





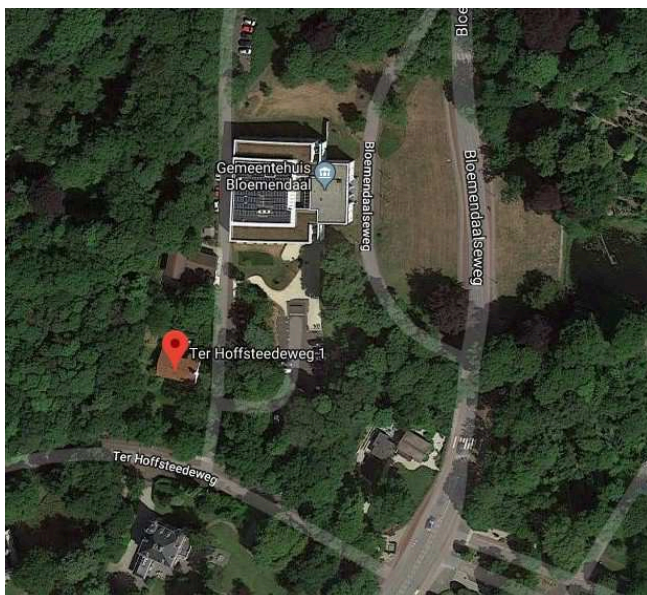
## notitie

**aan** Gemeente Bloemendaal **van**   
**t.a.v.**  **telefoon**   
**cc**   
**datum** 18 januari 2018  
**onderwerp** Advies ontwikkeling van de HOED (huisartsen onder een dak) aan de Ter Hoffstedeweg 1 Overveen

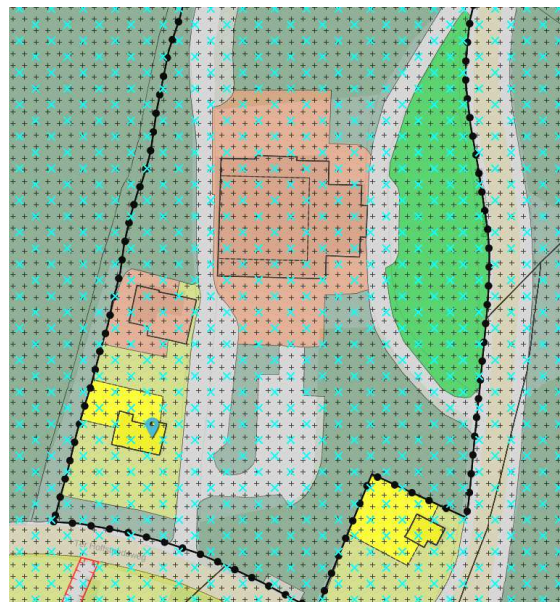
De gemeente Bloemendaal heeft bij Omgevingsdienst IJmond advies gevraagd betreffende de ontwikkeling van de HOED (huisartsen onder een dak) aan de Ter Hoffstedeweg 1 te Overveen.

In deze notitie doen wij verslag van onze bevindingen.

### Situatie



Google maps



Ruimtelijke plannen.nl

### Geluid

Een huisartsenpraktijk is geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Bloemendaalseweg (de enige relevante geluidbron in de omgeving) ter plaatse van de planlocatie is bovendien lager dan de voorkeursgrenswaarde voor verkeerslawaaï.

Geluid vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.

### Luchtkwaliteit

De tekst van de onderbouwing is akkoord.

### Externe veiligheid

Akkoord

### **Wet natuurbescherming**

Soortenbescherming: de strekking van de tekst van de onderbouwing is akkoord maar lijkt niet door een deskundige te zijn opgesteld. Deze tekst graag door een deskundige op laten stellen. Uitgangspunt is dat het (relatief kleine) gebouw niet wordt gesloopt zodat er geen negatieve effecten op beschermde soorten kunnen optreden.

Gebiedsbescherming: er is geen aandacht besteedt aan gebiedsbescherming terwijl het plan nabij een Natura 2000 gebied is gelegen. Uit een indicatieve Aeriusberekening blijkt dat sprake is van stilstofdepositie op het Natura 2000 gebied Kennemerland Zuid. Graag een Aeriusberekening toevoegen bij de stukken en de uitgangspunten van berekening toelichten (verkeersaantrekkende werking en mogelijkheden om te salderen met feitelijke gebruik).

### **Bodem**

De tekst over bodem (5.1) is wel erg mager, onvoldoende en deels onjuist. Verwijzing naar een brochure uit 1995 is niet meer relevant.

Voorstel nieuwe tekst:

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om te kunnen bepalen of de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik dient bij voorgenomen bouwactiviteiten een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hierdoor dient bij ontwikkelingen in het gebied altijd een historisch bodemonderzoek te worden verricht en vaak ook een verkennend bodemonderzoek.

### Bekende gegevens

Voor zover bekend was op het planperceel geen ondergrondse hbo-tank ten behoeve van de verwarming van de voormalige dienstwoning aanwezig. Bij het aangrenzende (oude) gemeentehuis was wel een hbo-tank aanwezig. Deze is in 1996 gesaneerd.

Ter plaatse van het gemeentehuis is in verband met de nieuwbouw van het gemeentehuis en de inrichting van het omringende terrein in 2013 door BK Bodem een verkennend en nader bodemonderzoek en indicatief asbest in grondonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek bleek dat de locatie diffuus verontreinigd is met lood. Gemiddeld genomen zijn lichte tot matige verontreinigingen aangetroffen. Plaatselijk bleek een spot met sterke loodverontreiniging aanwezig. De locatie van het gemeentehuis bleek niet verontreinigd met asbest en geconcludeerd is dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormde voor de voorgenomen nieuwbouw van het gemeentehuis en de locatieontwikkeling.

De planlocatie is op grond van de Bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer gesitueerd in:

- Bovengrond: zone 3; klasse Industrie (schone grond)
- Ondergrond: zone 5; klasse Wonen (schone grond)

Conclusie:

Op grond van de resultaten van genoemd onderzoek ter plaatse van de aangrenzende locatie van het gemeentehuis en op grond van de bodemkwaliteitskaart is enige verontreiniging van de grond ter plaatse van de planlocatie niet uit te sluiten, maar de locatie is niet verdacht op ernstige bodemverontreiniging.

Bij de (toekomstige) aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, dient **wel** de rapportage van een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 voorgelegd te worden. Het betreft namelijk de bouw van een gebouw waarin langdurig mensen zullen verblijven. Bij voorkeur dient het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden na sloop van de huidige dienstwoning.

### **Bedrijven en milieuzonering:**

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluid- en geurgevoelige bestemmingen. In het geval van lichte horeca geldt een afstand voor zowel geur als geluid van 10 meter.

De afstanden in de VNG- publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geur en geluidgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden.

| <b>Bedrijfsaard</b>      | <b>Straat</b>     | <b>Nr.</b> | <b>Milieu-Cat.</b> | <b>Afstand geluid</b> | <b>Afstand geur</b> | <b>Afstand stof</b> | <b>Afstand gevaar</b> | <b>SBI</b> |
|--------------------------|-------------------|------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|------------|
| Gemeentehuis Bloemendaal | Bloemendaalse-weg | 158        | 1                  | 10                    | 0                   | 0                   | 0                     | 84         |

Gemeentehuis Bloemendaal is een categorie 1 bedrijf. De afstand van het gemeentehuis naar de planlocatie bedraagt 40 meter. Hierdoor hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden op het gebied van geur, stof geluid en gevaar.

### **Duurzaam bouwen**

### Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Bloemendaal heeft voor duurzaam bouwen een lokaal stimuleringsbeleid geformuleerd in het Duurzaamheidsprogramma van 2015-2018. Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR-gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers voor een bouwplan. De licentie hiervoor kan worden aangevraagd bij Omgevingsdienst IJmond.

### Landelijk en Europees beleid

Vanaf 1 januari 2020 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG, "Bijna Energie Neutrale Gebouwen". BENG vervangt dan de EPC. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is. Voor de gebouwde omgeving betekent dat geen aardgas meer gebruikt mag worden voor het verwarmen van gebouwen: de warmtetransitie (Energierapport van het ministerie van Economische Zaken).

### **Nieuwe ontwikkelingen – aardgasvrije nieuwbouw**

Met het in werking treden van het klimaatakkoord van Parijs zal in 2050 geen aardgas meer gebruikt kunnen worden voor het verwarmen van gebouwen. De gemeenten hebben de ambitie dat alle nieuwbouw aardgasvrij zal zijn. Daartoe is nu beleid in ontwikkeling. Met vaststelling van dit beleid zal aardgasvrij voorgeschreven worden. Slechts in bijzondere situaties kan daarvan afgeweken worden.

### Basale keuzes in het licht van het beleid

- Kies voor aardgasvrij. Een investering in een gasnet heeft een afschrijvingsduur van 60 jaar, daarom is het van belang om nieuwe gebouwen nu al niet meer op het aardgasnet aan te sluiten en dit nadrukkelijk na te streven. Verwacht wordt dat de aansluitplicht voor de netbeheerders komt te vervallen.
- Kies voor maximale isolatie.
- Kies voor zongericht verkavelen en dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonne-energie.
- Maak een afweging voor collectieve duurzame warmtevoorzieningen of individuele (Warmte Koude Opslagssystemen, zonnecollectoren en dergelijke).

### Specifieke kenmerken

Het gebouw wordt in houtskeletbouw uitgevoerd. Voor de energielevering (warmte/koude) zijn er gesprekken gaande met de gemeente Bloemendaal en de ontwikkelaar om aan te sluiten op de WKO van het gemeentehuis van Bloemendaal. Hierdoor zal geen aardgas nodig zijn in het gebouw.

### **Advies**

Bovenstaande aspecten bodem, aeriusberekening, Wet natuurbescherming en duurzaam bouwen dienen te worden meegenomen in de afweging. Wij zien geen milieu hygiënische belemmeringen voor het uitvoeren van deze activiteiten.

Tevens dient uit onderzoek te blijken dat in de HOED een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.