

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING OMGEVINGSVERGUNNING**

**Halfweg - Oranje Nassaustraat 38.**

**9 mei 2013**

## Inhoud

1 Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding.....	4
1.2 Doelstelling.....	4
1.3 Ligging Locatie.....	4
2 Omschrijving project.....	6
2.1 Historie.....	6
2.2 De huidige situatie.....	6
2.3 Veranderingen in de middenstand.....	6
2.4 Het project.....	6
3 Huidig beleid.....	7
3.1 Nationaal beleid.....	7
3.2 Provincie.....	7
3.3 Gemeente Haarlemmerliede Spaarnwoude.....	7
3.4 Het Vigerend Bestemmingsplan.....	7
3.4.1 Bestemmingsvlak (DB) Detailhandel met bovenwoningen.....	8
3.4.2 Strijdigheid met het Bestemmingsplan.....	8
4 Toekomstig beleid.....	9
5 Ruimtelijke Onderbouwing.....	10
5.1 Aanleiding.....	10
5.2 Bouwmassa, Afmetingen.....	10
5.3 Gevels, Lay-Out,.....	10
6 Milieu Aspecten.....	11
6.1 Bodem.....	11
6.2 Wet geluidhinder.....	11
6.3 Archeologie en Cultuurhistorie.....	11
6.4 Watertoets.....	11
6.5 Luchtkwaliteit.....	11
6.6 Externe Veiligheid Risicobronnen Gevaarlijke Stoffen.....	12
6.7 Luchthavenindelingbesluit.....	12
6.8 Flora en Fauna.....	12
7 Belemmeringen.....	13
8 Motivatie Vrijstelling ( samenvatting ).....	14
9 Economische Uitvoerbaarheid.....	15

9.1 Planschade.....	15
9.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid .....	15

# 1 Inleiding

## 1.1. Aanleiding

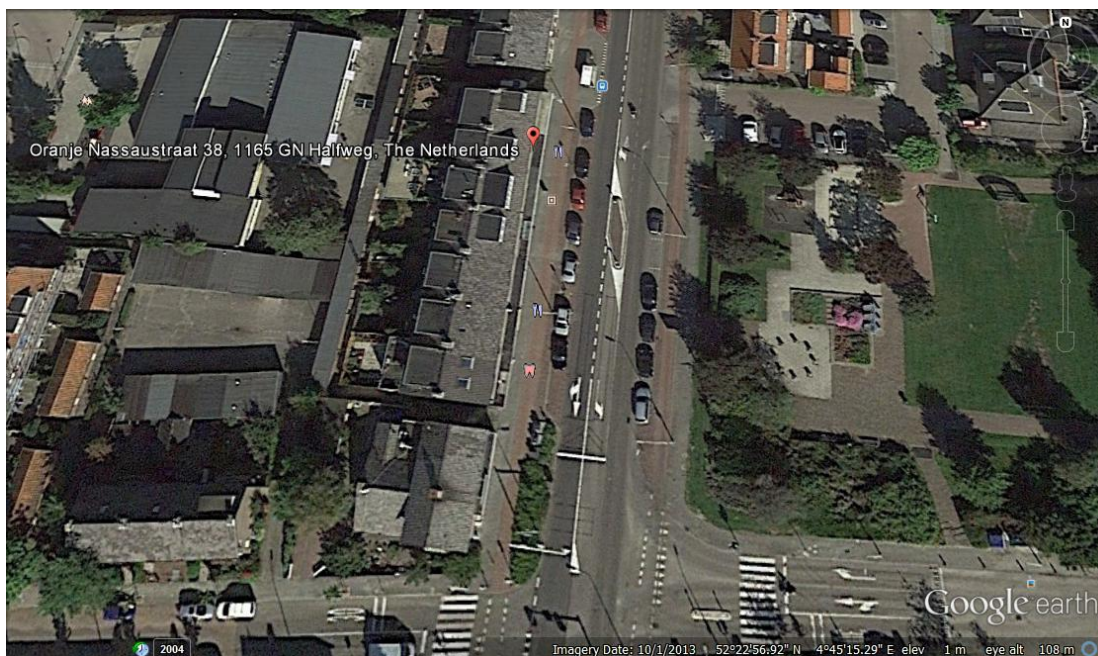
De ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische-, planologische argumentatie voor het wijzigen van de bestemming voor het pand Oranje Nassaustraat 38 te Halfweg. Het pand met de bestemming winkel is momenteel leegstaand en wordt wonen. De wijziging is in strijd met het vigerend Bestemmingsplan Halfweg 2007. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd door de eigenaar: mevrouw D.E. Barnhoorn, Minet Stormstraat 39 (2135 LV) te Hoofddorp.

## 1.2 Doelstelling

De doelstelling is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de voorgevel, zodat een woonruimte kan worden gerealiseerd. Deze onderbouwing ondersteunt de motieven voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. We zijn van mening dat deze ruimtelijke onderbouwing aantoont, dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

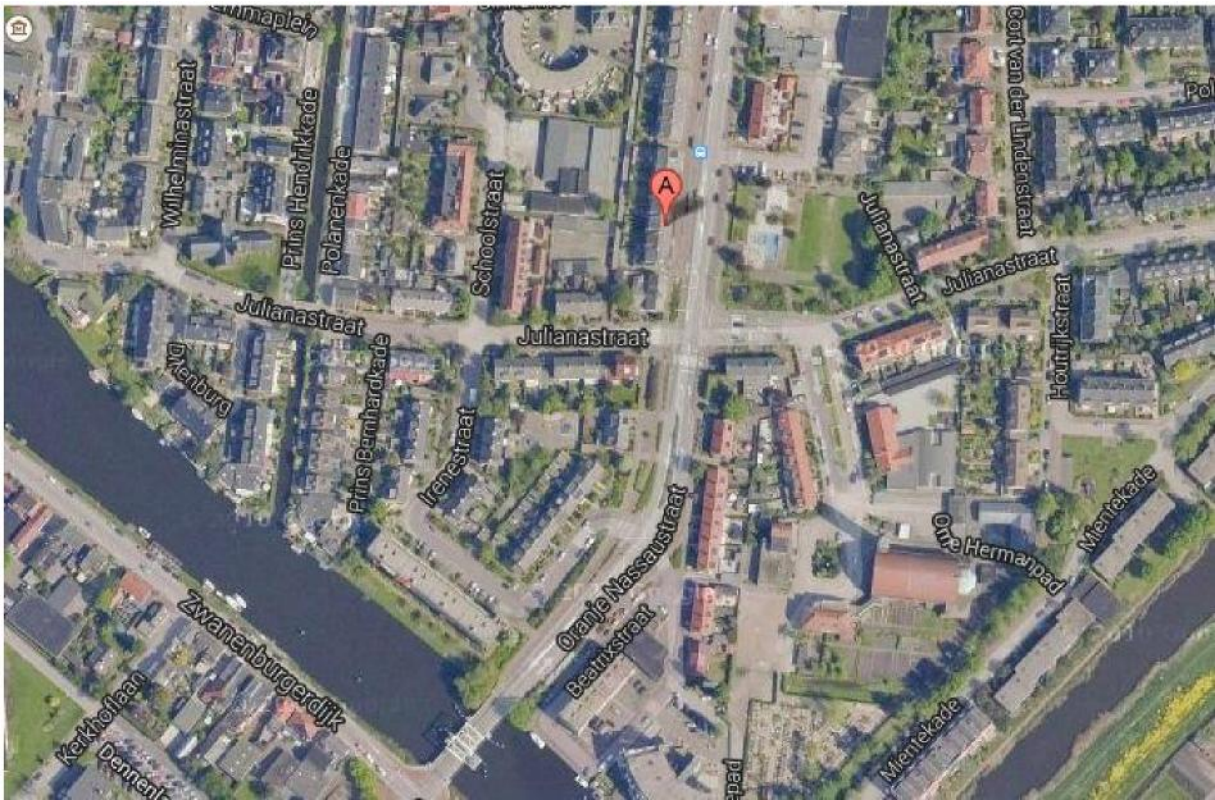
## 1.3 Ligging Locatie

De locatie ligt in een rijtje winkels met daarboven woningen aan de Oranje Nassaustraat. Aan de zuidzijde bevindt zich pc-depot en aan de noordzijde een woonruimte (voormalige bakkerij). Boven deze winkel en de beneden woning liggen woningen. Aan de achterzijde bevindt zich een gezamenlijk pad waarachter de bergingen van de bovenwoningen en de winkels zijn gelegen. Het blok ten noorden van het blok waarin het betreffende pand is gelegen, is eveneens voorzien van bovenwoningen, maar hier zijn op de begane grond ook woningen gelegen.



*Locatie aan de Oranje Nassaustraat*

Bron: Google Earth



Ligging in Halfweg

## 2 Omschrijving project

### 2.1 Historie

De rij winkels met bovenwoningen is gebouwd omstreeks 1955. Gedurende tientallen jaren waren in het pand een winkel (kleding en snoep) en een makelaarskantoor gevestigd. Ca.2 jaar geleden zijn de activiteiten beëindigd en is de winkel leeg komen te staan. De bovenverdieping is vanaf het begin in gebruik geweest als woning



Bron: verkoopbrochure funda

### 2.2 De huidige situatie

Nadat de makelaar in ca. 2012 is opgehouden te bestaan, heeft het pand leeg gestaan.

### 2.3 Veranderingen in de middenstand

Er is veel veranderd in de lokale middenstand. In de primaire winkelbehoefte wordt op dit moment voorzien in het buurdorp Zwanenburg en ook de toekomstige ontwikkelingen op het Sugar City terrein zal de vestiging van winkels op de onderhavige locatie verder in de weg staan. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat meerdere ondernemers de handdoek in de ring hebben gegooid en een aantal panden al gedurende korte of langere tijd leegstaan. Dat dit de uitstraling van het blok niet ten goede komt, hoeft geen betoog.

Het veranderen van de winkelruimte in een woonruimte zal de uitstraling van het pand dan ook ten goede komen, zeker gezien het feit dat nog meerdere eigenaren met een dergelijke wijziging bezig zijn.

### 2.4 Het project

Het project omvat het verbouwen van de winkelruimte tot een eenlaags woonruimte met een woonkamer, een open keuken, twee slaapkamers, een douche en een toilet.

Er is in deze fase niet voorzien in het uitbreiden van de (woon-)oppervlakte. De tuin zal derhalve dezelfde functie behouden.

### 3 Huidig beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant.

#### 3.1 Nationaal beleid

De rijksoverheid heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte begin 2012 vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat de rijksoverheid een aantal hoofddoelen heeft. Daarover wordt het volgende weergegeven: *Een van de doelen is het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen. Dit is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.*

#### 3.2 Provincie

De provincie heeft de Structuurvisie Noord-Holland 2040, medio 2010 vastgesteld. Hierin staat letterlijk het volgende:

*De kernen binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn in de provinciale Structuurvisie aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Het provinciaal beleid richt zich op inbreiding binnen dit gebied en niet op verruiming van het bestaand bebouwd gebied. Verdichting rond openbaar vervoer (OV)-knooppunten (station Halfweg) is hierbij tevens een beleidsuitgangspunt. Hieronder wordt verstaan de stedelijke verdichting binnen 800 tot 1200 meter rond OV-knooppunten en een optimale benutting van de OV-infrastructuur. Hierbij moet worden aangesloten op de ruimtelijke mogelijkheden en identiteit van de specifieke locatie 5*

#### 3.3 Gemeente Haarlemmerliede Spaarnwoude

De gemeente heeft de Structuurvisie Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude 2035, medio 2012 vastgesteld. In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen het beleid aangegeven voor de komende jaren. Het gebied aan weerszijden van de Oranje Nassaustraat wordt als centrumgebied benoemd en wordt in de structuurvisie tot een van de vernieuwingsopgaven gerekend. Deze vernieuwing *maakt o.a. woningen voor ouderen en starters mogelijk (par. 4.3.1.)*.

#### 3.4 Het Vigerend Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Halfweg 2007', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2008 en door Gedeputeerde Staten van rechtswege goedgekeurd op 13 juli 2009. De omgevingsvergunning aanvraag ligt in bestemmings regiem 'DB – Detailhandel met bovenwoningen'.



*Bestemmingsplan*

### **3.4.1 Bestemmingsvlak (DB) Detailhandel met bovenwoningen**

*Artikel 11 Bestemmingsvoorschriften* De betreffende locatie is aangewezen als Detailhandel met bovenwoningen en bestemd voor detailhandel (winkels) met bovenwoningen.

*Bouwvoorschriften* Binnen het bouwvlak mag 100% bebouwd worden, deels met een nokhoogte van 3 meter en deels met een nokhoogte van 10 meter. De percelen direct naast het bouwvlak hebben dezelfde bestemming en dezelfde bouwvoorschriften.

### **3.4.2 Strijdigheid met het Bestemmingsplan**

Het project, realisatie van een woning op de begane grond, is strijdig met het vigerende Bestemmingsplan Halfweg 2007. In de bestemming ( DB ) Detailhandel met bovenwoning is bewoning op de begane grond niet toegestaan.



#### **4 Toekomstig beleid**

Het project is een kleinschalige ontwikkeling. Recent zijn de door Rijksoverheid, Provincie en Gemeente planologische/juridische regelingen vastgesteld. Het ligt niet in de verwachting dat op korte termijn grote beleidsveranderingen op dit gebied gaan plaatsvinden.

## **5 Ruimtelijke Onderbouwing**

### **5.1 Aanleiding**

De functie detailhandel op de locatie is als gevolg van ontwikkelingen in Zwanenburg en Halfweg niet rendabel en lijkt dit op korte en middellange termijn ook niet meer te worden.

Om langere leegstand te voorkomen en daarmee het aanzicht van blok te verbeteren lijkt het wijzigen van de bestemming naar woning een goede keuze.

### **5.2 Bouwmassa, Afmetingen**

Aan de afmetingen van het gebouw vinden geen aanpassingen plaats. De wijziging betreft het wijzigen van de functie en het wijzigen van de voorgevel.

### **5.3 Gevels, Lay-Out,**

De enige zichtbare wijziging aan het pand betreft de voorgevel. Naast dat dit een logische aanpassing is, het aanzicht van woning vraagt nu eenmaal om een andere 'look' dan een winkelpand, is het ook een nadrukkelijke eis van de Gemeente om het onderscheid tussen woningen en winkels duidelijk naar voren te brengen.

Om wildgroei in het aangezicht te voorkomen is getracht aansluiting te vinden bij het aangezicht van de nog te realiseren gevel van het pand Oranje Nassastraat 36.

## 6 Milieu Aspecten

### 6.1 Bodem

Aangezien geen uitbreiding van het pand is voorzien wordt een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem specifiek gericht op deze locatie niet noodzakelijk geacht. Wel wordt verwezen naar de Bodemkwaliteitskaart, de onderhavige locatie valt voor wat betreft de bovengrond (tot 1 m +/- mv) in de zonering die wordt aangeduid als 'schoon, MVR'. Voor wat betreft de ondergrond (> 1 m +/- mv) valt de locatie in de zonering die wordt aangeduid met 'schoon'

[bron: site Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude].

### 6.2 Wet geluidhinder

Het pand is gelegen aan de Oranje Nassaustraat, dit is de verbindingsweg tussen de N200 en het buurdorp Zwanenburg. Het betreft een belangrijke verbinding die door autoverkeer druk gebruikt wordt. Tussen de rijweg en de gevel bevinden zich een parkeerstrook, een fietspad en een voetpad. Zonder nader onderzoek wordt gesteld dat de geluidsbelasting op de gevel groter zal zijn dan de toegestane voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Aangezien bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen op deze locatie niet mogelijk zijn zal de oplossing in het beperken van het geluid in het binnenklimaat door geluidwering aan de gevel moeten worden gevonden.

De geluidwering zal bestaan uit het toepassen van geluidsisolerende beglazing, het toepassen van mechanische ventilatie, goede naad- en kierdichting.

### 6.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Volgens de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle ruimtelijke besluiten om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Voor de toetsing van de "archeologie en cultuurhistorie" heeft de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. De IKAW-kaart geeft voor Halfweg en omgeving een lage score aan voor de trefkans van archeologische waarden.

Daarnaast vindt geen uitbreiding van de huidige bebouwde contouren plaats. Vervolg onderzoek is op basis van deze gegevens niet noodzakelijk.

### 6.4 Watertoets

Het Hoogheemraadschap stelt eisen aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen dienen "water neutraal" te zijn en er mogen geen negatieve gevolgen optreden voor waterkwaliteit en kwantiteit. Ten opzichte van de huidige situatie zal in de gewijzigde situatie geen extra verharding of bebouwd oppervlak worden gerealiseerd. De omgevingsvergunning-aanvraag omvat de realisering van een woning in de plaats van een winkelruimte. Met deze ontwikkeling wordt het watersysteem niet extra belast.

### 6.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer stelt eisen aan de luchtkwaliteit. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het project relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. De eisen van de luchtkwaliteit hebben een samenhang met de verkeer aantrekkende werking van het project ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het project omvat de realisering van een woning in plaats van een winkelruimte. De locatie ligt in de bestemming "Detailhandel met bovenwoningen" Het voorliggende project levert geen hogere bijdrage aan de belasting van de luchtkwaliteit. Het project valt daarom

onder de kwalificatie " *niet in betekenende mate* " en levert daarmee geen verslechtering van de luchtkwaliteit op in de directe omgeving.

## 6.6 Externe Veiligheid Risicobronnen Gevaarlijke Stoffen

De provincie heeft samen met de Noord-Hollandse gemeenten en waterschappen een risicokaart opgesteld. Deze kaart geeft inzicht in mogelijke risico's in de provincie Noord-Holland. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven, inrichtingen of leidingen aanwezig die bedreiging voor de externe veiligheid kunnen vormen. In het kader van het bestemmingsplan Halfweg 2007 zijn een " *Notitie externe veiligheid in Halfweg* " (2006) en een ' *Nader onderzoek externe veiligheid: vervoer gevaarlijke stoffen en woningbouw in Halfweg* '. Opgenomen. Hiermee is inzicht gegeven in het plaatselijk risico en het groepsrisico vanwege activiteiten (ver) buiten het plangebied. Externe veiligheid vormde geen beperkende factor voor nieuwe ontwikkelingen in het dorp.

## 6.7 Luchthavenindelingbesluit

Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal. Het projectgebied valt buiten het beperkingengebied.

## 6.8 Flora en Fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet is het verboden beschermde planten te beschadigen, of beschermde dieren te verstoren. Op de projectlocatie wordt geen extra verharding of uitbreiding van de bebouwde oppervlakte voorzien. Het project leidt niet tot verstoring van beschermde planten of dieren en vereist daarom geen ontheffing van de Flora- en Faunawet.

## 7 Belemmeringen

Er bevinden zich geen straalpaden, hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor de projectlocatie.

## Conclusies

**Alles in overweging nemend is het project een logische stap in de veranderende maatschappelijke vorming van dit deel van Halfweg. Nu nog een combinatie van wonen en winkels die goed samengaat, naar verwachting op termijn een transformatie naar geheel wonen. Het project doet de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving geen geweld aan. We zijn van mening dat deze ruimtelijke onderbouwing aantoont dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.**

## **8 Motivatie Vrijstelling ( samenvatting )**

De gemeente heeft de Structuurvisie Haarlemmerliede Spaarnwoude 2035 vastgesteld. Het gebied aan weerszijden van de Oranje Nassaustraat wordt als centrumgebied benoemd, waarbij woningen voor o.a. starters of senioren specifiek genoemd wordt. Onderhavig plan lijkt prima binnen de doelstelling te vallen, afmeting en locatie past prima als starterswoning of seniorenwoning.

## **9 Economische Uitvoerbaarheid**

### **9.1 Planschade**

De afmeting van het pand wordt ongewijzigd gelaten.

De druk op de aanwezige parkeervoorzieningen zal niet groter zijn dan bij een functie als winkel te verwachten is.

Het voorliggende bouwplan leidt dan ook niet tot grotere of nadelige ruimtelijke-effecten voor de omliggende bebouwing. Er is daarmee geen risico op planschade.

### **9.2 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid**

Vooralsnog is er geen directe aanleiding voor het voeren van buurtoverleg. Het programma van de aangevraagde omgevingsvergunning is aanzienlijk lager t.o.v. het programma wat mogelijk is in het vigerend bestemmingsplan. Bovendien worden omwonenden niet direct in hun individueel belang geschaad.