

Ruimtelijke Onderbouwing

Zuideinde 59 te Nieuwkoop

De familie Kroon
Churchillaan 99
2421 GS Nieuwkoop

Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven
Aarlanderveen, 13 april 2015



Verantwoording

Titel : Ruimtelijke Onderbouwing
voor het eenzijdig slopen van de twee-onder-een-kapwoning Zuideinde 59 en
61 met behoud van Zuideinde 61 en het bouwen van nieuwe vrijstaande wo-
ning, Zuideinde 59.

Opdrachtgever : Familie E. Kroon
Churchillaan 99
2421 GS Nieuwkoop

Datum : 9 april 2015
29 april 2015 (1e wijziging)
5 augustus 2015 (2e wijziging)

Auteur(s) : ing. T.T. Zevenhoven
Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven
Noordeinde 18
2445 XD Aarlanderveen
Telefoon 0172 755 182
Mobiel 06 24 44 32 88
info@jmzevenhoven.nl
www.jmzevenhoven.nl



Inhoud

Verantwoording.....	2
1 Inleiding.....	4
2 Omschrijving project	5
3 Huidig beleid	7
4 Toekomstig beleid	7
5 Ruimtelijke invulling van het project	8
6 Milieu-aspecten project	8
6.1 Besluit milieueffectrapportage.....	8
6.2 Geluid	8
6.3 Flora en fauna	9
6.4 Luchtkwaliteit	9
6.5 Geur.....	9
6.6 Bodem	9
6.7 Zonering.....	10
6.8 Water.....	10
6.9 Archeologie	11
6.10 Duurzaamheid en energieprestatie.....	11
6.11 Externe veiligheid	11
7 Belemmeringen project	11
9 Economische uitvoerbaarheid	11
Bijlage A	12
Rapportage van verkennend bodemonderzoek d.d. 2 maart 2015	12
Bijlage B	13
Rapportage van akoestisch bodemonderzoek d.d. 11 juni 2015.....	13

1 Inleiding

Dit project betreft het eenzijdig slopen van de twee-onder-een-kapwoning Zuideinde 59 en 61 met behoud van Zuideinde 61 en het bouwen van nieuwe vrijstaande woning, Zuideinde 59.

Aanleiding

De aanleiding hiervoor is het volgende. In linkerzijde van de twee-onder-een-kap, Zuideinde 59, woont de moeder van mevrouw Kroon (opdrachtgever), mevrouw A. Van de Loo - Twaalfhoven. Mevrouw A. Van de Loo - Twaalfhoven zou graag kleiner en ondersteund gaan wonen en wil daarom haar huidige woning verlaten en verkopen. In de rechterzijde van de twee-onder-een-kap, Zuideinde 61, woont de tante van mevrouw Kroon (opdrachtgever), mevrouw Van de Loo. Mevrouw Van der Loo zou graag zo lang mogelijk in haar woning willen blijven wonen.

De familie Kroon (opdrachtgevers) zouden graag de woning van mevrouw A. Van de Loo - Twaalfhoven kopen.

Gezien de huidige staat van de twee-onder-een-kapwoning en de huidige eisen voor nieuwbouw is het niet rendabel om een helft van de twee-onder-een-kapwoning te renoveren. Omdat mevrouw Van de Loo, in haar woning, Zuideinde 61, wil blijven wonen en het geheel vernieuwen van de twee-onder-een-kap niet ziet zitten blijft er eigenlijk maar 1 mogelijkheid over en dat is sloop van de linker helft van de twee-onder-een-kap woning, de woningscheidende wand voorzien van isolatie en gevelbekleding en een nieuwe vrijstaande woning bouwen op het perceel Zuideinde 59.

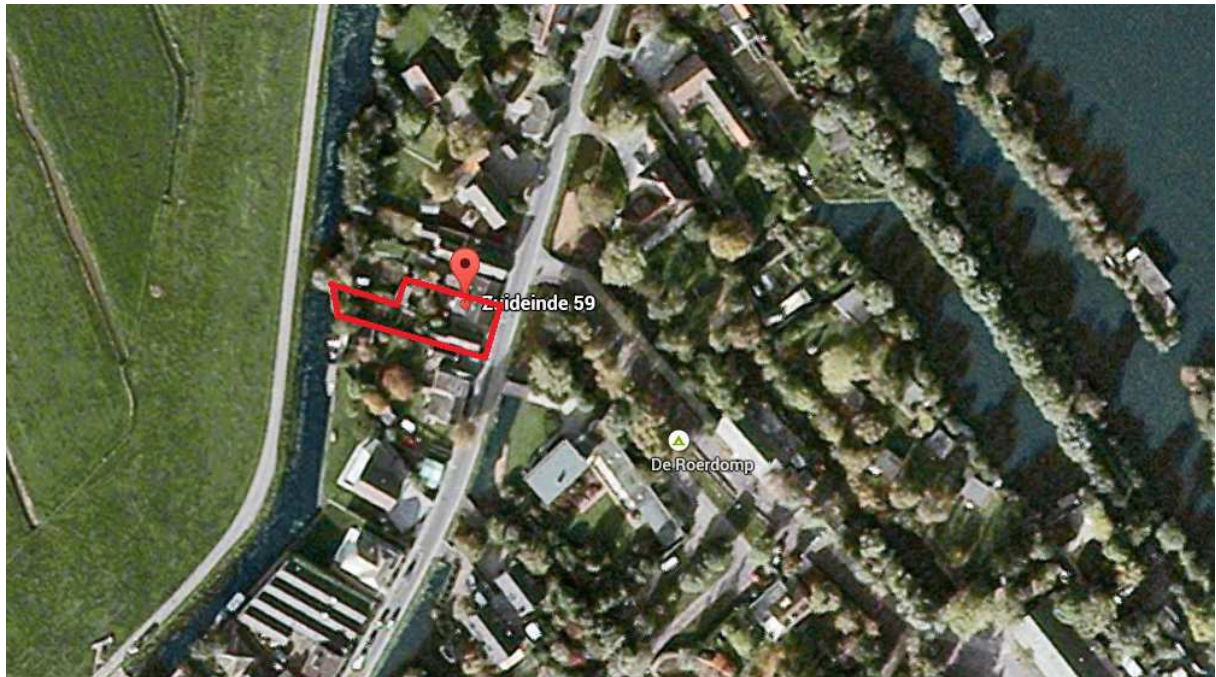
Conform bestemmingsplan dient ten minste 80% van het her te bouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw en bij herbouw hoofdgebouwen die aaneen zijn gebouwd opnieuw aaneen gebouwd dienen te worden. Omdat hier vanaf geweken wordt is door de Gemeente Nieuwkoop gevraagd een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel het gewenste bouwplan mogelijk te maken.

2 Omschrijving project

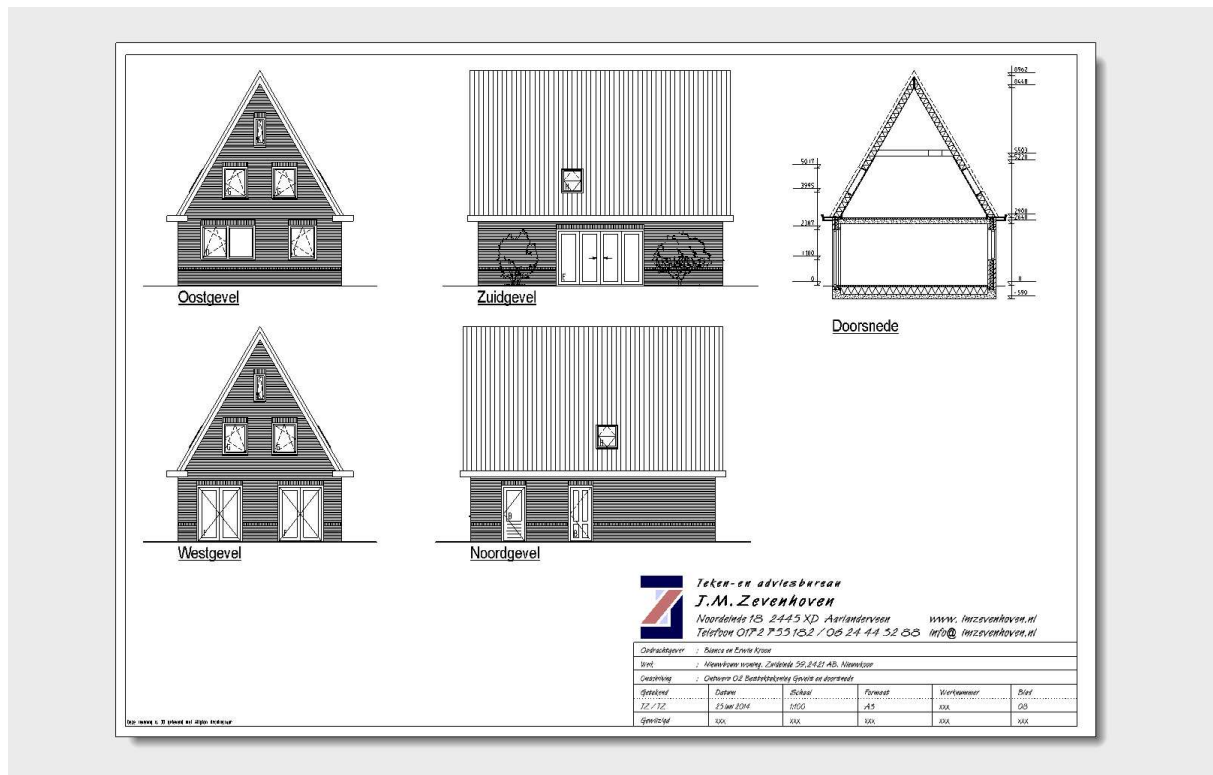
Het plangebied betreft het bijbehorend erf van de linkerzijde van de twee-onder-een-kapwoning Zuid-einde 59 te Nieuwkoop (kadastraal bekend sectie A nummer 3933). Op de onderstaande afbeelding is het plangebied aangegeven.



De bestaande twee-onder-een-kapwoning is gefundeerd op staal, niet geïsoleerd en zeer gedateerd. Daarnaast zijn diverse scheuren zichtbaar in het schoon halfsteens metselwerk. De huidige eigenaar van Zuidinde 61 heeft op dit moment geen behoefte aan nieuwbouw of renovatie van haar eigen woning dus een gezamenlijk geheel vernieuwen van de twee-onder-een-kapwoning is helaas niet mogelijk.



Renovatie van de bestaande twee-onder-een-kapwoning naar huidige bouwmaatstaven zal veel kostbaarder zijn dan de bouw van een nieuwe vrijstaande woning van 7 bij 10,5 meter. Hieronder is het ontwerp weergegeven.



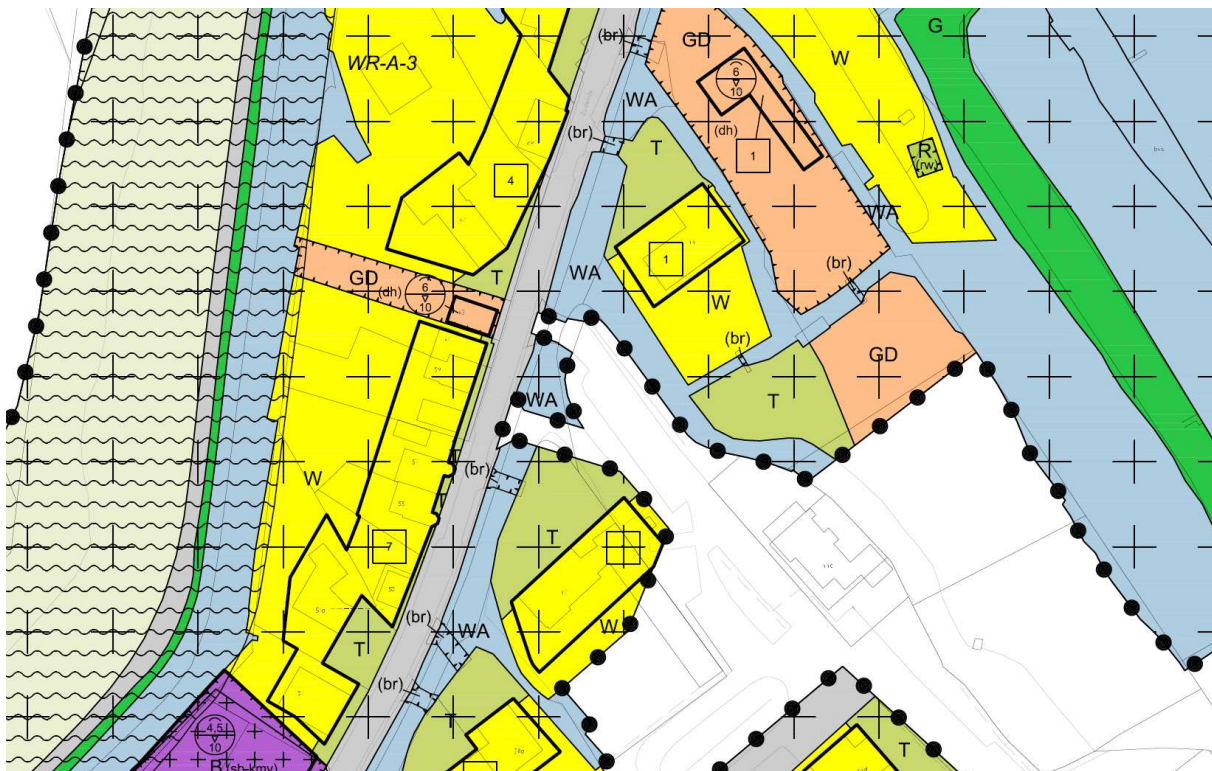
De familie Kroon is bereid tot een grondruil zodoende de breedte van Zuidende 61, waarop de andere zijde van de twee-onder-een-kapwoning staat, te verbreden van 6 naar ongeveer 7,5 meter. Ondanks dat nu niet de behoefte bestaat voor renovatie of nieuwbouw wordt hiermee ook hier de mogelijkheid gecreëerd voor een smalle vrijstaande woning en doorgang naar het achter gelegen erf.

3 Huidig beleid

Het perceel bevindt zich volledig in het huidig bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop', vastgesteld op 30 mei 2013. Voor het realiseren van het project kan aan bijna alle regels worden voldaan waaronder bouwen binnen het bouwvlak. Het project is echter op twee regels strijdig met het huidig bestemmingsplan, namelijk:

Artikel 20.2.1 onder e, bij herbouw dienen hoofdgebouwen, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aaneen zijn gebouwd opnieuw aaneen gebouwd te worden;

Artikel 20.2.1 onder f, bij herbouw dient ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw;



4 Toekomstig beleid

Het huidige bestemmingsplan is vastgesteld op 30 mei 2013 en dus nog geen 2 jaar oud. Herziening zal hoogstwaarschijnlijk pas over ongeveer 8 jaar plaatsvinden.

5 Ruimtelijke invulling van het project

Het project bevindt zich aan het Zuideinde. De bebouwing langs het Zuideinde kan omschreven worden als zeer gevarieerde lintbebouwing.

Op dit moment bevindt er zich twee-onder-een-kapwoning op het perceel, waarbij de rechter woning van 4,6 meter breed zich bevindt op een perceel van 6 meter breed. Door een eventuele grondruil zal de perceelbreedte toenemen naar ongeveer 7,5 meter. Na sloop en grondruil zal de voorzijde van het linker perceel een breedte hebben van ongeveer 14,5 meter waarop een vrijstaande woning wordt gerealiseerd van 7 meter breedte met aan weerszijde dus minimaal 3,5 meter afstand tot de erfgrans.

De realisatie van het project conform bovenstaand kan alleen plaatsvinden door af te wijken van de twee genoemde regels uit het van toepassing zijnde bestemmingsplan.

6 Milieu-aspecten project

6.1 Besluit milieueffectrapportage

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

6.2 Geluid

Doordat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' ontstaat akoestisch gezien een betere situatie. De voorgevel van de huidige twee-onder-een-kap bevindt zich op 2,9 meter van de rand van het Zuideinde terwijl de voorgevel van de nieuwe vrijstaande woning zich op 7,6 meter zal bevinden. De afstand tot het Zuideinde wordt dus met bijna 5 meter vergroot. De afwijking van het bestemmingsplan heeft qua geluid dus duidelijk een positief gevolg.

Ten behoeve van het plan is door Weel geluidadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In de bijlage is de volledige rapportage inclusief bijlagen terug te vinden en onderstaand de conclusies en aanbevelingen.

De geluidbelasting op de voorgevel van een nieuw te bouwen woning aan het Zuideinde 59 bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal $L_{den}=53$ dB. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt met 5 dB overschreden. Er zijn drie geluidluwe gevels aanwezig. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn om onder andere financiële redenen niet mogelijk.

Als argument om een Hogere waarde vast te stellen kan paragraaf 6.2.2. lid 4 worden aangehouden; er is sprake van vervangende nieuwbouw. B&W van Nieuwkoop dient Hogere waarde te verlenen van 53 dB.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft het akoestisch onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden. Daarnaast zullen zij de vaststelling van de hogere grenswaarde verzorgen.

6.3 Flora en fauna

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

6.4 Luchtkwaliteit

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

6.5 Geur

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

6.6 Bodem

Ten behoeve van het plan is door Lankelma Zuid Geotechniek B.V. een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. In de bijlage is de volledige rapportage inclusief bijlagen terug te vinden en onderstaand is de conclusies en aanbevelingen.

Daar barium in het grondwater en zware metalen en PAK in de grond de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese "verdacht" te worden aanvaard.

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen. De verontreiniging is voor 1987 ontstaan dus er is geen sprake van een zorgplichtgeval zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Ook onder de geplande nieuwbouw zijn sterk verhoogde gehalten gemeten. Dit betekent dat voor het verkrijgen van de bouwvergunning toestemming moet worden verkregen van het bevoegd gezag ten einde deze grond te mogen ontgraven of af te dekken middels nieuwbouw (isoleren). Hiertoe moet een BUS melding of een saneringsplan ter goedkeuring bij het bevoegd gezag worden ingediend. Voor het in kunnen dienen van een BUS melding is het niet noodzakelijk de verontreiniging verder af te perken. Opgemerkt wordt dat de saneringswerkzaamheden onder certificaat van de BRL SIKB 7000 (aannemer) en BRL SIKB 6000 (milieukundige begeleiding) moeten worden uitge-

voerd. In afwachting van de resultaten van het nader onderzoek of de instemming van het bevoegd gezag Wbb op het in te dienen saneringsplan / BUS-melding zijn graafwerkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging niet toegestaan.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het aantreffen van enkel baksteenresten wordt niet beschouwd als 'asbestverdacht'. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft het milieukundig bodemonderzoek beoordeeld en adviseerd daarbij met name het volgende.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. De omgevingsvergunning treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden moet een sanering worden uitgevoerd overeenkomstig een door de Omgevingsdienst West-Holland goed te keuren saneringsplan (proceduretijd: vijftien weken) of BUS-melding (proceduretijd vijf weken). De BUS-melding is een versnelde procedure voor eenvoudige saneringen. De meldingsformulieren voor deze regeling staan op www.rijksoverheid.nl. Na het verkrijgen van instemming wordt voldaan aan artikel 6.2c van de Wabo.

Gezien de geringe hoogte van het maaiveld ten opzichte van het grondwater ligt een fundering middels een betonnen plaat op het maaiveld voor de hand. Hiervoor zal een plan ter goedkeuring worden ingediend.

6.7 Zonering

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

6.8 Water

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

6.9 Archeologie

Indien het plan om te funderen middels betonnen plaat op het maaiveld wordt goedgekeurd zal de bodem niet geroerd worden en eventuele archeologisch waardevolle objecten onaangetast blijven waardoor een archeologisch onderzoek niet van toepassing is.

6.10 Duurzaamheid en energieprestatie

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

6.11 Externe veiligheid

Ondanks dat afgeweken wordt van artikel 20.2.1 onder e en f van bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' wordt het hoofdgebouw gebouwd binnen het bouwvlak wonen. Daardoor blijft het geen vermeld in de toelichting van dit bestemmingsplan over dit onderwerp volledig van toepassing.

7 Belemmeringen project

Zoals hierboven onder externe veiligheid is vermeld, zijn er geen belemmeringen op dat gebied. In de nabije omgeving zijn geen molens aanwezig zodat het project daarvoor geen belemmering kan vormen. Daarnaast vormt ook het beleid met betrekking tot Luchthaven Schiphol op de locatie van het project geen wederzijdse belemmering. Het gehele plangebied is eigendom van de initiatiefnemers waardoor privaatrechtelijk geen ongewenste situaties zijn te verwachten.

9 Economische uitvoerbaarheid

Met het plan zijn geen gemeentelijke investeringen gemoeid. De kosten voor de realisering van het bouwplan komen ten laste van de initiatiefnemers (de familie E. Kroon). Voor dit project zal door de Gemeente Nieuwkoop een planschadeovereenkomst worden opgesteld welke wordt ondertekend door de initiatiefnemers en door de Gemeente Nieuwkoop. Middels deze overeenkomst wordt de Gemeente Nieuwkoop onder andere gevrijwaard van kosten die voort kunnen komen uit de wijzigingen van de huidige locatie van dit project.



Bijlage A

Rapportage van verkennend bodemonderzoek d.d. 2 maart 2015



Bijlage B

Rapportage van akoestisch bodemonderzoek d.d. 11 juni 2015