

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Amsterdamsestraatweg 10

Betreft: Amsterdamsestraatweg 10

Project nummer: 1348

Opdrachtgever: Vastgoed Oosterhoff BV

Postadres: Rietschoot 251
1511 WJ Oostzaan

Status: Definitief

Versie: 01

Datum: 28-05-2013

1 Aanleiding

1.1 Het plangebied

De ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische-, planologische argumentatie voor het omzetten van de horeca/logies naar appartementen (wonen) aan de Amsterdamsestraatweg nr 10.

Het betreft het realiseren van 7 zelfstandige appartementen (Wonen) Op de betreffende kavel staat nu een gebouw dat in de loop der jaren aan dringend onderhoud noodzakelijk is. Het laatste gebruik van het gebouw is logies maar door het achterstallig onderhoud en verouderde installaties is er onderhoud noodzakelijk waardoor er een grote investering nodig is. Bekeken is in de huidige markt situatie dat diverse appartementen grote vraag naar is.

De ontwikkeling is in strijd met het vigerend Bestemmingsplan Halfweg 2007. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd door Adviesbureau Houtappels

Het plangebied ligt in Halfweg van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Het plangebied betreft één perceel aan de Amsterdamsestraatweg 10 waar in zijn geheel een horeca/logies wordt getransformeerd tot een woningen.



Afb. Ligging plangebied in groter geheel.

1.2 Doelstelling

De doelstelling is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de realisering van 7 appartementen

Deze onderbouwung ondersteunt de motieven voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. We zijn van mening dat deze ruimtelijke onderbouwung aantoont, dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

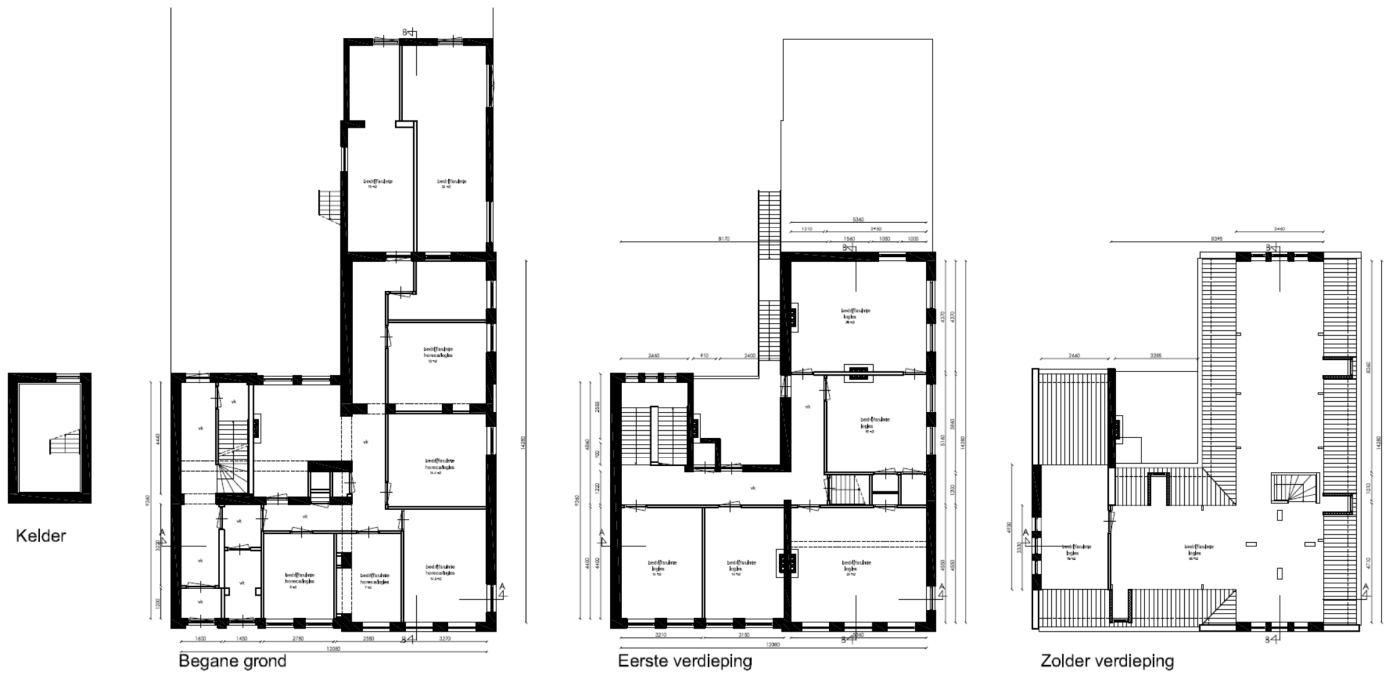
1.3 huidige situatie

Het pand aan de Amsterdamsestraatweg 10 bestaat in huidige situatie uit 4 bouwlagen te weten: een kelder van 10m², een horeca/bergruimte op de begane grond van 185 m², op de 1e 125 m² horeca en op de zolder verdieping 76 m² bergruimte.



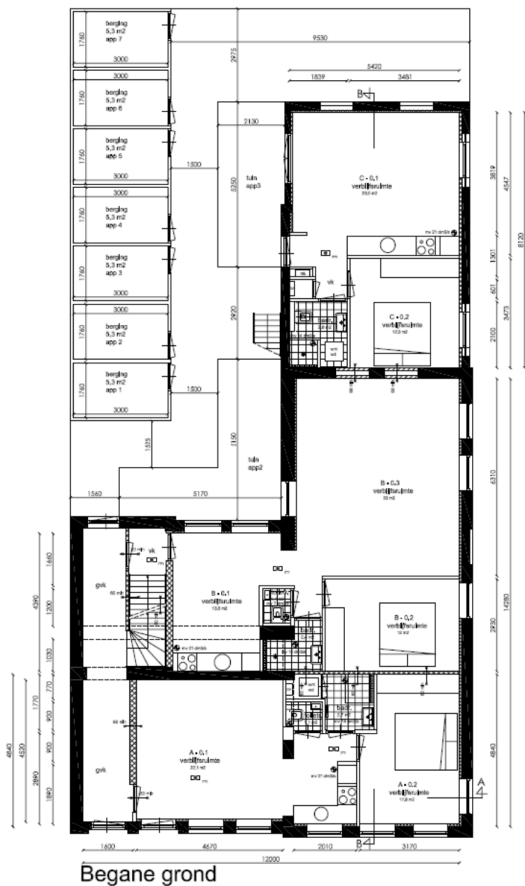
De Ligging van het pand volgens het kadaster met kadastraal nummer 3104, 3105

Ruimtelijke onderbouwung Amsterdamsestraatweg 10 te Halfweg, Mei. 2013



Plattegronden bestaande toestand Amsterdamsestraatweg 10

Bestaande toestand een horeca/logies gelegen in de Amsterdamsestraatweg 10 ingeklemd tussen Schoolstraat en Binnenhof. Parallel aan de Amsterdamsestraatweg loopt de N200.



Plattegrond nieuwe toestand Amsterdamsesstraatweg 10

Nieuwe toestand waarbij de indeling is veranderd naar zelfstandige woningen. De eigenaar/initiatief nemer zal de ruimte geheel verbouwen tot zelfstandige woningen met alle wensen en eisen. De woningen zullen na verbouwing als woningen t.b.v. vermoedelijk een klein huishouden (starters) dienst doen. Hierbij is een indeling keuze gemaakt van een grote woonkamer met 1 slaapkamer en 1 badruimte en in de meesten gevallen ook een aparte toilet.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Uitsnede plankaart)

Aangezien het plan alleen uitgaat van een functieverandering, zullen er geen veranderingen plaatsvinden ten aanzien van de bouw- en goothoogte, het aanzien van het pand en zullen er geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden.

2 Beleidskader

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.

2.1 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 vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur. Zeker als de economische structuur versterkt kan worden langs de hoofdinfrastructuur.*

2.2 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

2.3 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 langs de Amsterdamsestraatweg wordt niet specifiek gedetailleerd genoemd. Wel staat onder het hoofdstuk bedrijfsverplaatsing en functiewijziging het volgende verwoord : Gezocht wordt naar functies die aansluiten op de omgeving, waarbij nieuwe bedrijvigheid (in lichte vorm) niet wordt uitgesloten. De combinatie van wonen en werken biedt mogelijkheden om de levendigheid die door bedrijfsactiviteiten wordt gegenereerd, te behouden met respect voor de omgeving.

3.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkennd) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Aangezien het hier een functiewijziging betreft, zullen er geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden. Er zal geen kelder of graaf werkzaamheden van welke aard plaats vinden. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

3.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een 'voorkeursgrenswaarde' (48 dB) en een "maximum ontheffingswaarde" (63 dB). Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

De betreffende woningen is gelegen tegen de drukke verkeersader N200. Er is een hoge geluidsbelasting op de gevel door verkeerslawaai.

Het pand zal worden voorzien van geluidswerende maatregelen zoals geïsoleerde voorzet wanden en geïsoleerde beglazing met een hoge geluidwerende isolerende werking hebben in tegenstelling tot het huidige traditionele enkele glas.

De drukke N200 is op korte afstand van het onderhavige pand gelegen, maar de voorgevel isoleert voldoende tegen het verkeersgeluid vanaf de N200.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten,

bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Volgens het vigerende bestemmingsplan ligt het plangebied in een archeologisch waardevol gebied. Doordat echter de grond op geen enkele wijze wordt geroerd, het initiatief behelst immers het wijzigen van een functie is archeologisch onderzoek niet nodig.

3.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommiteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorts bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie, het betreft slechts een functiewijziging.

3.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Als gevolg van het nieuwe plan zullen er woningen worden gerealiseerd die voorzien zijn van een mechanische gebalanceerd systeem, het systeem kan makkelijk worden aangepast door middel van filters die verontreinigde lucht kunnen opnemen zodat er geen gezondheid schadelijke situaties

ontstaan. De omgevingsvergunning zal dus niet leiden tot een verhoogde toename van luchtverontreiniging in de woning.

3.6 Externe veiligheid

Inrichtingen

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is de "Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen" kader. In de circulaire is voor het plaatsgebonden risico de grenswaarde bepaald op 10⁻⁶. Voor groepsrisico is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

3.7 Flora en fauna

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Aangezien het hier alleen om een interne functiewijziging gaat, zullen er geen ingrepen plaatsvinden die flora en/of fauna kunnen schaden. De begane grond wordt niet uitgebreid of vergroot van welke aard dan ook. Er is geen flora- en faunaonderzoek nodig.

4 Economische uitvoerbaarheid

Omdat het alleen om een functiewijziging gaat is er van kosten geen sprake, anders dan van het doorlopen van de planologische procedure en eventueel planschade. Planschade is niet te verwachten, het betreft alleen het wijzigen van de functie. Het hoofd volume blijft ongewijzigd, zodat kan worden volstaan met het betalen van het legesbedrag in het kader van de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak

Inspraak ten behoeve van dit plan is vanwege haar kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet nodig. Ook is geen provinciaal belang aanwezig, zodat vooroverleg niet nodig is. Ditzelfde geldt voor de overige overlegpartners in het kader van ruimtelijke plannen. Wel zal de voorbereidingsprocedure uit de Awb worden gevolgd, waarbij het initiatief gedurende zes weken ter inzage zal worden gelegd.