

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw woning

H.M. van Randwijklaan 21

Middenbeemster

Opdrachtgever:

Fam. J. Voorsluijs

Adres:

Fam J. Voorsluijs

Noorderweg 100/A

1456 NK Wijdewormer

Datum:

18-06-2018

Status:

Definitief





Adres: *Hobrede 16*
 1477 EH
 Hobrede

Telefoon: *0299 397516*
E-mail: *info@rubenwennakers.nl*
Internet: *www.rubenwennakers.nl*
KvK-nummer: *50445502*

Documenttitel: Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw woning H.M. van
 Randwijklaan 21 te Middenbeemster
Verkorte documenttitel: ROB Randwijklaan 21
Status: Definitief
Datum: 18 juni 2018
Projectnaam: Nieuwbouw woning H.M van Randwijklaan 21
Projectnummer: 17-185
Opdrachtgever: Fam J. Voorsluijs

Auteur(s): ir. R.F. Wennekers architect BNA | stedenbouwkundige BNSP

Datum/paraaf

Vrijgegeven door: ir. R.F. Wennekers

Datum/paraaf

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-------|---------------------------------------------------------|----|
| 1. | Inleiding | |
| 1.1. | Aanleiding en doel | 5 |
| 1.2. | Ligging en begrenzing plangebied | 5 |
| 1.3. | Vigerende bestemmingsplan | 7 |
| 1.4. | Leeswijzer | 8 |
| 1.5. | Huidige situatie | 8 |
| 2. | Beleidskader | |
| 2.1. | Rijksbeleid, Provinciaal beleid, regionaal beleid | 9 |
| 2.2. | Gemeentelijk beleid | 10 |
| 3. | Planbeschrijving | |
| 3.1. | Doelstelling en uitgangspunten | 12 |
| 3.2. | Ontwikkeling | 13 |
| 4. | Omgevingsaspecten | |
| 4.1. | Verkeer | 15 |
| 4.2. | Luchtkwaliteit | 15 |
| 4.3. | Geluid | 15 |
| 4.4. | Externe veiligheid | 17 |
| 4.5. | Bodem | 17 |
| 4.6. | Water | 17 |
| 4.7. | Ecologie | 17 |
| 4.8. | Archeologie | 18 |
| 4.9. | Duurzaamheid | 18 |
| 4.10. | Milieuzonering | 18 |
| 4.11. | Schaduwwerking/bezonnig..... | 18 |
| 5. | Uitvoerbaarheid | |
| 5.1. | Economische uitvoerbaarheid | 19 |
| 5.2. | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 19 |

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek GRS milieu 10-07-2017

Bijlage 2: Sanering certificaat 07-07-1994

Bijlage 3: Vrijgave SGS search 11-07-2017

Bijlage 4: Advies Welstand -en Monumentencommissie gemeente Beemster d.d. 29-01-2018

Bijlage 5: Adviesbureau CBB; bouwbesluitberekeningen d.d.22-01-2018

Bijlage 6: Watertoets 20180320-12-17394 dd. 20-03-2018

Bijlage 7: Bezonningsstudie H.M. van Randwijklaan 21 dd. 20-03-2018

Bijlage 8: Quickscan Flora en Fauna Otte groenadvies dd. 06-04-2018

Bijlage 9: Aanvullende notitie quickscan H.M van Randwijklaan 21

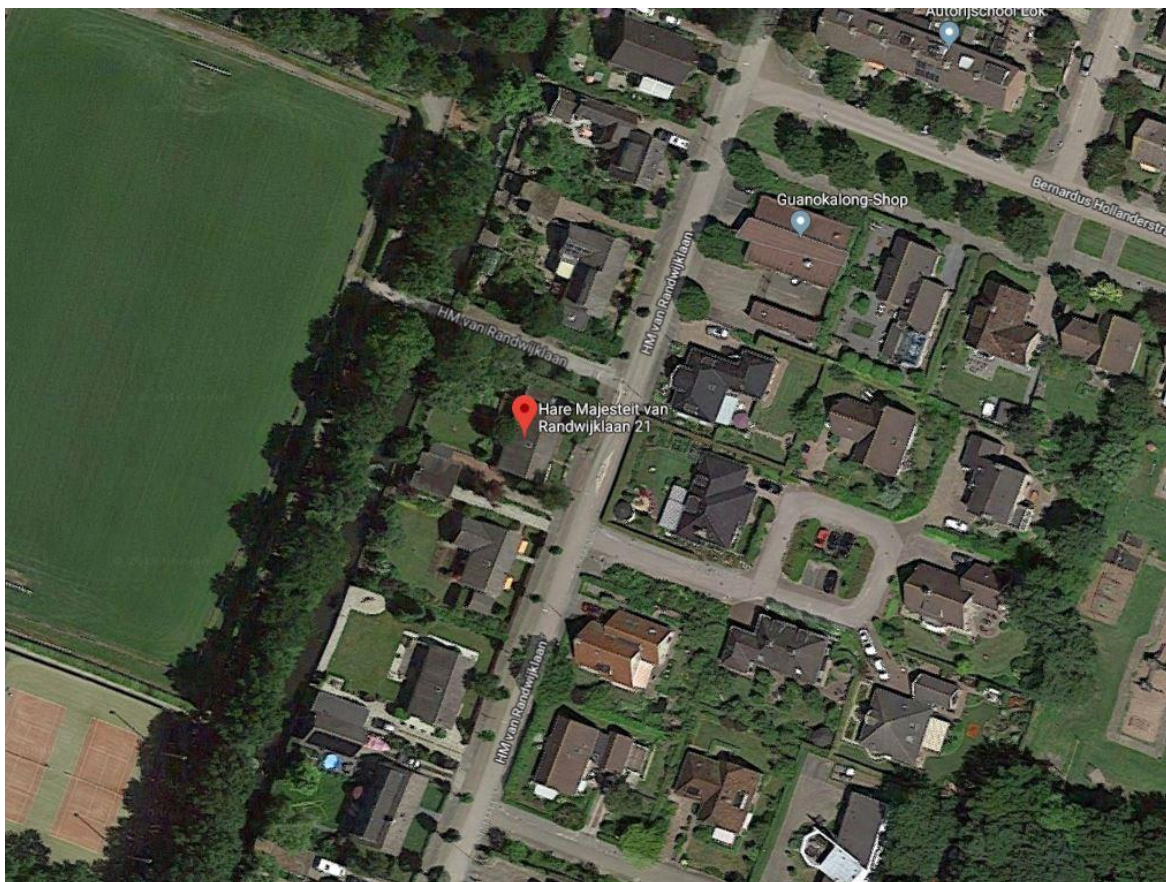
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het plan behelst (vervangende) nieuwbouw van een woning. Bij de gemeente Beemster is een omgevingsvergunning ingediend voor de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw van een woning op het adres H.R. van Randwijklaan 21 te Middenbeemster. Het vigerende bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013" van de gemeente Beemster biedt op deze plek ruimte voor een woning. Onderhavige ontwikkeling is in strijd met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan. Om afwijking van het bestemmingsplan te kunnen motiveren is een ruimtelijke onderbouwing die van een goede ruimtelijke ordening getuigt, benodigd. Hiertoe is het voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie bevindt zich aan de H.M van Randwijklaan 21 te Middenbeemster. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het object aan de H.M. van Randwijklaan met rood omkaderd. Het terrein wordt aan de achterzijde van het perceel begrenst door een bomenrij waarachter zich een voetbalveld bevindt van de plaatselijke voetbalvereniging. De zuidzijde van het perceel wordt begrenst door een woning, de noordzijde wordt begrenst door een loop/fietspad waar aan de andere zijde een vrijstaande woning is gesitueerd. Aan de voorzijde wordt de planlocatie begrenst door de H.M van Randwijklaan. De kavel maakt deel uit van de stedenbouwkundige eenheid van (vrijstaande) zadelkapwoningen aan deze straat en vormt letterlijk de rand van de wijk. Uitzondering in de straat is het object gelegen aan de H.M. van Randwijklaan 18. Dit object heeft zowel een woon- als kantoorfunctie.



Afbeelding 1. Ligging planlocatie (bron: maps.google.nl)



Afbeelding 2. Ligging planlocatie (bron: maps.google.nl)



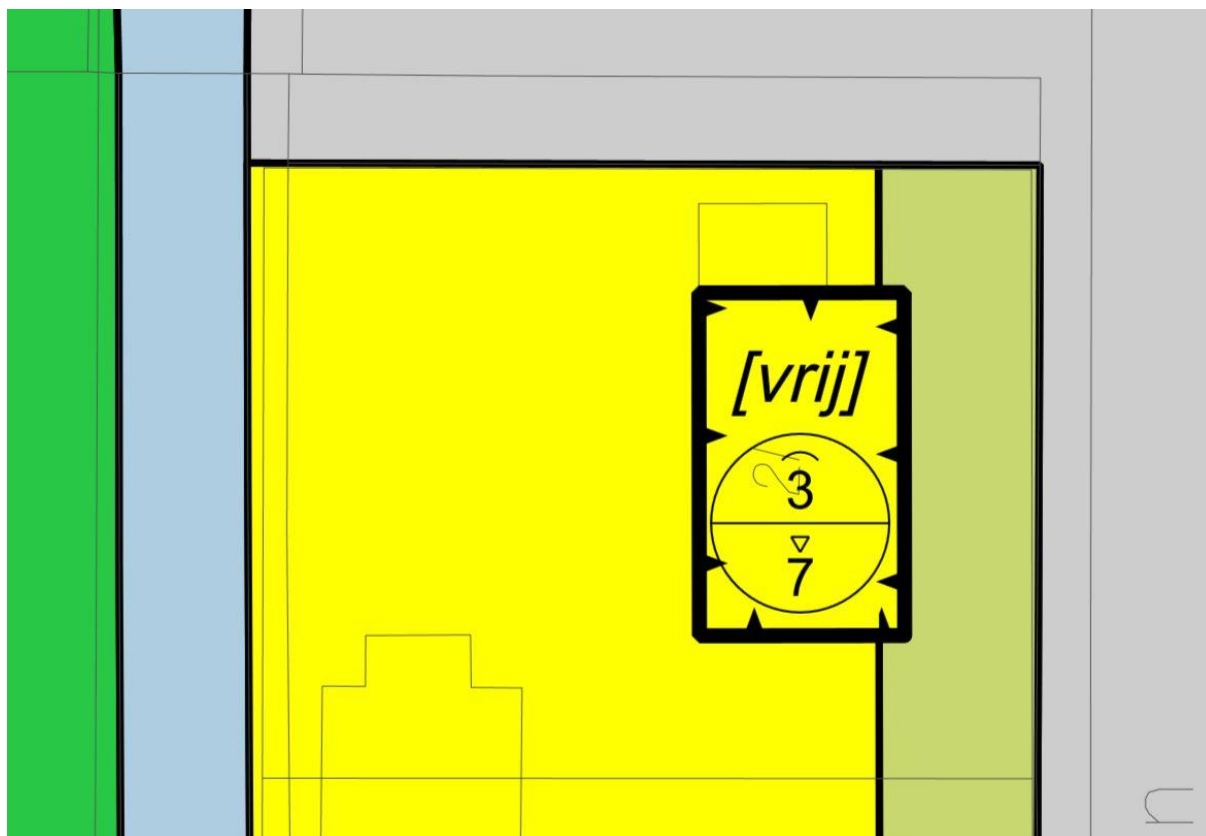
Afbeelding 4. Straatbeeld (bron: maps.google.nl)



Afbeelding 4. Straatbeeld met fietspad (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013 " van de gemeente Beemster is vigerend in dit plangebied. Ter plaatse van het projectgebied geldt thans de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met een maximale bouwhoogte van 7,0 meter en een maximale goothoogte van 3,0 meter. Voor een volledig beeld van het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar de documenten 'Verbeelding Middenbeemster West' en 'Regels bestemmingsplan MB en WB'. In de toekomstige situatie wordt een wijziging op het huidige bestemmingsplan voorgesteld. Onderhavige rapportage draagt bij aan een van de voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van het project; een goede ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding 5. Uitsnede 'Verbeelding Middenbeemster West' van H.M van Randwijcklaan 21

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing komen de volgende aspecten aan bod; hoofdstuk 1 bevat de inleiding waarin de vigerende bestemmingsplannen en de huidige situatie aan bod komen. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op het beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de planbeschrijving toegelicht. Hoofdstuk 4 zal bestaan uit de omgevingsaspecten zoals verkeer, luchtkwaliteit, geluid, etc.. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

1.5 Huidige situatie

Op het perceel bevindt zich nu een royale vrijstaande bungalow met de functie wonen. Deze is vrij op de kavel gelegen. Het huis en opstallen dateren van 1972. Er is een garage aan de noordzijde van de woning aangebouwd met een korte oprit. Een tweede oprit is op de zuidzijde van de kavel aangelegd. Deze loopt door naar de achterkant (westzijde) van de kavel. Dit pad komt uit op een tweede garage en aangrenzende berging. Tevens biedt het toegang tot de huidige achtertuin.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid, Provinciaal beleid, regionaal beleid Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: de Structuurvisie) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid. In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het beleid dat in de Structuurvisie is geformuleerd, is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de Rijksbelangen beschermen. Deze Rijksbelangen zien echter niet op de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Hiernaast geeft ook het Besluit ruimtelijke ordening aan waar een bestemmingsplan aan moet voldoen. Hierin is bepaald dat ieder bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt de ladder voor duurzame verstedelijking moet doorlopen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In dit geval is er geen sprake van een woningbouwlocatie, maar slechts van de herbouw van één woning die reeds mogelijk was in het vigerende bestemmingsplan. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is hier om deze reden niet aan de orde.

Conclusie rijksbeleid; De Structuurvisie en het Barro vormen geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Met het initiatief zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

2.1.2 Provinciaal Beleid

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie 'Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte (2010)' van de provincie Noord-Holland vastgesteld.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De Provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt Gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord Holland -maart 2017 onderstreept bovenstaande uitgangspunten vanuit de Structuurvisie 2040. Ook beschrijft zij haar unieke karakter en (inter)nationale voorbeeldfunctie voor droogmakerijen als UNESCO-erfgoed. Deze ontwikkeling, welke zodanig beperkt is van omvang dat de Ladderplicht niet van toepassing is, past binnen de voorwaarden van artikel 22; Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen. De ontwikkeling versterkt de 'uitzonderlijke universele waarden van het Unesco-erfgoed van uitzonderlijke universele waarden "De Beemster".

Conclusie

Met voorliggend plan zal verouderde bebouwing worden gesloopt. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd met een afwijking op het vigerende bestemmingsplan 'Middenbeemster en Westbeemster 2013'. Met deze afwijkingen (groter bouwvlak, -volume en grotere -hoogte) wordt de ruimtelijke kwaliteit van de Middenbeemster opnieuw hervonden en draagt het plan bij aan de provinciale doelen om ruimtelijke kwaliteit te creëren en te behouden.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.2 'Woonvisie Beemster 2018-2015 'Energiek en vitaal Beemster'

Vanuit de woonvisie 2018-2015 'Energiek en vitaal Beemster' is de wens alle dorpen van de Beemster een goede woonomgeving te laten zijn, waarin het prettig wonen is voor jong en oud. Er wordt om deze reden gewerkt aan een basiskwaliteit voor elk van de vier dorpen. Tegelijk nemen de hoofdkern Middenbeemster en de uitbreidings-kern Zuidoostbeemster een bijzondere positie in: Deze twee dorpen vormen de hoofdclusters van de gemeente.

- Middenbeemster: In Middenbeemster wordt gezorgd voor behoud en versterking van draagvlak onder het huidige complete aanbod aan voorzieningen. Het gaat hierbij om de winkelvoorzieningen maar nadrukkelijk ook om een uitgebreid pakket aan maatschappelijke voorzieningen en zorgvoorzieningen, zoals sportvelden, sportzaal, bibliotheek, kinderopvang, peuterspeelzaal, basisschool, jongerencentrum, speeltuin en toekomstig wijksteunpunt.

Behoud van het karakter van de Beemster

Bijzondere kwaliteiten van de Beemster zijn onder meer de typische landschapsstructuur en het ruime wonen. Randvoorwaarde bij nieuwbouw is dat plannen qua maatvoering (ruimte in en om de woning) en verkaveling passen bij dit karakter. Dit plan sluit daarom bij de stedenbouwkundige eenheid en verkaveling van de randzone. Het is een ruim opgezet vrijstaande woning welke door haar positionering op de kavel veel ruimte over laat voor groen. Het huis samen met het groen past in de lijn van de overige kavels in de randzone welke gelijk zijn opgezet.

De herbouwde woning op haar kavel behoudt en versterkt de structuur van de Beemster welke wordt beschreven in de Structuurvisie Beemstermaat 2012. Het belangrijkste punt uit deze structuurvisie voor onderhavige ruimtelijke onderbouw is dat de bestaande kern middels deze herbouw kwaliteit biedt en blijft bieden van wonen, werken en leefbaarheid. De organische DNA groei dient vanuit de nederzetting zelf dient te komen, waarin deze herbouw goed tot haar recht komt.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013" van de gemeente Beemster is vigerend op onderhavig perceel. Het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013 is vastgesteld op 11-01-2013. Ter plaatse van het perceel geldt de bestemming 'Wonen' en 'tuin'. De locatie bevat geen dubbelbestemming.



Afbeelding 2. Verbeelding bestemmingsplan

Welstandsbeleid

De omgevingsnota Beemster 2013 (welstandsnota) – Gemeente vastgesteld door de gemeenteraad Beemster op 10 juli 2013 is van toepassing.

De locatie ligt in het binnengebied van de dorpsuitbreidingen, hier geldt regieniveau licht.

Om afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken heeft er vooroverleg plaatsgevonden. Stedenbouwkundige hebben zich over het ontwerp in samenhang met de stedenbouwkundige context van het betreffende locatie uitgesproken. De uitkomst heeft geleid tot een wijziging van het ontwerp. Het bouwplan is aangepast naar een zadelkap welke past bij de bouwvorm van de randbebouwing van deze straat. Na een positief tweede overleg is het plan verder uitgewerkt tot definitief ontwerp en ingediend bij de gemeente t.b.v. het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Het plan is getoetst door de welstandscommissie en op 29-01-2018 goedgekeurd.

Bovenstaande onderschrijft dat de herbouw het gemeentelijk beleid geen hinder zal geven in haar structuur- en woonvisie, bestemmingsplan en welstandsbeleid. De aanpassingen zullen bovenstaande juist versterken.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Doelstelling en uitgangspunten

Het plan voorziet in sloop van de bestaande woning en vervangende nieuwbouw voor een woning.

De kavel maakt deel uit van de stedenbouwkundige eenheid van zadeldakwoningen aan deze straat en vormt letterlijk de rand van de wijk. In de planvorming is de kapvorm als uitgangspunt genomen om een passend gebouwtype te realiseren op deze plek.

De bestaande woning voldoet technische en bouwkundig niet meer aan de (duurzaamheids)eisen en wensen van deze tijd. De nieuwe woning is afgestemd op de woonwensen van de bewoners. Maar past binnen de stedenbouwkundige context, verkaveling, nokrichting en kapvorm van de straat.

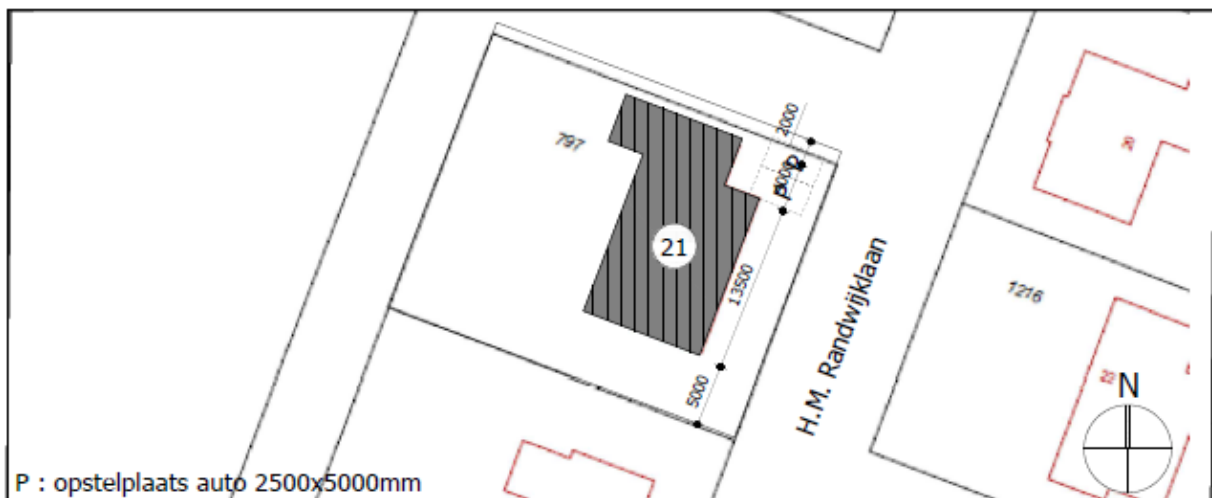


programma onder te brengen in een bijgebouw blijft de bouwmassa (o.a. voorgevelbreedte) van het hoofdgebouw beperkt.

De woning zal op een duurzame wijze worden gerealiseerd, het betreft een woning die doormiddel van een warmtepomp wordt verwarmd. Er wordt een dikke isolatieschil in combinatie met balansventilatie met warmteterugwinning gerealiseerd.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Er is reeds een inrit aanwezig ter plaatse van perceel. De huidige inrit zal worden behouden. Er zullen geen parkeerplaatsen op de openbare weg verdwijnen.

De overige ruimte op het erf zal worden ingericht als tuin.



Situatie | schaal 1:500

Afbeelding 4. Situatietekening

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, in de nieuwe situatie is er ruimte voor minimaal 2 auto's op eigen terrein. Dit betekent dat het bouwplan geen nadelen oplevert t.a.v. de huidige situatie inzake parkeren. De parkeerruimte is en blijft te bereiken via de bestaande

in- en uitrit van het perceel. **De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het aantal openbare parkeerplaatsen.**

Het aantal woningen blijft gelijk, er zal geen extra verkeer aantrekkende werking uitgaan van deze ontwikkeling.

4.2 Luchtkwaliteit

Op basis van het "Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Noordvleugel" voldoet de lokale luchtkwaliteit (ruim) aan de wettelijke normen.

Het initiatief maakt planologisch geen nieuwe woningen op de locatie mogelijk. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Toetsing van voorliggend initiatief ziet toe op het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de (her)bouw van een vrijstaande woning. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het perceel reeds mogelijk.

Als gevolg van de Wgh valt H.M. van Randwijcklaan buiten de wettelijke zoneringszone van een als 30-km zone. Echter de zone van de Rijperweg met de Barnestraweg is 50 km/uur toegestaan waar een zone van 200 meter geldt. Het perceel ligt op ca. 140m afstand en dus binnen de invloedszone van de Rijperweg.

Het geluidsniveau kan hierdoor een belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormen. Formeel is daarom akoestisch onderzoek nodig. Echter:

- Het deel Rijperweg waar 50 km/uur is toegestaan, is hooguit 150 meter lang. De woonbestemming veranderd niet.
- Het aantal verkeersbewegingen is minder groot dan de Middenweg.
- Het is geen doorgangsroute voor vrachtwagens want de Rijperweg in het centrum is afgesloten voor zwaar verkeer.

- De invloed van dit deel Rijperweg zal beperkt zijn en met de huidige standaard voor geluidsisolatie van gevels bij nieuwbouw zal naar verwachting voldoende zijn om een binnenniveau van maximaal 33 dB te kunnen garanderen.
- Tussen de woning en de Rijperweg staan huidige woningen en groen (volwassen bomen) welke het geluid dempen tot op de locatie. Hierdoor wordt een acceptabel akoestisch leefklimaat buiten op het perceel gewaarborgd.
- De voorgevel staat haaks op de Rijperweg en ligt daarbij ook naar achteren op het perceel. Geluid vanaf de Rijperweg zal nooit direct de voorgevel bereiken op volle geluidsterkte.

Bovenstaande opsomming dragen beargumenteerd bij dat er in en om de toekomstige woning een acceptabel akoestisch leefklimaat ontstaat zonder dat daar een geluidsonderzoek voor nodig is.

Conclusie:

Het geluidsniveau vormt geen belemmering voor de herbouw van de woning

4.4 Externe veiligheid

In de directe omgeving (binnen een straal van 500 m) zijn geen verkeers- spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, of geproduceerd zijn gelegen op voldoende afstand (>1 km). Het bouwplan ligt niet in het invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand (> 1 km). Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant. Er hoeft dan ook geen nader onderzoek naar de externe veiligheid plaats te vinden.

4.5 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem. Op basis van de onderzoeksresultaten is de locatie niet verdacht op verontreiniging met brandstof gerelateerde componenten. In het grondwater is ten hoogste sprake van een lichte verontreiniging met barium. Lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De aangetoonde bodemgesteldheid vormt daarom geen belemmering voor de herbouw van de woning.

4.6 Water

Voor de herbouw van de woning is een watertoets uitgevoerd (zie bijlage 6). De voorlopige conclusie is dat de ontwikkeling geen of minimale wijzigingen teweeg brengt de (tijdelijke) opslag en afvoer van hemelwater.

Er vindt geen verandering in oppervlakte verharding en afvoer van water plaats. Het toegenomen oppervlakte van het hoofdvolume, de woning, wordt zo goed als gecompenseerd door het verwijderen van de tweede opstal op het perceel, de vrijstaande garage. Daarnaast blijft de vuilwaterriolering aangesloten worden op het aanwezige hoofdriool onder de H.M. van Randwijklaan en het hemelwater zal naar het oppervlaktewater afgevoerd blijven worden.

Conclusie Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.7 Ecologie

Soortenbescherming

Binnen het plangebied komt een aantal algemeen voorkomende soorten voor. Deze soorten vallen allemaal onder het vrijstellingsbesluit van de provincie Noord-Holland. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen. Dit betekent dat voor de werkzaamheden geen ontheffing voor deze soorten nodig is. Er is door Otte Groenadvies een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Op aanbeveling uit dit rapport is nader onderzoek verricht naar vleermuizen.

Conclusie aanvullend onderzoek

Gezien het ontbreken van aanwijzingen dat vleermuizen gebruik maken van het pand in de vorm van uitvliegsporen en/of uitwerpselen, en de slechte en beperkte toegankelijkheid van het pand voor vleermuizen, is Elsken Ecologie van mening dat verder onderzoek naar vleermuizen aan het pand aan de H.M van Randwijcklaan 21 te middenbeemster niet nodig is.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.8 Archeologie

De locatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor het verstoren van de bodem is geen archeologieregime van toepassing (geen dubbelbestemming archeologie). Archeologisch onderzoek is dan ook nodig. Omdat de locatie is gelegen nabij de oude dorpskern van Middenbeemster is de kans op archeologische toevals vondsten wel aanwezig. M.b.t. het melden van deze vondsten zal een voorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

De locatie is gelegen in het werelderfgoed De Beemster. Het betreft een gedeelte in een nieuwbouwwijk uit de 20e eeuw en is gelegen achter de oude dorpskern. Effecten van de sloop van de oude woning en bouw van een nieuwe woning op de cultuurhistorische waarden van het werelderfgoed zijn niet aanwezig.

Conclusie; de cultuurhistorische identiteit zal door de ontwikkeling niet worden geschaad.

4.9 Duurzaamheid

Bij de herbouw gaat er gewerkt worden met duurzame materialen. Tevens zal de isolatiewaarde zeer hoogwaardig worden uitgevoerd. De woning wordt voorzien van een warmtepomp ten behoeve van de verwarming van de woning alsmede het verwarmen van het tapwater. Hiermee wordt rekening gehouden met de energietransitie (zoals ook benoemd in de woonvisie Beemster 2018-2015) waarbij gas niet meer de energiebron zal zijn. Er wordt gewerkt met een EPC waarde van 0,4 (adviesbureau CBB; bouwbesluitberekeningen d.d.22-01-2018).

4.10 Schade als gevolg van de bouwactiviteiten

Er zullen op deze locatie die zich bevindt in een bestaande omgeving maatregelen genomen worden om schade aan bestaande gebouwen te voorkomen. Indien noodzakelijk worden



middels waarmerken vastgesteld of eventuele schade zich voordoet en zo ja, deze vervolgens te (doen) herstellen. De uitvoerende partij zal hiertoe een Constructie-All-Risk (CAR) verzekering afsluiten.

Specifieke beheersmaatregel welke toegepast gaat worden is het toepassen van een trillingsarme heimethode t.b.v. de fundatie van deze woning.



4.11 Schaduwwerking/bezinning

Om de invloed van de ontwikkeling op de bezinning van de omliggende percelen te toetsen is een bezonningsstudie gemaakt. De resultaten van de bezonningsstudie d.d. 20-03-2018 zijn in bijlage 8 opgenomen.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de invloed van de hogere nok in dit initiatiefplan verwaarloosbaar klein is.

5. ECONOMISCHE & MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanvrager heeft het perceel en opstallen in eigendom, deze draagt ook de kosten voor de nieuwbouw van de woning. Kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd middels een planschadeafwenteling (planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer) en via leges. Alle overige kosten (inclusief onderzoeken) voor onder andere het plan worden bekostigd door initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid kan daarmee afdoende verzekerd worden geacht

Het onderhavige project mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project draagt bij aan de (woon-)kwaliteit van H.M. van Randwijklaan, een bestaande woning wordt herbouwd als energie-zuinige woning, dit draagt bij aan het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

De directe omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de bovengenoemde ontwikkeling. Op voorhand zijn geen maatschappelijke bezwaren (bijvoorbeeld van omwonenden) bekend.

Wettelijk vooroverleg

Overleg is gevoerd met de volgende bestuurlijke instanties: provincie Noord-Holland, Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De resultaten: de veiligheidsregio ziet geen noodzaak advies uit te brengen, de provincie heeft geen opmerkingen en het waterschap onderschrijft de conclusie in de waterparagraaf en kan instemmen met het voorgenomen plan (er is geen watervergunning nodig).

Een ontwerp omgevingsvergunning 'voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan' en een ontwerp 'verklaring van geen bedenkingen' heeft in de periode van 23 april tot en met 18 juni 2018 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek GRS milieu 10-07-2017



Bijlage 2: Sanering certificaat 07-07-1994



Bijlage 3: Vrijgave SGS search 11-07-2017



Bijlage 4: Advies Welstand -en Monumentencommissie gemeente Beemster d.d. 29-01-2018

Op te vragen bij gemeente Beemster.



Bijlage 5: Adviesbureau CBB; bouwbesluitberekeningen d.d.22-01-2018



Bijlage 6: Watertoets 20180320-12-17394 dd. 20-03-2018



Bijlage 7: Bezonningsstudie H.M. van Randwijklaan 21 dd. 20-03-2018