

Ruimtelijke Onderbouwing

Kostverlorenstraat 52A

Zandvoort

Versie 21-2-2023

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan.....	4
1.3.1	Centrum Zandvoort	4
1.4	Huidige situatie	5
1.5	Beoogde ontwikkeling	6
2	BESCHRIJVING VAN DE BEOOGDE PROCEDURE	7
2.1	Buitenplans afwijken	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	8
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie NH2020	10
3.2.2	Omgevingsverordening NH2020	11
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Structuurvisie gemeente Zandvoort.....	11
3.3.2	Uitvoeringsprogramma Wonen Gemeente Zandvoort 2019-2020.....	11
4	OMGEVINGSASPECTEN	13

4.1	Bodem.....	13
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	13
4.3	Flora & Fauna	14
4.4	Stikstof.....	15
4.5	Geluid	15
4.6	Luchtkwaliteit.....	16
4.7	Bedrijven- en Milieuzonering	17
4.8	Kabels en leidingen.....	18
4.9	Externe veiligheid	18
4.10	Water	19
4.11	Parkeren en verkeer	19
5	UITVOERBAARHEID	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	21
6	CONCLUSIE	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Zandvoort tussen de bestaande woningen Kostverlorenstraat 52 en 54 ligt een onbebouwd perceel. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Zandvoort, sectie C, nummer 6947. Momenteel mogen volgens het vigerende bestemmingsplan geen woningen worden gebouwd op het perceel.

De wens van de initiatiefnemer van het project Kostverlorenstraat 52A te Zandvoort is het realiseren van één grondgebonden woning met daarbij twee parkeerplaatsen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is afwijken van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort heeft met een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat de beoogde afwijking van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de beoogde ontwikkeling moet de uniformere openbare voorbereidingsprocedure worden doorlopen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd tussen de woningen Kostverlorenstraat 52 en 54 te Zandvoort. Het perceel is gelegen in een woonwijk in de historische kern van Zandvoort. De woningen in de woonwijk bestaan uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen of drie of meer aaneengesloten woningen. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied in kaart gebracht.



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied (plangebied in het wit aangegeven).

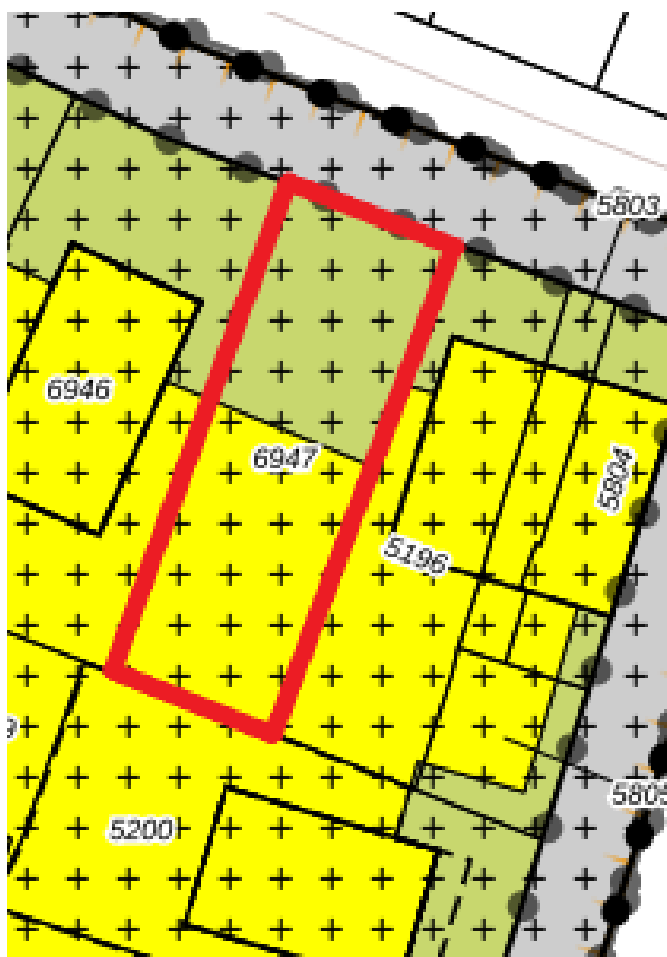
1.3 Vigerende bestemmingsplan

1.3.1 Centrum Zandvoort

Op de locatie van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Zandvoort' dat is vastgesteld op 23 januari 2018 door de gemeenteraad van Zandvoort en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 januari 2019. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied:

- de enkelbestemming 'Wonen – 1';
- de enkelbestemming 'Tuin';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- de gebiedsaanduiding 'geluidzone – circuit'.

Binnen het plangebied is geen bouwvlak gesitueerd, daarom is het momenteel niet toegestaan om een grondgebonden woning te realiseren. Daarnaast valt het bouwbestek van de nieuwe woning binnen de bestemming 'Tuin', waar wonen niet is toegestaan.



Afbeelding 2. Uitsnede van het bestemmingsplan 'Centrum Zandvoort'

1.4 Huidige situatie

Rondom het plangebied staan vrijstaande woningen met een diepe voortuin. Het plangebied is momenteel onbebouwd en overwoekerd met verschillende soorten bomen en planten, dit is te zien op afbeelding 3 en 4.



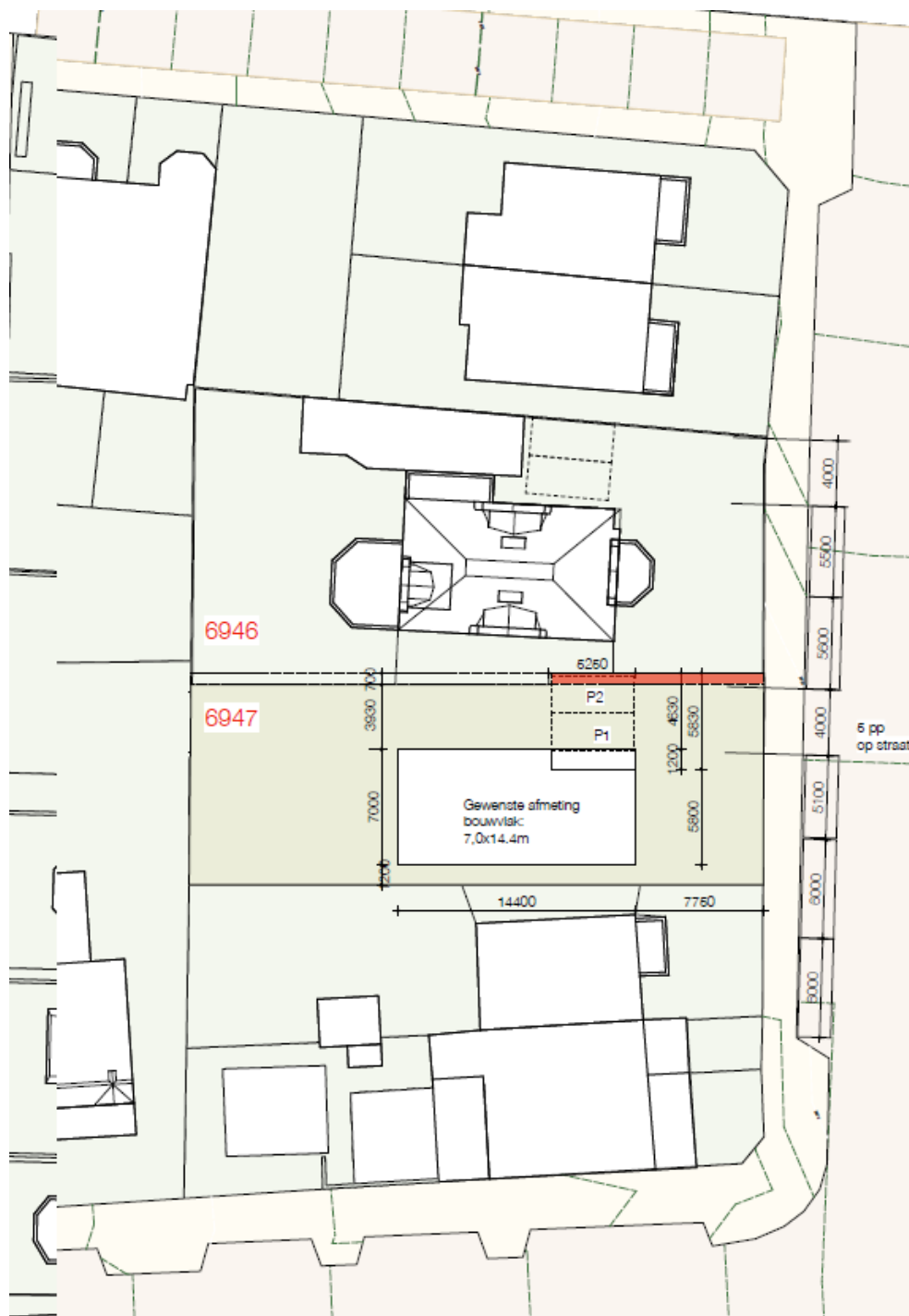
Afbeelding 3. Zicht op het plangebied vanuit de Kostverlorenstraat.



Afbeelding 4. Bovenaanzicht op het plangebied.

1.5 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied één grondgebonden woning te realiseren. De woning zal worden gerealiseerd op een bouwvlak van 7 x 14,4 meter. De grondgebonden woning krijgt een bouwhoogte van 6,8 meter met een plat dak. Om aan de parkeernorm te voldoen wordt een oprit gemaakt waarop twee personenauto's naast elkaar kunnen parkeren.



Afbeelding 5. Plattegrond van de omgeving met de woning.

2 Beschrijving van de beoogde procedure

2.1 Buitenplans afwijken

Zoals beschreven past de geschetste ontwikkeling niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het plangebied geen bouwvlak heeft en volgens de regels uit het vigerende bestemmingsplan het aantal woningen niet mag worden vergroot. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent de mogelijkheid tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan middels het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en sub a, onder 3°, van de Wabo een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van één grondgebonden woning. In dat geval is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

De NOVI is opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Het rijksbeleid is in veel gevallen te abstract om voor onderhavige ontwikkelingen daadwerkelijk kaderstellend te zijn. De ontwikkeling van één grondgebonden woning draagt niet direct bij aan de rijksdoelstellingen, maar vormt ook geen belemmering. De kleinschaligheid van de ontwikkeling leidt er toe dat de NOVI geen invloed heeft op de ontwikkeling en vice versa.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd (zie artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte. Met de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt gestreefd naar een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele projecten.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur

losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. van het Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking en luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie ABRvS van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1421). De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitpraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ABRvS van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één grondgebonden woning en dit betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen dient te worden. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt namelijk dat de ladder van duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen vanaf 12 woningen op één bouwlocatie.¹ Hiervan is in onderhavig geval geen sprake.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmings- en inpassingsplannen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen, inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. De 14 nationale belangen in het Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Natuurnetwerk Nederland

¹ ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442.

11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied of de ontwikkelingen die daar zijn gepland. Het Barro vormt ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de omgevingsvisie HN2050 vastgesteld. Dit beleidsdocument vervangt de structuurvisie Noord-Holland 2040. In de omgevingsvisie staat beschreven hoe de provincie de ambities wil realiseren voor de belangrijkste ontwikkelingen in het kader van de Omgevingswet. Met de omgevingsvisie heeft de provincie zichzelf de vraag gesteld hoe de Noord-Hollandse leefomgeving er in 2050 uit moet zien en hoe dit bereikt kan worden. Om dit te bereiken zijn vijf ambities geformuleerd. Een van de ambities is wonen en werken. Een de ambities is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimtevraag voor recreatie en andere functies. Tegelijkertijd willen we de landschappen in de metropool sparen. De bebouwingsopgave moet dan ook zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. Verdichting vraagt steeds meer inventiviteit en bestuurskracht.

De bebouwde omgeving wordt steeds intensiever gebruikt, de plancapaciteit binnenstedelijk blijkt door een andere kijk op stad en stedelijkheid een stuk groter te zijn dan we lang hebben gedacht. En zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moeten we inzetten op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen. Dit alles moet samen gaan met de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij onderkennen we dat verdichting in de kernen leidt tot toenemende druk op het landschap.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Net als het Rijksbeleid heeft ook het provinciaal beleid slechts een hele beperkt invloed op onderhavige ontwikkeling. De doelstelling van de provincie Noord-Holland is om woningbouw voornamelijk in stedelijk gebied mogelijk te maken in bestaande kernen, met voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. In dit geval wordt de grondgebonden woning gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en bij een knooppunt van het openbaar vervoer. Onderhavige ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de omgevingsvisie NH2020 van de provincie Noord-Holland.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Daarbij is gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van één grondgebonden woning in stedelijk gebied en is daarmee niet in strijd met de omgevingsverordening NH2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Zandvoort

De structuurvisie gemeente Zandvoort is vastgesteld op 19 april 2010 door de gemeenteraad van Zandvoort. Het omvat het afwegen en integraal afstemmen van de vele aanspraken op de beschikbare ruimte waaronder onder andere het landschap, wonen en economie. Volgens de structuurvisie moet Zandvoort ook in 2040 een prachtig dorpskarakter hebben en biedt Zandvoort haar bewoners een unieke woonkwaliteit, nabij de zee en tussen de prachtige duingebieden. Zandvoorters voelen zich thuis in hun directe woon- en leefomgeving. De waardering van de woning is vergroot en de openbare ruimte is schoon, heel, veilig en sociaal. Het woningaanbod is divers, van hoge kwaliteit en de woningen zijn betaalbaar. De bevolkingsopbouw van Zandvoort is gegroeid naar het landelijke gemiddelde. Een evenwichtige bevolkingsopbouw is bereikt door te investeren in een grote diversiteit, hoge kwaliteit van de woningen en een goed voorzieningenniveau: een gevarieerd aanbod van winkels, horeca en welzijnvoorzieningen. Er is een goede mix van wonen, werken en voorzieningen. De doorstroming in de woningmarkt is de afgelopen decennia goed op gang gekomen waardoor de verdeling tussen verschillende doelgroepen optimaal is.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De beoogde ontwikkeling speelt in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente en de regio. Door de toevoeging van de grondgebonden woningaanbod meer divers en kan worden bijgedragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming van de structuurvisie van de gemeente Zandvoort. Alhoewel de toevoeging van 1 woning slechts een kleine bijdrage levert aan het woningtekort in Zandvoort, is het niet in strijd met de belangen zoals genoemd in de structuurvisie.

3.3.2 Uitvoeringsprogramma Wonen Gemeente Zandvoort 2019-2020

Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad van Zandvoort het 'Uitvoeringsprogramma Wonen Gemeente Zandvoort 2019-2015' vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma bevat een samenvatting van het gemeentelijk woonbeleid en een set aan maatregelen waarmee de gemeente Zandvoort de komende jaren haar woonbeleid zal vormgeven. Uit de woningbehoefteraming is gebleken dat in de gemeente Zandvoort ruim 600 woningen moeten worden toegevoegd. Dit is ook als uitgangspunt opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Wonen. In het uitvoeringsprogramma is opgenomen dat er behoefte is aan het toevoegen van woningen in alle prijsklassen, dus ook in het duurdere segment is de vraag groter dan het aanbod.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Uit het uitvoeringsprogramma blijkt dat in het duurdere segment woningen eveneens de vraag groter is dan het aanbod, dit betekent dat er behoefte is aan vrijstaande grondgebonden woningen. Een woning toevoegen in het duurdere segment kan een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt. De beoogde ontwikkeling is daarom in overeenstemming met het uitvoeringsprogramma.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Op 14 juni 2021 is er door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Wel zijn er licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK in de grond aangetroffen en een licht verhoogde concentratie aan molybdeen in het grondwater. Deze zeer lichte verontreinigingen vormen echter geen belemmering voor het toekomstig gebruik van de onderzoekslocatie als woongebied.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Aansluitend op dit verdrag is op 1 september 2007 de Wet Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid gekregen om zorg te dragen voor een goede omgang met archeologische waarden binnen hun grondgebied. Gemeenten moesten binnen 2 jaar nadat deze wet in werking is getreden archeologisch beleid hebben geformuleerd.

Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

1. Vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Doorwerking planinitiatief en conclusie*Cultuurhistorie*

Het plangebied bevindt zich naast een cultuurhistorisch waardevol element, namelijk het pand van de Kostverlorenstraat 52. Onderhavig planinitiatief schaadt deze cultuurhistorisch waardevolle elementen niet, gezien de uitstraling van de nieuwbouw. Daarnaast beperkt de bomenrij aan de zijdelingse perceelsgrenzen het zicht op de woningen waardoor de cultuurhistorische waarden niet worden geschaad. De uitstraling van de nieuw te bouwen prefab-woning past in het straatbeeld van de Kostverlorenstraat. Binnen het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Archeologie

Daarnaast kent het gebied ook nog een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Als drempelwaarde voor archeologisch onderzoek zijn de volgende eisen gesteld: bodemverstorende bouwwerkzaamheden die een oppervlakte hebben van meer dan 500m² en bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 cm beneden maaiveld. Aangezien het planinitiatief een bouwvlak betreft van circa 100 m² behoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.3 Flora & Fauna

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

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Op 11 juni 2021 is er door Lycens B.V. een veldonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de quickscan Flora & fauna. Het onderzoeksgebied is te voet onderzocht op de aanwezigheid en potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en faunawaarden. Het gebied is visueel en auditief onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats maakt voor beschermde planten, maar wel voor verschillende beschermde diersoorten. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied en amfibieën bezetten er geen voortplantingsplaats. Om te voorkomen dat andere beschermde diersoorten worden bedreigd door de werkzaamheden dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Daarnaast moet de bouwplaats vrij worden gehouden van

potentieel voortplantingswater voor de rugstreeppad, zoals ondiepe plassen of wielsporen die vol kunnen komen te staan met water.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels, licht af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. Het aspect flora & fauna vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.4 Stikstof

Onderdeel van de flora & fauna wetgeving is ook een toets aan de gebiedsbescherming. In dat kader dient ook een onderzoek naar de stikstofdepositie plaats te vinden met de Aerius – berekening. Bij deze berekening dient zowel de gebruiksfase als de bouwphase betrokken te worden. Op 15 oktober 2020 is de nieuwe Aerius-calculator gelanceerd, daarmee kan de mogelijk stikstofdepositie in kaart gebracht worden.

In de directe omgeving van het wijzigingsplangebied is een 'Natura-2000'-gebieden aanwezig, namelijk Kennemerland-Zuid. Het uitvoeren van een Aerius – berekening is noodzakelijk om het aspect stikstof correct te onderbouwen.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De initiatiefnemer heeft een Aerius-berekening laten uitvoeren door Lodewijck Groep. In de berekening is voor zowel de realisatie- als gebruiksfase berekend wat de te verwachten stikstofdepositie is voor het Natura 2000-gebied als gevolg van het planinitiatief.

Uit deze berekeningen is gebleken dat er in zowel de realisatiefase als in de gebruiksfase geen stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Op grond van de stikstofdeposities is er dan ook geen reden het planinitiatief te belemmeren.

4.5 Geluid

Verkeerslawaaai

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of dat voor een weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. De overige wegen kennen een geluidszone, een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemming binnen de bebouwde kom is deze waarde wettelijk maximaal 63 dB.

Industrielawaai

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

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Spoorweglawaaï

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de geluidszone van een spoorweg valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Volgens de Wet Geluidshinder artikel 74 lid 1 is de geluidszone van een weg met twee sporen 250 m aan weerszijden.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Door NIPA Milieutechniek B.V. is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar zowel het spoorwegverkeerslawaaï als het wegverkeerslawaaï voor de nieuwe ontwikkeling aan de Kostverlorenstraat. Alhoewel de Kostverlorenstraat inmiddels een 30 kmph weg is geworden, is er nog gerekend met de oude gemeentelijke gegevens van een 50-weg in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Kostverlorenstraat ten hoogste 57 dB is, waardoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 9 dB wordt overschreden. Een aanvraag voor hogere waarde voor wegverkeerslawaaï is daarmee noodzakelijk. Ook moet op grond van het bouwbesluit worden aangetoond dat de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. De geluidbelasting op de woning als gevolg van het railverkeerslawaaï op het spoortraject Zandvoort Haarlem voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Voor deze fase in het traject is het aspect geluid op deze manier voldoende gewaarborgd.

4.6 Luchtkwaliteit

Artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen: Wet luchtkwaliteit), het Besluit niet in betekenende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en (zeer) fijnstof (PM₁₀, PM_{2,5}).

De Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien:

- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% verstaan;
- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- gevoelige bestemmingen (waaronder scholen en zorginstellingen) niet binnen 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg worden gerealiseerd (of indien binnen deze zones geen sprake is van een (dreigende) overschrijding).

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

Tabel 1: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Het Besluit NIBM heeft een aantal NIBM-grenzen vastgesteld, waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden, te weten:

- Woningbouw: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen zal middels een berekening moeten worden aangetoond of de bijdrage niet in betekende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van 1 woning. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de reikwijdte van het besluit 'Niet in betekende mate' waarin de grens voor woningen is vastgesteld op 1500. Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven- en Milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen). Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en dichtstbijzijnde bouwvlakken van de woningen die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een milieuzone van enig bedrijf. Daarnaast wordt de woning deels gebouwd op terrein dat reeds bestemd is voor wonen. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.8 Kabels en leidingen

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen planologisch relevante leidingen in of nabij het plangebied lopen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR).

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Er bevinden zich in het plangebied en de nabije omgeving geen inrichtingen zoals hierboven omschreven. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen een zone waarin transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Kijkend naar de kleinschalige ontwikkeling zal ook het groepsrisico niet vergroot worden wanneer onderhavig planinitiatief gerealiseerd wordt. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.10 Water

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

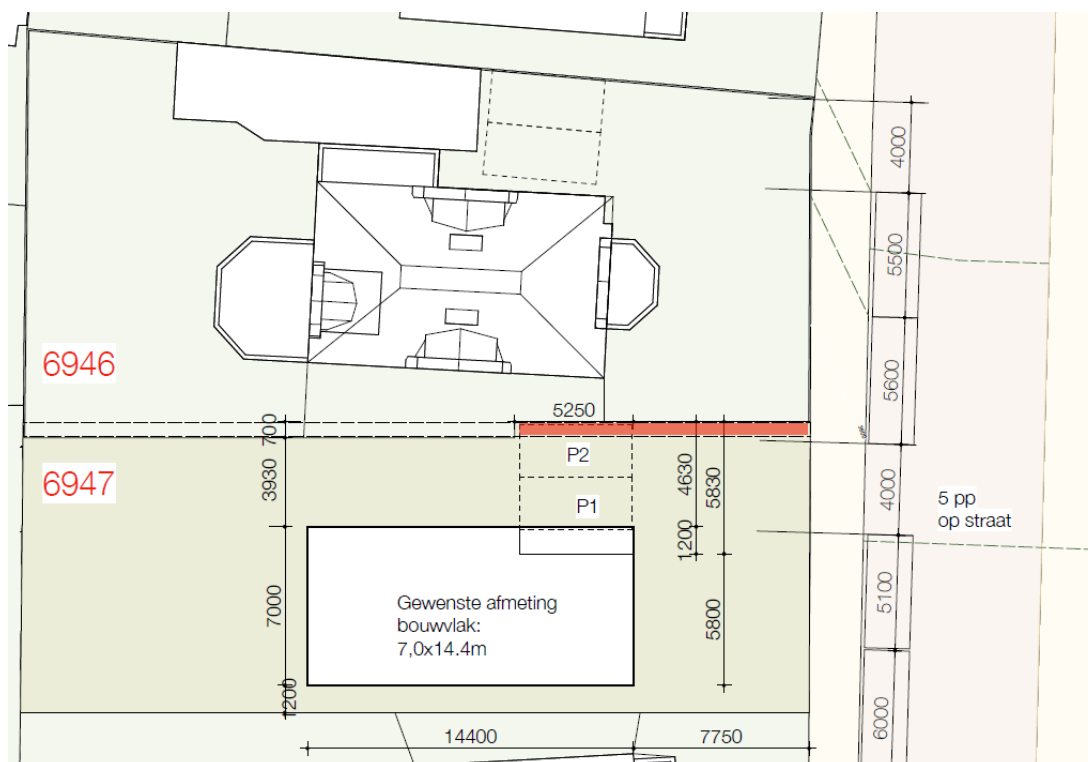
Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling).

Doorwerking planinitiatief en conclusie

Met onderhavig planinitiatief wordt er circa 100m² nieuwe verharding gecreëerd. Dit is niet dusdanig veel dat watercompensatie is vereist. Er wordt aangesloten op het bestaande HWA-systeem. Verdere aspecten over de waterhuishouding worden afgestemd met het Hoogheemraadschap.

4.11 Parkeren en verkeer

Onderhavig planinitiatief betreft een kleinschalig project. Er wordt 1 woning gerealiseerd aan de Kostverlorenstraat. De ontsluiting vindt plaats via de Kostverlorenstraat en de toevoeging van het te verwachten geringe aantal verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de huidige infrastructuur. Voor het aspect parkeren sluit het planinitiatief aan bij de wens van de gemeente om de parkeerplekken naast elkaar te realiseren. Hiermee vormt het aspect parkeren en verkeer geen belemmering voor de realisatie van onderhavig planinitiatief.



Afbeelding 6: Inrichting kavel m.b.t. parkeren

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief. Alle kosten die samenhangen met de realisatie van de woning zijn voor de initiatiefnemer. Het initiatief heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het planvoornemen is economisch uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die niet overeenkomstig zijn met het bestemmingsplan bestaat er altijd de mogelijkheid dat er een ontwikkeling plaats vindt die maatschappelijk gezien niet helemaal gewenst is. Vandaar dat er bij een Wabo procedure altijd de mogelijkheid open staat om een bezwaar in te dienen.

In aansluiting op deze aanvraag met een hierop volgend eventueel positief besluit, kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vorm van rechtsbescherming. Tegen het besluit, dient eerst een bezwaarschrift te worden ingediend als de aanvrager of derden het niet eens zijn met het besluit. Dit dient ingediend te worden binnen zes weken na bekendmaking van het besluit. Vervolgens kan er nog beroep worden ingesteld bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6 Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting concludeert Lodewijck Groep dat het vigerende bestemmingsplan niet geheel voorziet in de gewenste toevoeging van de woning aan de Kostverlorenstraat 52A.

Rekening houdend met de alsmaar stijgende woningbehoefte en het feit dat het gaat om een zeer kleinschalige ontwikkeling concludeert Lodewijck Groep dat de toevoeging van de prefab-woning voorstelbaar is. Milieutechnisch gezien zijn er geen redenen om aan te nemen dat er belemmeringen zijn voor het planinitiatief.