé. De woningen boven het café hebben dan volgens de VNG richtlijnen een richtafstand van 0 meter voor gemengd gebied. Bedrijven en milieuzonering vormen daarmee geen belemmering voor het vaststellen van dit projectbesluit.

5.6 Geur:

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering. De bedrijven moeten daarbij wel voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit.

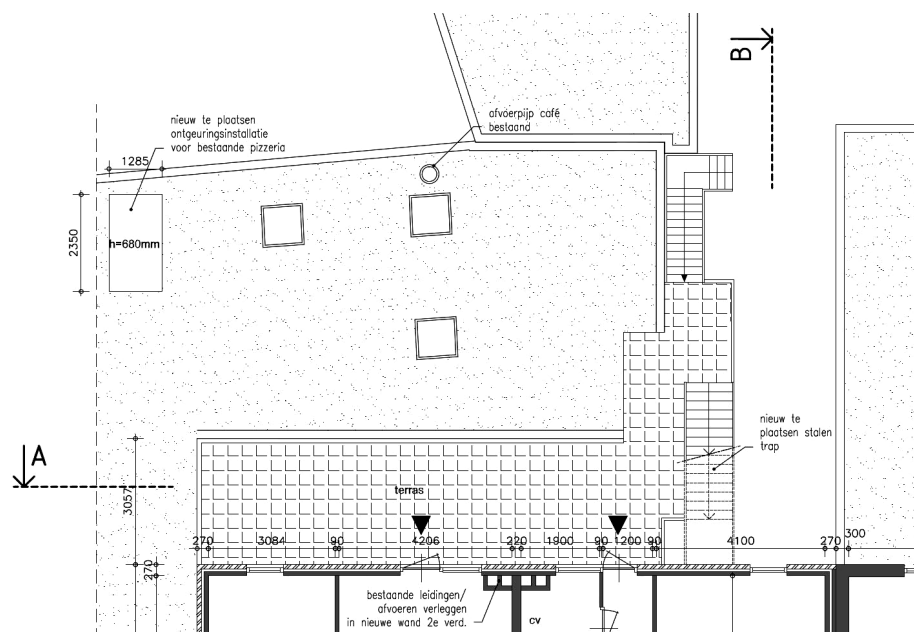


Afbeelding 11. Bestaande afvoerpijpen aan de achterzijde.

Aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woning bevinden zich twee afvoerpijpen. Deze afvoerpijpen moeten in beginsel ten minste 2 meter uitsteken boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen. Door het realiseren van dit plan moeten bestaande afvoerpijpen worden verhoogd. Op de site van infomil: activiteitenbesluit en geur staat dat er voor afvoerpijpen twee opties zijn namelijk:

- De bovengenoemde, dat een afvoerpijp tenminste 2 meter uitsteekt boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen of
- Een doelmatige ontgeuringsinstallatie

In voorliggend geval is gekozen voor een doelmatige ontgeuringsinstallatie voor de onderliggende pizzeria. Voor het onderliggende café blijft de bestaande pijp gehandhaafd, omdat hier geen sprake is van geurhinder.



Afbeelding 12. Nieuwe situatie met ontgeuringsinstallatie en afvoerpijp

5.7 Bodem:

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordeningen dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.

Het gebruik / de bestemming van het perceel blijft ongewijzigd. De bestemming Wonen wijzigt niet. De wijziging t.o.v. het geldende bestemmingsplan betreft enkel de bouwregels, waarbij de woning wordt toegevoegd op de verdieping. Bodemonderzoek in het kader van vaststelling van dit projectbesluit is daarom naar verwachting niet nodig.

5.8 Duurzame energie:

Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Volgens de verklarende begrippenlijst duurzaam bouwen en verbouwen van het Ministerie van VROM is duurzame energie opgewekt uit bronnen die niet op kunnen raken. Met name fossiele bronnen zoals olie, steenkool, en gas zijn uitputbaar. Onuitputbare energiebronnen zijn: zonne-energie, windenergie, waterkracht, aardwarmte, getijdenstromen, biomassa en golfenergie. In sommige literatuur wordt voor duurzame energie een beperktere definitie gehanteerd, namelijk energie uit bronnen die niet op kunnen raken én niet vervuilen.

Op het perceel Heerenweg 140-142 wordt op de verdieping een woning toegevoegd. Hierbij wordt op onderdelen de toepassing van duurzame energie overwogen. Te denken valt daarbij bijvoorbeeld aan zonneboilers voor warm tapwater.

5.9 Duurzaam bouwen:

Volgens de verklarende begrippenlijst duurzaam bouwen en verbouwen van het Ministerie van VROM staat duurzaam bouwen voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu en is daarmee een onderdeel van de kwaliteit van deze gebouwde omgeving. Let wel: er bestaan diverse definities van duurzaam bouwen, die alleen in detail van elkaar afwijken. Duurzaam bouwen heeft een grotere reikwijdte dan bijvoorbeeld energieneutraal of klimaatneutraal bouwen. Energiezuinig bouwen is een belangrijk onderdeel van duurzaam bouwen, maar het gaat ook om een gezond binnenmilieu, materiaalkeuze, het voorkomen van uitputting van grondstoffen, alsook om verantwoord watergebruik. En dat niet alleen voor gebouwen, maar ook voor wijken en steden. En we kijken niet alleen naar de milieu-effecten, maar ook naar gezondheid en welbevinden van mensen in het interieur en exterieur van de gebouwde omgeving.

De nieuwe woning op de verdieping zal ten minste voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit. Daarnaast zal er tijdens het ontwerp en uitvoeringsproces aandacht zijn voor de overige aspecten van duurzaam bouwen. Gedacht wordt daarbij bijvoorbeeld aan materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

5.10 Natuur en ecologie:

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze gebieden. Gebiedbeschermingsaspecten zijn daarom niet aan de orde.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied.



Afbeelding 13. achtererf en verdieping met bovenwoningen

Het bestaande gebruik van het hoofdgebouw waarop de woning wordt toegelaten is café en restaurant op de begane grond met twee bovenwoningen. Het erf bij de gebouwen is geheel verhard. De bebouwing dateert uit de zestiger jaren en heeft platte daken. Erf en bebouwing geven geen aanknopingspunten voor vestiging van bedreigde plant- en diersoorten. Een natuurtoets is naar verwachting niet nodig.

5.11 Waterhuishouding

De bedoeling van de watertoets is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. In voorliggend geval gaat het hierbij naar verwachting om de volgende thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen.

Waterkwantiteit: feitelijke situatie bestaand en nieuw

Het perceel bestaat uit bebouwing en verharding. Deze situatie blijft ongewijzigd. In de nieuwe situatie wordt op de verdieping een woning toegevoegd. De nieuwe situatie is daarmee waterneutraal t.o.v. de bestaande situatie.

Waterkwaliteit:

Uitgangspunten van het hoogheemraadschap voor de waterkwaliteit zijn:

- Een watersysteem waarbij water stroomt 'van schoon naar minder schoon'.
- Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater. Het gebruik van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink dient voorkomen te worden, dit met het oog op de waterkwaliteit.

Afvalwaterketen:

Uitgangspunten van het hoogheemraadschap voor de afvalwaterketen zijn:

- Afkoppelen/niet aankoppelen van (schoon) verhard oppervlak;
- Aangeven of en hoe een toename van het (vuilwater) aanbod in het riool wordt verwerkt;

De daken en het vuilwater van de bestaande woning en bedrijfsgebouwen zijn aangekoppeld op het riool. In de nieuwe situatie worden de daken en het vuilwater ook aangesloten op het riool. Het bestaande riool kan het aanbod van vuilwater van de nieuwe woning verwerken.

Dit nieuwe projectbesluit is waterneutraal t.o.v. het bestaande bestemmingsplan. De waterhuishouding staat daarmee niet in de weg van vaststelling van dit projectbesluit.

6 Juridische aspecten projectbesluit

Projectplanologie valt tot 1 oktober 2010 onder de Wet ruimtelijke ordening. (Wro).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Voor de beschikkingen binnen de Wro had dit belangrijke gevolgen. De aanleg- en sloopvergunning en de besluiten waarmee, voor concrete bouwvoornemens en planologische gebruiksactiviteiten, afwijkingen van de planologische regelgeving kunnen worden toegestaan, gaan vanuit de Wro over naar de Wabo. Met een omgevingsvergunning wordt vanaf 1 oktober 2010 aan 'projectplanologie' gedaan.

6.1.1 Projectbesluit en Wabo en overgangsrecht

Onder de Wabo wordt per 1 oktober 2010 de bouwaanvraag vervangen door de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Aanvragen om een vergunning, ontheffing of projectbesluit die voor 1 oktober 2010 zijn ingediend, worden afgedaan overeenkomstig het oude recht. Voorliggend verzoek om projectbesluit is ingediend voor 1 oktober 2010. Het projectbesluit Heerenweg 140 en 142 is daarbij gekoppeld aan een (eerste fase) bouwaanvraag.

6.1.2 Projectbesluit:

Een projectbesluit effectueert dat bepalingen van een bestemmingsplan die de realisatie van het project in de weg staan, voor dat project buiten toepassing blijven. Artikel 3.10, derde lid Wro maakt de opname van regels en/of beperkingen mogelijk.

6.1.3 Uitspraak van de Raad van State van 1 september 2010 (LJN-BN5725):

De Uitspraak van de Raad van State van 1 september 2010 werpt een nieuw licht op de toepassing van regels en verbeeldingen bij projectbesluiten. Zie onderstaande citaten uit deze uitspraak (cursief):

2.4. Het nemen van een projectbesluit heeft tot gevolg dat ten behoeve van de verwezenlijking van een concreet project dat afwijkt van een of meer bestemmingsplannen, die bestemmingsplannen in zoverre buiten toepassing blijven.

2.5 Het projectbesluit heeft, gelet op artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wro, alleen tot gevolg dat voor het desbetreffende project het geldende bestemmingsplan opzij wordt gezet.

Hieruit volgt dat de bevoegdheid een projectbesluit vast te stellen niet kan worden aangewend om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een toetsingskader vast te stellen voor een groot aantal nog niet geconcretiseerde bouwplannen dat het geldende plan vervangt. Een projectbesluit kan slechts voorzien in de behoefte om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, een concreet bouwvoornemen te verwezenlijken dat, gelet op artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wro, wijzigingen aanbrengt in de fysieke leefomgeving. Weliswaar kunnen krachtens artikel 3.10, derde lid, van de Wro voorschriften en beperkingen aan een projectbesluit worden verbonden, maar die dienen op het project te zijn toegesneden. Artikel 3.10, eerste lid, gelezen in verbinding met het derde lid, van de Wro voorziet niet in de mogelijkheid om bij een projectbesluit algemeen verbindende voorschriften vast te stellen. Gelet op het vorenstaande zal een projectbesluit dat ingevolge artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder f, betrekking heeft op een project zich in de mate van concreetheid moeten onderscheiden van de normering neergelegd in een bestemmingsplan die in het algemeen betrekking heeft op een groot aantal mogelijke projecten.

Regels en verbeelding van een project besluit kunnen volgens de uitspraak van de Raad van state uitsluitend dienen als toetsingskader voor het betreffende project waarvoor het projectbesluit is bedoeld. Indien er een concreet bouwplan voorligt, wat aan de Heerenweg het geval is, dan kan volstaan worden met projectbesluitgrenzen en het bouwplan aan deze plangrenzen te koppelen. Voor zoverre het bouwplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan, blijft het bestemmingsplan dan buiten toepassing.

Voorgesteld wordt bij dit projectbesluit, geen regels toe te voegen, maar de bestaande situatie (pdf) en het definitieve ontwerp (pdf) van het bouwplan te koppelen aan de projectbesluitgrenzen.

6.1.4 Projectbesluit Heerenweg 140-142: relatie met het geldende bestemmingsplan:

Het projectbesluit Heerenweg 140 en 142 wijkt op de onderstaande onderdelen af van het geldende bestemmingsplan:

1. er wordt een woning toegevoegd.
2. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt de diepte van de zone langs de Heerenweg met een bouwhoogte van 10 meter, zoals aangeduid op de op de verbeelding van het bestemmingsplan Middengebied, vergroot naar 15 meter;
3. Voor het projectbesluitgebied wordt over een diepte van 15 meter gerekend vanuit de Heerenweg afgeweken van de goothoogten van 7 en 4 meter.

Toelichting op bovenstaande punt 2:

De bouwhoogte voor de hoofdgebouwen langs de Heerenweg is volgens het geldende bestemmingsplan maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 7 meter. Langs de Heerenweg ligt hiertoe een zone met een bouwhoogte van 10 meter met aangrenzend een zone met een bouwhoogte van 5 meter. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt de diepte van de zone langs de Heerenweg met een bouwhoogte van 10 meter vergroot van 10 naar 15 meter. De hoogtescheidslijn tussen de bouwhoogten van 10 en 5 meter schuift daarmee 5 meter op richting achtererf. Dit komt overeen met het bestaande hoofdgebouw met twee bovenwoningen dat ook 15 meter diep is.

Toelichting op bovenstaande punt 3:

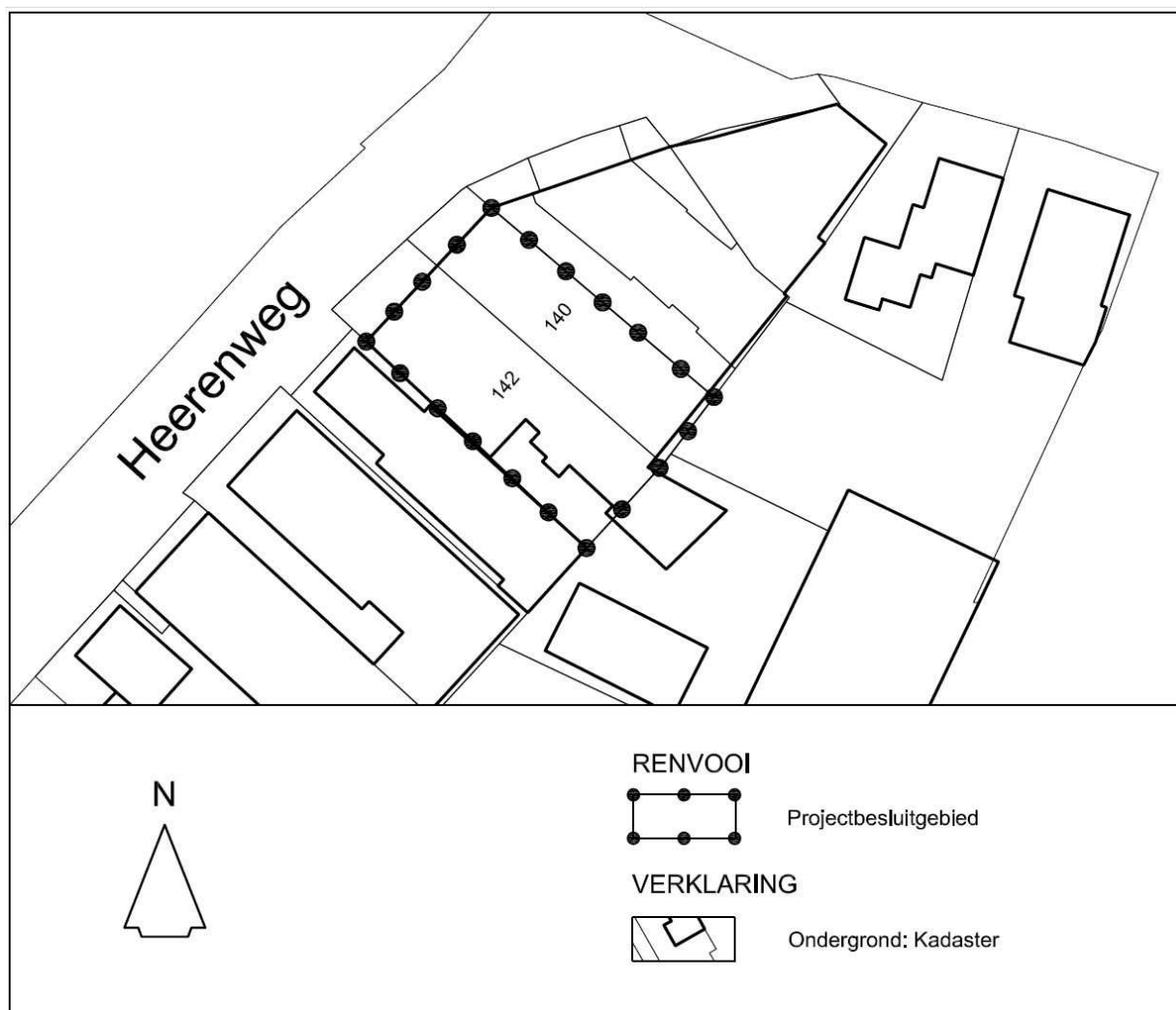
Het voorgestelde bouwplan heeft geen kap, maar t.o.v. de Heerenweg een terugliggende tweede verdieping. Dit sluit aan bij de al gerealiseerde bebouwing op het aangrenzende perceel Heerenweg 144 en bij diverse bebouwing aan de overzijde van de Heerenweg en het Stationsplein.

6.1.5 Projectbesluit Heerenweg 140-142: juridisch-planologische situatie

Het bouwplan (definitieve ontwerp) vormt samen met het projectbesluitgebied het juridisch bindende gedeelte van het projectbesluit Heerenweg 140-142. De toelichting / ruimtelijke onderbouwing is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het projectbesluit ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Het projectbesluit voorziet daarmee in samenhang met de bouwaanvraag in een actuele juridisch-planologische situatie, voor zover nieuwe situatie afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Het projectbesluit voldoet aan de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

6.1.6 Plangrenzen projectbesluitgebied Heerenweg 140 en 142:



Afbeelding 14. Projectbesluitgebied.

Het projectbesluitgebied betreft de kadastrale percelen Heerenweg 140-142 voor zover gelegen binnen de bestemming Centrum - 1. Het Plan identificatie nummer is: NL.IMRO.0399.pbHeeren...-....

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het projectbesluit Heerenweg 140 en 142 betreft het toevoegen van één woning. In het openbare gebied worden met uitzondering van het eventueel, herinrichten van inritten op de openbare weg geen kosten gemaakt voor het in exploitatie brengen van voorliggend plangebied. Hierover zijn / worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de aanvrager. Daarnaast wordt het projectbesluit opgesteld op kosten van de aanvrager en komt eventuele planschade voor rekening van de aanvrager. Hiertoe wordt een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager.

Voorgesteld wordt daarom dat bij het besluit tot vaststelling van het projectbesluit Heerenweg 140-142, geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit projectbesluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het maatschappelijke draagvlak van het voorontwerp projectbesluit wordt getoetst aan inspraak en wettelijk vooroverleg.

Overleg met de burens: met de burens is schriftelijk overeengekomen dat de burens geen bezwaar hebben tegen de bouw van de nieuwe woning, indien daarbij voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder daglichttoetreding en gebruik van de lift. Zie bijlage.

Vooroverleg: Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerp projectbesluit wordt t.b.v. het wettelijke vooroverleg verzonden aan diverse instanties.

Inspraak wordt verleend volgens de gemeentelijke inspraakverordening.