

Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 17 te Beverwijk.



Gegevens opdrachtgever:

Naam : Dhr. M. Heilygers

Versie : Definitief

Datum : 06-02-2012

Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 17 te Beverwijk

1. Kadastrale gegevens / adres:

De aanvraag betreft een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een winkel in woonruimte.
Kadastrale gegevens: BEVERWIJK, Sectie: A en perceelnummer: 10058.
Adres: Kloosterstraat 17, 1941 BN te Beverwijk.
Huidig gebruik: Begane grond is bedoeld als winkelruimte. De eerste verdieping als woonruimte.

2. Omschrijving project.

Het gehele pand is in bezit van de opdrachtgever en de begane grond werd verhuurd aan een Antiek en Curiosa handelaar. Na vertrek van de ondernemer bleek de begane grond onverhuurbaar.

De eigenaar heeft nu een omgevingsvergunning aangevraagd om de begane grond, van winkelruimte te veranderen in woonruimte.

De verdieping is nu een aparte woonruimte en dit blijft ongewijzigd.

De netto oppervlakte van de begane grond is 76,7m² en wordt ingericht als woning.

Er wordt voorzien in een woon- en slaapkamer aan de voorzijde, een hobbykamer aan de linkerkant, badruimte aan de achterzijde en een openkeuken in de woonkamer.

3. Relatie met geldend beleid.

Rijksbeleid:

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, vastgesteld als kabinetsuitgangspunt (deel 3) van de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden.

Deze nota heeft 4 algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- Bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland
- Borging en ontwikkeling belangrijke ruimtelijke waarden
- Borging van de veiligheid.

Het verbouwen van het pand aan de Kloosterstraat 17 is niet in strijd met de uitgangspunten zoals verwoord in nota Ruimte.

Provinciaal beleid:

Op 21 juni 2010 is door de provinciale staten de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie vastgesteld.

Hierin zet de provincie haar (ruimtelijk) beleid voor Noord-Holland uiteen.

De verordening is opgesteld om de uitvoering van de beleidslijnen te waarborgen.

Het bedoelde pand is gesitueerd in het gebied "Bestaand Bebouwd Gebied" en de functiewijziging is hiermee in overeenstemming. Voor het overige worden er in de provinciale verordening geen regels gesteld die op onderhavig plan van toepassing zijn.

Zie ook onderstaande tekening vanuit de provinciale ruimtelijke verordening:

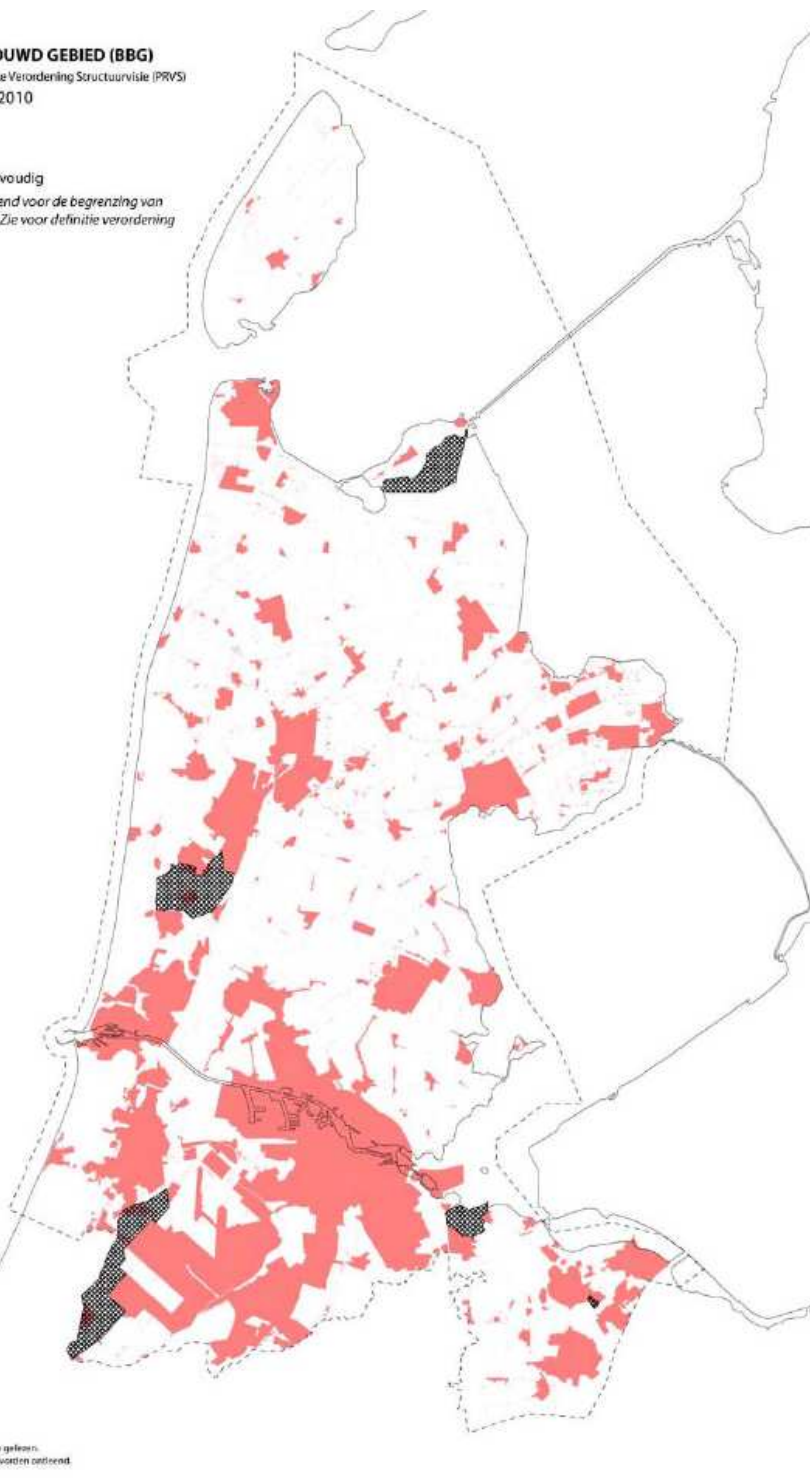
KAART 2: BESTAAND BEBOUWD GEBIED (BBG)
behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)
Vastgesteld door PS - 21.06.2010
Technische versie: 02.11.2010

■ BBG *

▨ Transformatiegebied - meervoudig

* De tekst in de verordening is leidend voor de begrenzing van Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Zie voor definitie verordening hoofdstuk 3.

Kaarten en tekst dienen in samenhang te worden gelezen.
Aan afzonderlijke kaarten kunnen geen rechten worden ontleend.



Ruimtelijke onderbouwing Kloosterstraat 17 te Beverwijk

Gemeentelijk beleid:

Woonvisie 2015+ Beverwijk – Heemskerk

In deze visie worden de gezamenlijke beleidsintenties voor het woningmarktgebied Beverwijk Heemskerk geformuleerd en wordt aangegeven welke rol van beide gemeenten mag worden verwacht bij het realiseren van doelstellingen. De woonvisie is geen uitgewerkt 'gemeentelijk activiteitenprogramma' maar fungeert als toetsingskader voor eigen beleidsvoering op het terrein van de leefbaarheid binnen het stedelijk gebied waarin de lokale ingezetene zijn of haar (woon)plekje kan vinden. In het gemeentelijk streven naar een evenwichtige woningmarkt waarin alle woningtypologieën en prijsklassen vertegenwoordigd zijn en doorstroomketens ongehinderd kunnen ontstaan, zal de nadruk dus moeten liggen op die woningen waarin de tekorten het grootst zijn of waarvan het grootste doorstroomeffect mag worden verwacht.

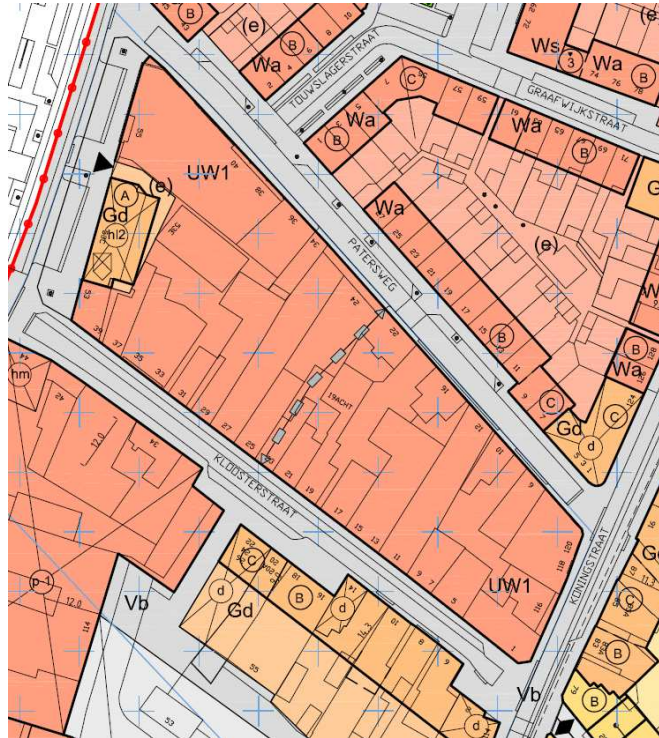
Na 2010 worden capaciteitsproblemen verwacht op uitleglocaties en zal vanaf dan binnenstedelijk moeten worden verdicht (ruimtelijke intensivering, concentratie en transformatie, kortweg ICT). Het omzetten van een winkel naar woonruimte kan worden aangemerkt als ICT. De Kloosterstraat e.o. valt volgens de visie in de categorie 'kleinstedelijk milieu / ICT locaties'.

In de woonvisie wordt ook ingegaan op de verwachte woningbouwontwikkelingen in de gemeente in de aankomende jaren. Hierbij is ook de Kloosterstraat en omgeving opgenomen. Het is volgens de visie de bedoeling dat na 2015 nieuwe woningen worden gerealiseerd in het gebied waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Een concreet plan is er op dit moment voor de locatie nog niet. Initiatiefnemer wil, totdat het gebied herontwikkeld wordt, de benedenverdieping van pand gebruiken als woning.

De woonvisie ziet hoofdzakelijk op grotere woningbouwprojecten en niet zo zeer op de realisatie van een enkele woning. Echter de woonvisie is mede vanwege de genoemde ontwikkelingen die in de toekomst in het gebied plaats zullen vinden wel van belang. Onderhavig bouwplan voldoet tevens aan de woningbehoefte en is in overeenstemming met de noodzakelijke verdichting in (binnen)stedelijk gebied.

Het bestemmingsplan

Plankaart van het bestemmingsplan “Breestraat en omgeving”:



uitsnede plankaart

Inzoomen op het bestemmingsplan:

In de diverse bestemmingsplannen zijn de regels omschreven met betrekking tot bovengenoemde punten en de toegestane bebouwingen in een bepaald gebied.

Dit project valt in het bestemmingsplan “Breestraat en omgeving” en heeft hierin de bestemming “Uit te werken woondoeleinden 1”, met nadere aanduiding ‘archeologisch waardevol gebied’

Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan is de bestemming “Uit te werken woondoeleinden 1” opgenomen voor het gebied gelegen tussen de Kloosterstraat en de Patersweg. Voor dit gebied wordt uitgegaan van een gehele functionele en ruimtelijke herinrichting. Voor het gebied is sprake van een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken bestemming. Het is de bedoeling dat het gedeelte tussen de Kloosterstraat, Koningsstraat, Patersweg en de Baanstraat gebruikt wordt voor bewoning. Winkels komen in dit gebied te vervallen.

Zolang er echter geen uitwerkingsplan is vastgesteld hiervoor mag er op grond van artikel 27 van de bestemmingsplanvoorschriften niet gebouwd worden. Totdat het gebied herontwikkeld wordt, wil initiatiefnemer het pand gebruiken als woning.

Door het bouwverbod is het nodig om hiervoor een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te volgen. Een omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien de afwijking niet in strijd is met een

goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van de te voeren afwijkingsprocedure.

In artikel 29 van de bestemmingsplanvoorschriften is opgenomen dat gronden met de nadere aanduiding 'archeologisch waardevol gebied' primair bestemd zijn voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde en secundair voor de overige aangegeven bestemmingen (hier: "uit te werken woondoeleinden 1"). Het is op grond van artikel 29 lid 2.1 verboden om gebouwen te bouwen op gronden met deze nadere aanduiding. Burgemeester en wethouders zijn, onder voorwaarden, bevoegd hiervan vrijstelling te verlenen. Daarnaast is in artikel 29 lid 4 een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarin (samengevat) is bepaald dat het verboden is om zonder een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning) van burgemeester en wethouders werkzaamheden uit te voeren die dieper dan 0,35 meter in de bodem gaan. Onderhavig project betreft echter niet de bouw van een gebouw, het betreft de verbouw van een bestaand gebouw. Een vrijstelling van het bestemmingsplan op dit punt is derhalve voor onderstaand project niet nodig. Omdat er ook geen werkzaamheden in de bodem hoeven worden uitgevoerd is er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren van werk of werkzaamheden' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht benodigd.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

a. **Parkeren:**

Parkeren is getoetst aan de geldende parkeernormen van de gemeente Beverwijk welke is aangenomen op d.d. 27 november 2006. In deze parkeernormen is de definitie duur, midden en goedkope woningen opgenomen. Deze woning valt onder de noemer goedkope woning. Voor deze woning is 1,1 parkeerplaatsen nodig. Voor de winkel gold een parkeernorm van 2,9 parkeervakken. Er wordt derhalve voldaan aan de parkeernorm. Er wordt ook voorzien in parkeren op eigen terrein. Zie de tekening B02.

Er zijn dus geen verkeerskundige aanpassingen nodig.

b. **Archeologische waarden / monumentenwet:**

Dit plan betreft alleen een functiewijziging. Het pand is geen monument en op de interne wijzigingen na, blijft het pand bestaand.

c. **Ecologie:** Het betreft hier alleen een functiewijziging dus op het punt flora, faunawet en natuurbeschermingswet zijn er geen wijzigingen.

d. **Water:** De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Aangezien dit plan alleen een functiewijziging betreft waarbij er ook geen sprake is van een vergroting van de oppervlakte zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding. Door de bedoelde woning komt er alleen een kleine toevoeging op het aanbod van afvalwater.

In totaal worden het 2 appartementen met in totaal ongeveer 4 bewoners.

Een gemiddeld persoon in Nederland gebruikt 119 liter water (in het jaar 2010) per persoon.

In totaal zal er gemiddeld zo'n 119 liter per dag extra afvalwater geproduceerd worden.

5. milieuaspecten.

- a. Geluid. Pand is bestaand. Er zal voor de omgeving vanuit het pand geen verhoging van het geluid plaats vinden.
De straat ligt in een 30 km zone. Op de geluidskaart van de Milieudienst IJmond worden de geluidsbronnen weg, spoor, luchtvaart en industrie weergegeven. Alleen de optie "weg" geeft een geluidsbron in de straat.
Voor het bedoelde pand is er 55 tot 59 dB geluid van weg verkeer.
Om dit geluid te reduceren tot maximaal 35 dB in de woning wordt er glas toe gepast met een demping van 29/30dB. Zie ook tekening B01 voorgevel en de tekst "algemene eisen".
- b. Bodem: Het betreft hier alleen een functiewijziging en de bodem cq grondlagen onder en rondom het pand worden niet geroerd. Een bodemonderzoek is daardoor niet noodzakelijk
- c. Bedrijven en milieuzonering:
Bij nieuwe ontwikkelingen moet om hinder en gevaar te voorkomen voldoende afstand in acht worden genomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. hinder kan bestaan uit geluid, stof, geur en gevaar. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" zijn richtafstanden opgenomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Milieubelastende activiteiten in de omgeving zijn: van der Veen Houthandel, de Slagerij op de hoek Koningsstraat/Kloosterstraat, de groenteboer Mineboo aan de overkant en horeca op de hoeken Baanstraat / Kloosterstraat en een coffeeshop in de Kloosterstraat
De afstand zoals genoemd in de brochure VNG Bedrijven en Milieuzonering zijn:
Houtzagerij: 100m1
Slagerij: 10m1
Restaurant, café en coffeeshop: 10m1
Groenteboer / detailhandel tot zover niet elders gemeld: 10m1
Bedoeld pand valt buiten de cirkels om deze bedrijven.
Met betrekking tot TATA steel worden 2 afstanden genoemd. Beide afstanden hebben te maken met de tonnage per jaar. Deze afstanden zijn 700 a 1500m1.
De afstand van bedoelde woning tot TATA's eerste fabrieken is ongeveer 2,2 km en valt dus ook ruim buiten beide grenswaarden.
- d. Wet luchtkwaliteit: Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen.
Dit project draagt niet in betekende mate toe aan een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het een project van minder dan 1500 woningen betreft.
- e. Externe veiligheid: Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid

inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

f.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Het onderhavige perceel Kloosterstraat 17 ligt niet binnen de PR 10-6 contour.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Nagegaan moet worden of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen worden ondervonden voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Hierbij dient te worden getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico in kunnen houden.

Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Situatie

Het beoogde omgevingsvergunning Kloosterstraat 17 is gelegen op de Kloosterstraat 17 te Beverwijk.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het project/plangebied zijn gesitueerd. Dit zijn gevaarlijke stoffenvervoer over het water, de weg en het spoor, de activiteiten TATA steel en of buisleidingen.

- Er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.
Het dichtbij zijnde bedrijf is TATA steel en de afstand tot de dichtbij zijnde fabriekshal is 2,2 kilometer.
- Het plangebied ligt niet in het invloed gebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
De dichtstbijzijnde weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd is op een afstand (rechte lijn) van ongeveer 0,39 km¹
- Het plangebied is niet gelegen binnen het invloed gebied van het spoor.
De afstand in een rechte lijn tot het spoor is ongeveer 0,43km¹.
- Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
De afstand in een rechte lijn tot aan het Noordzeekanaal is ongeveer: 2,2km¹.
De afstand tot de Beverwijkse haven is ongeveer: 0,75km¹
- Het plangebied is niet gelegen in het invloed gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
De transportleiding aardgas Beverwijk – Wijngaarden ligt op een afstand van ongeveer 3,3km¹

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloed gebied van een risicobron.

De toename van het aantal personen als gevolg van het plan heeft geen invloed op het groepsrisico aangezien het plan niet is gelegen binnen het invloed gebied van een risicobron.

6. belemmeringen project.

- a. Ligging van kabels, leidingen en zonering: is bij dit plan niet van belang nu het gaat om een bestaand pand, waarbij slechts sprake is van in pandige bouwactiviteiten. De nodige aanpassingen zullen worden aangevraagd bij de diverse NUTS bedrijven.

7. economische uitvoerbaarheid.

Een goede ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.20 van het besluit omgevingsrecht inzicht te geven in de economische uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning.

In het kader van de grondexploitatiewet, welke is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, dient, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het verhaal van kosten van de

grondexploitatie anderszins verzekerd is. Onderhavig plan is niet aan te merken als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening nu het plan slechts ziet op de verbouwing van een winkelpand tot één woning. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet vereist.

Het pand is al in bezit van initiatiefnemer en de verbouwing kan worden bekostigd uit eigen middelen. De kosten voor de omgevingsvergunningprocedure zullen door middel van het heffen van leges aan initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

Er zal wel met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening gesloten worden waardoor de eventuele uit de onderhavige omgevingsvergunning voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

De economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee voldoende gewaarborgd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het voorontwerp van de omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwning is op grond van artikel 5.20 besluit omgevingsrecht voor vooroverleg aan een aantal instanties en adviesorganen toegezonden. De volgende instanties zijn benaderd en hebben een reactie omtrent het project kenbaar gemaakt.

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
2. Milieudienst IJmond;
3. Brandweer Kennemerland.

In het navolgende worden de reacties van de instanties weergegeven en voorzien van een antwoord.

Ad 1: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap geeft aan geen opmerkingen te hebben op de ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van de omgevingsvergunning.

Antwoord: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 2: Milieudienst IJmond

De Milieudienst IJmond geeft aan geen bezwarende opmerkingen op de omgevingsvergunning. Wel kunnen naar de mening van de Milieudienst de volgende punt verduidelijkt worden:

- Onder bedrijven en milieuzonering is geen aandacht besteed aan de aanwezigheid van de coffeeshop Taffne. Een coffeeshop valt onder de beschrijving van cafés, bars. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De coffeeshop vormt dus geen belemmering.
- Bij de paragraaf externe veiligheid kan toegevoegd worden dat de locatie niet binnen de PR 10-6 contour ligt.

Antwoord: In de paragraaf bedrijven en milieuzonering is de coffeeshop niet expliciet benoemd. Er is echter wel in het algemeen opgenomen dat er horeca in het gebied aanwezig is, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De paragraaf is naar aanleiding van de opmerking verduidelijkt. De paragraaf externe veiligheid is aangevuld met bovenstaande opmerking van de Milieudienst IJmond over de PR 10-6 contour.

Ad 3: Brandweer Kennemerland

De Brandweer Kennemerland geeft aan dat er bij onderhavige omgevingsvergunning aan onderhavige omgevingsvergunning geen externe veiligheidsaspecten zijn verbonden.

Antwoord: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

Met vriendelijke groet en namens de opdrachtgever,



P.R. van Hooff.