
EN
ZO[®]

architectuur **N** interieur

HERONTWIKKELING 'DE WASSERIJ' TE HEILOO
20487

OPDRACHTGEVER : ORY projectontwikkeling
PROJECTADRES : Kennemerstraatweg 436
Heiloo
DATUM : 07-07-2023
VERSIE : 0
FASE : SO

An aerial photograph showing a residential neighborhood on the left, a large green field in the center, and a road running diagonally. A dashed white line outlines a specific property in the field. A dotted white line outlines a building complex in the bottom right. Labels in Dutch identify various locations.

LOCATIE LUCHTFOTO

Stolp Betsy's hof

Kennemerstraatweg 436
"Wasserij Holland's Roem"

Melco terrein

LOCATIE

ROOILIJNEN

De stomp van de wasserij ligt over de Rooilijn van de Kennemerstraatweg en valt daarmee op als hoekpunt van de wijk.

Samen met de naastgelegen stomp, Betsy's hof, bakenen ze het tussengelegen groen van Landgoed Ter Coulster af.



LOCATIE

ROOILIJNEN

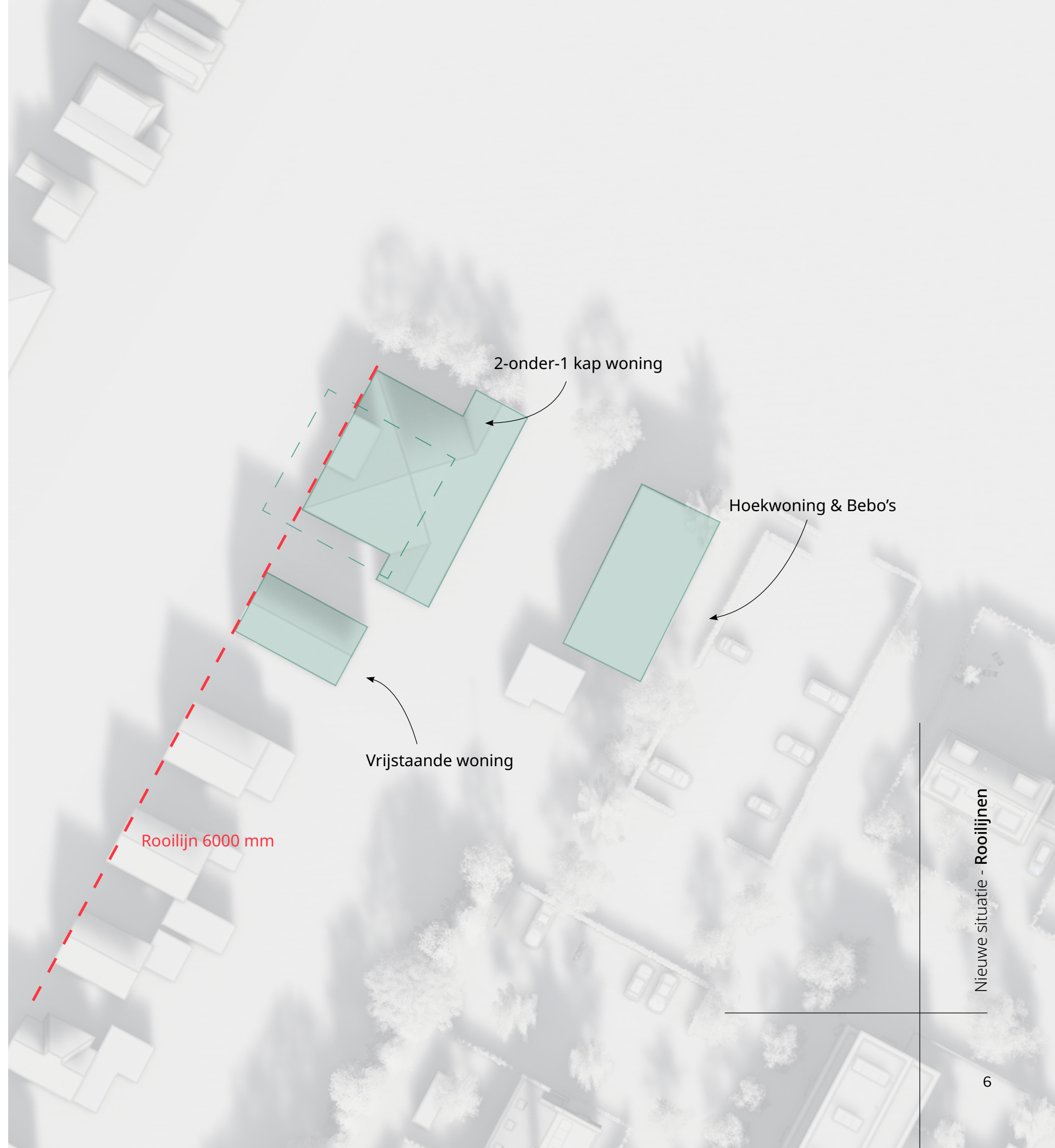
De afstand van de gevel tot de Rooilijn van de Kennemerstraatweg is 2900mm.

De Rooilijn van het Melco terrein sluit niet aan op de zijgevel van de stulp.

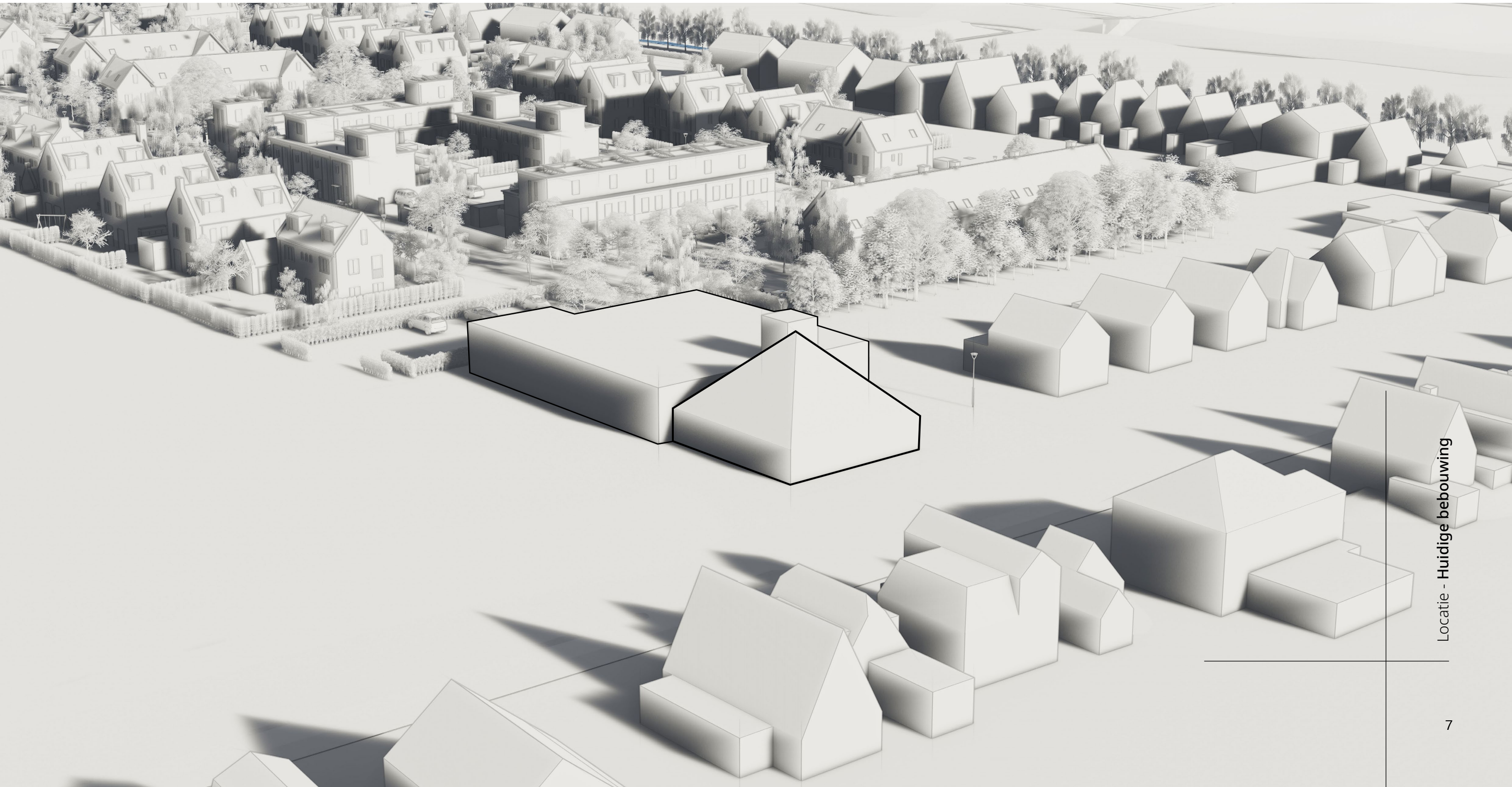


NIEUWE SITUATIE ROOILIJNEN

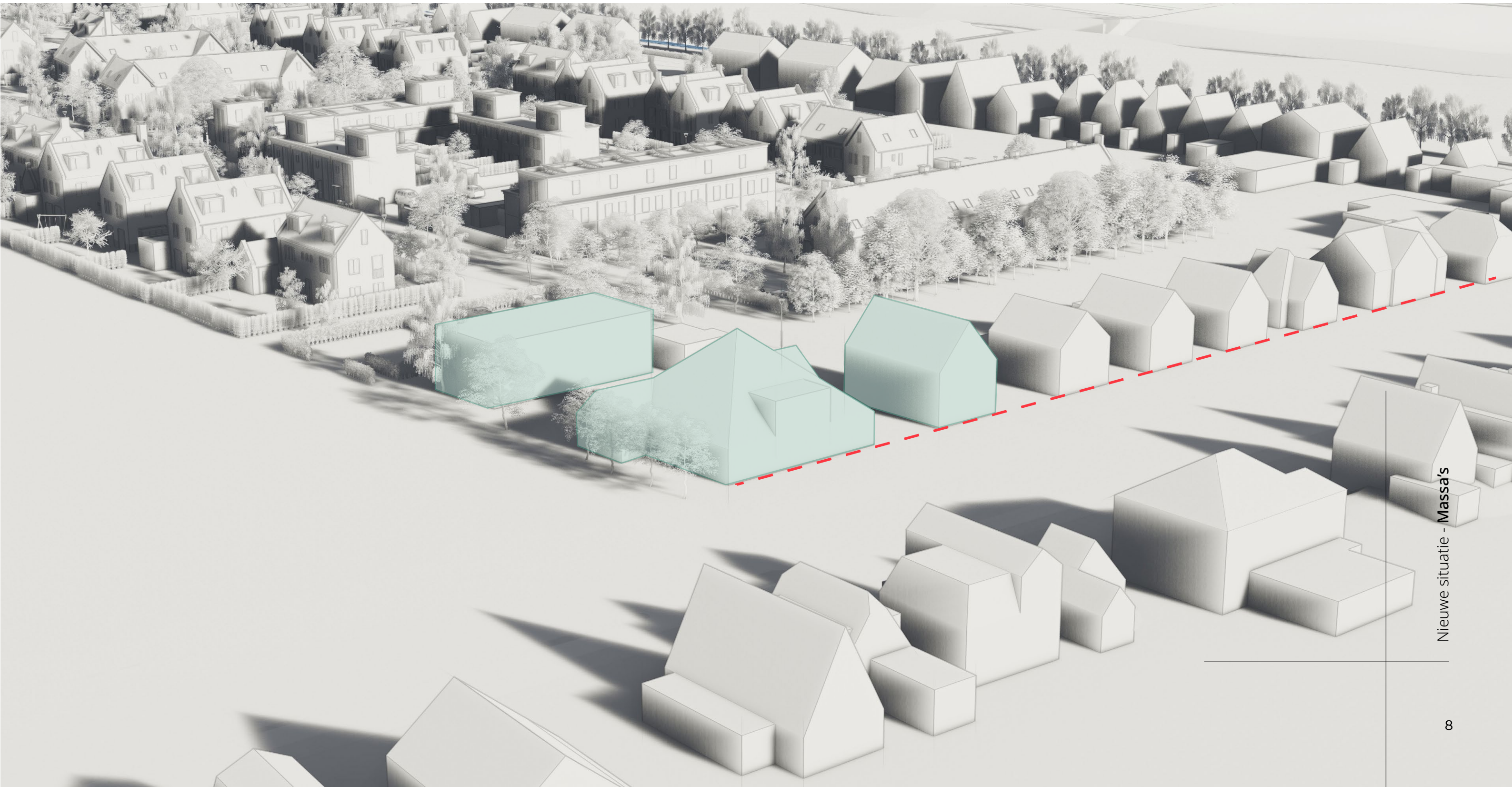
Om ruimte te bieden aan twee nieuwe woningen aan de Kennemerstraatweg, is het noodzakelijk om de stolp richting Landgoed Ter Coulster te schuiven. Om de bestaande bomenrij te kunnen laten staan is het nodig de stolp ook naar achter te leggen ten opzichte van de rooilijn. Hierdoor komt de garage namelijk achter de bomenrij te liggen en komen de leilindes niet te dicht op de stolp te staan.



LOCATIE
HUIDIGE BEBOUWING



NIEUWE SITUATIE
MASSA'S



LANGHUISSTOLP MET GROEN
IMPRESSIE



CONCEPT
AANZICHT

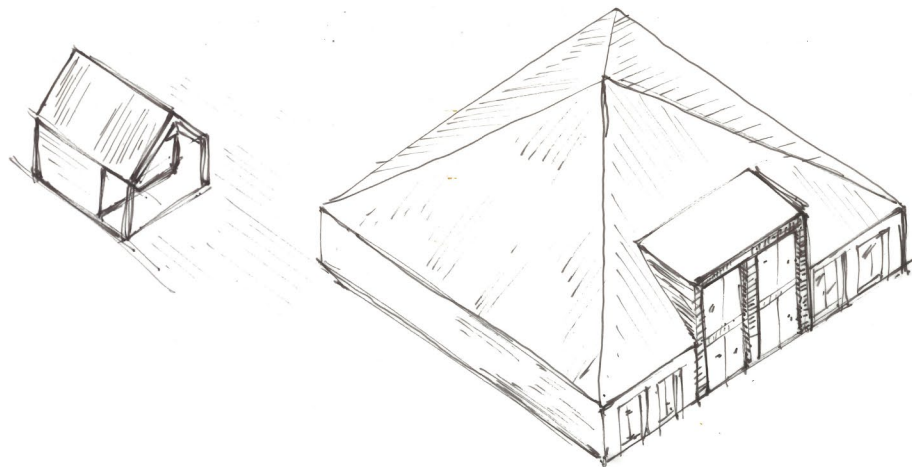


AANZICHT WEST



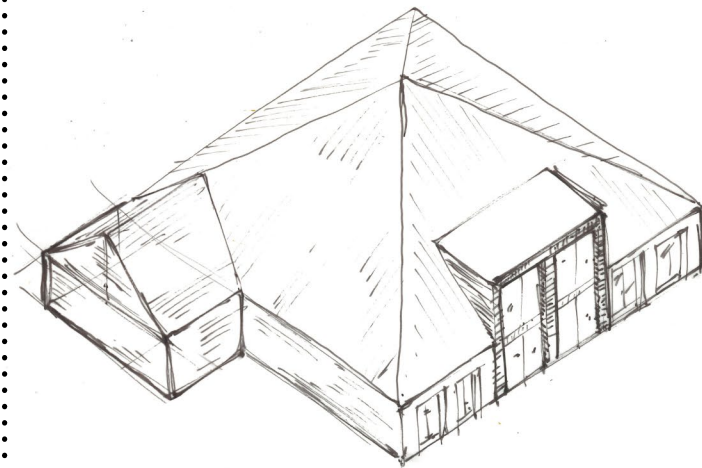
AANZICHT NOORD

OPTIES BERGING



Losse berging

- + Een volledig losse berging geeft het beste zicht op de karakteristieke vorm van de stulp.
- + Meest strakke en duidelijke vertaling van de 'klassieke stulp'.

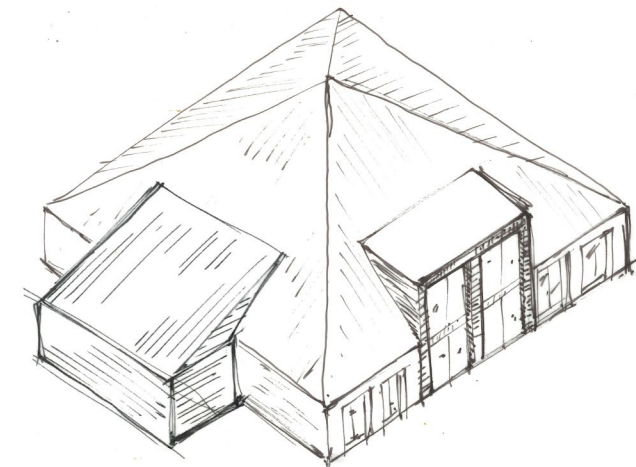


Langhuisstulp

- + Karakteristieke uitbouw voor stolpen.
- + Zelfde type uitbouw als naastgelegen stulp Betsy's hof.
- + Aangebouwde garage/berging biedt de meeste flexibiliteit in het gebruik.



Betsy's hof



West-Friese stulp

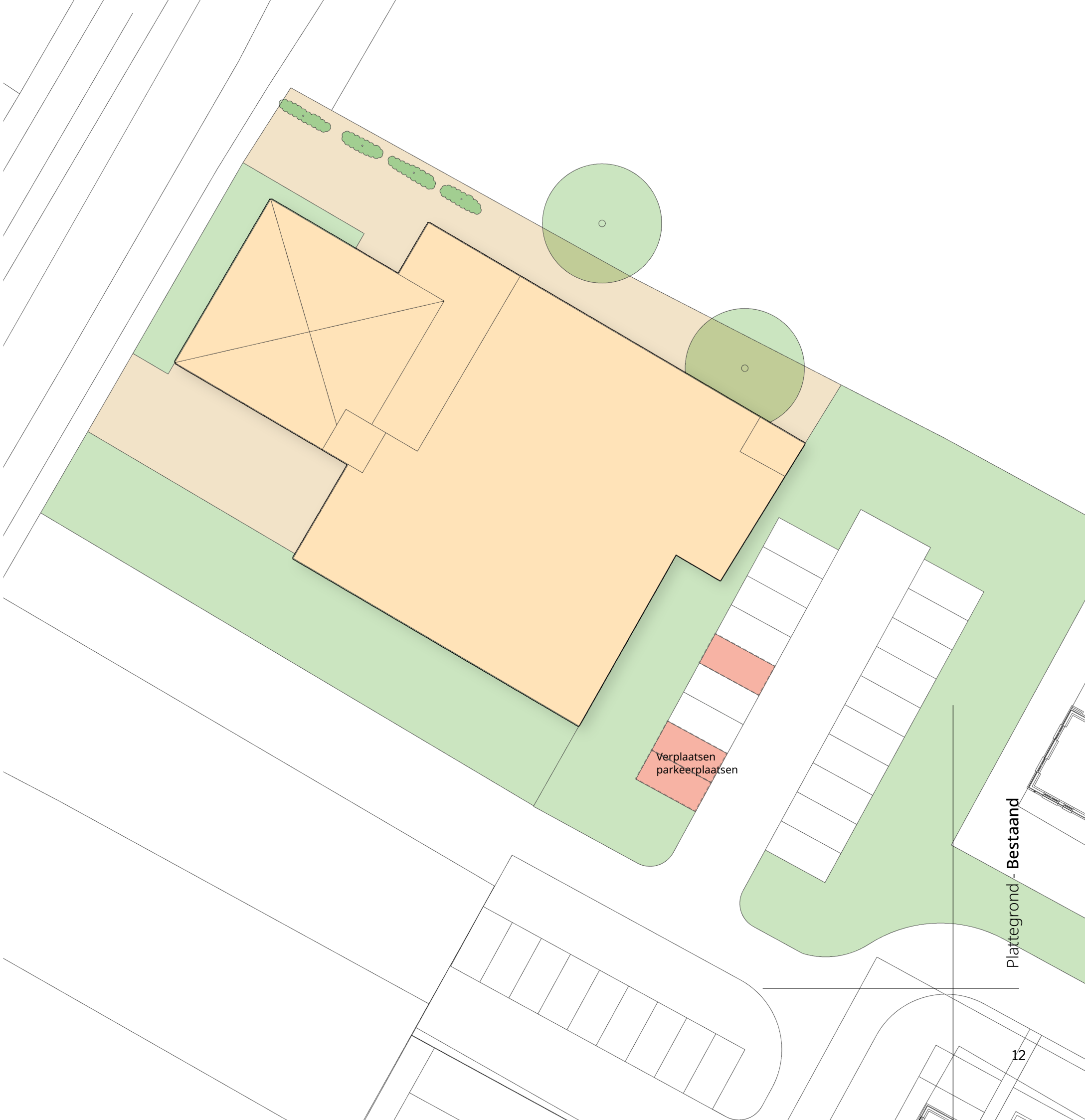
- + Afgeleid van de karakteristieke vorm van een West-Friese stulp.
- Doordat de berging niet te groot mag worden oogt het in zijaanzicht niet als een echte West-Friese stulp.



PLATTEGROND
BESTAAND

 Te verplaatsen parkeerplaatsen

NB: Zie pagina 25 en 26 voor het verder
uitgewerkte parkeerplan.



PLATTEGROND NIEUWE SITUATIE

- Verplaatste parkeerplaatsen
- Toegevoegde parkeerplaatsen

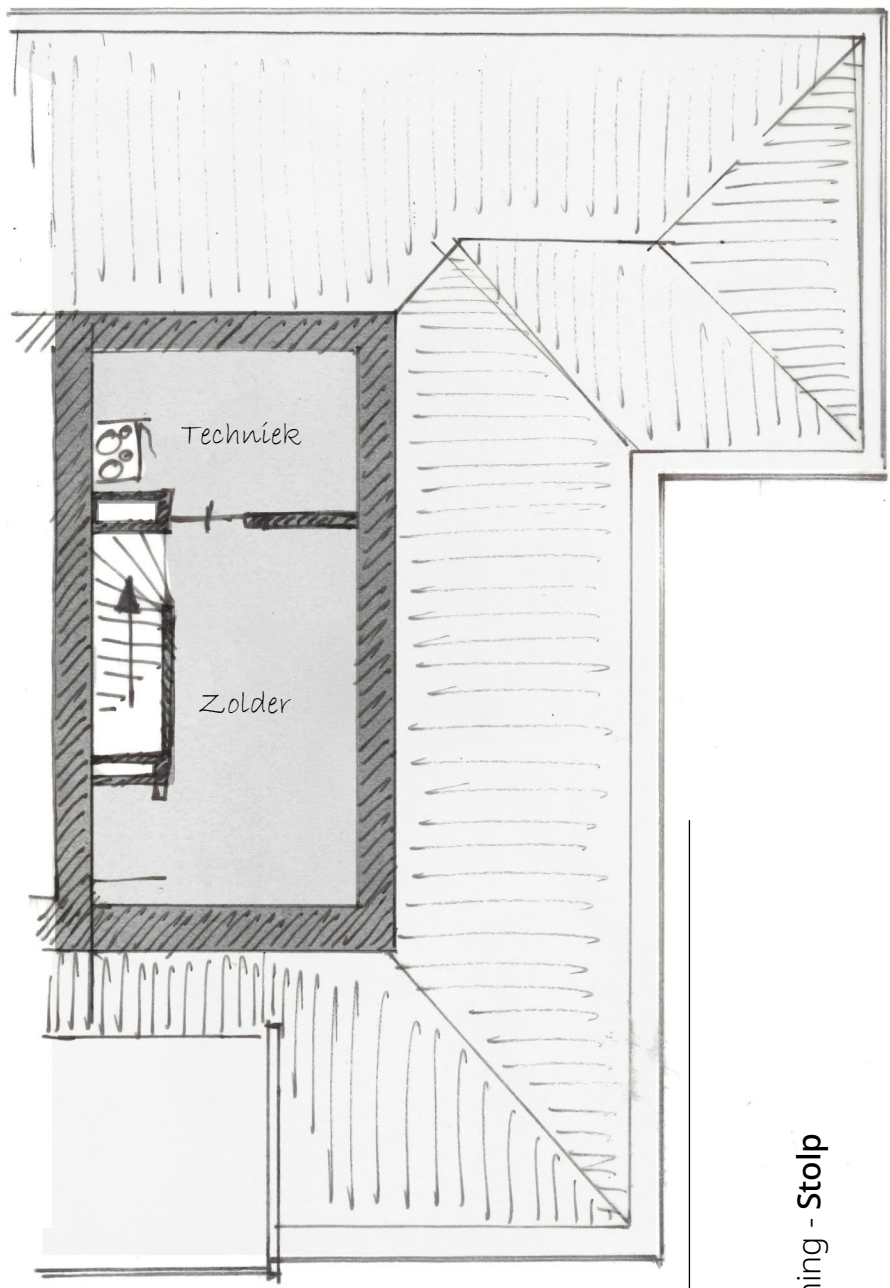
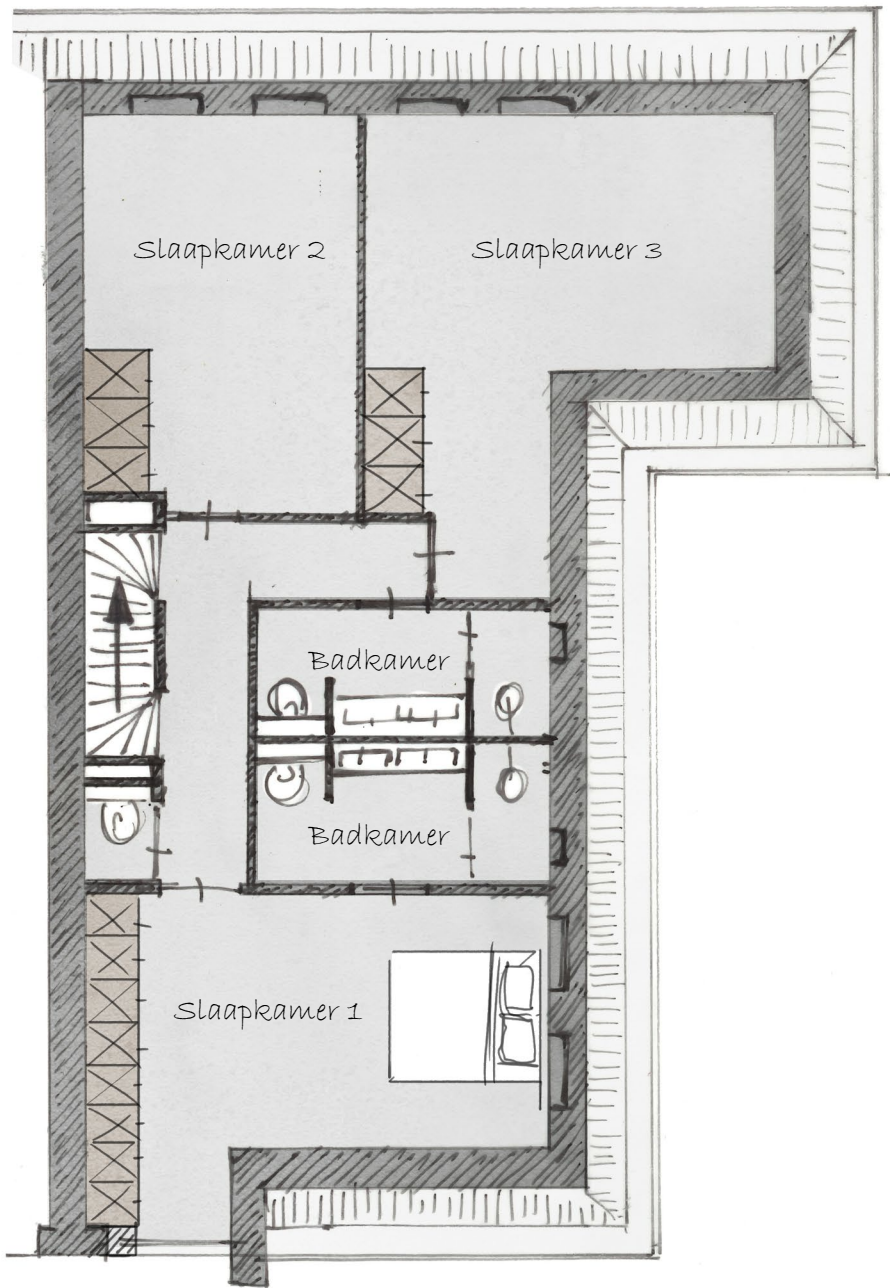
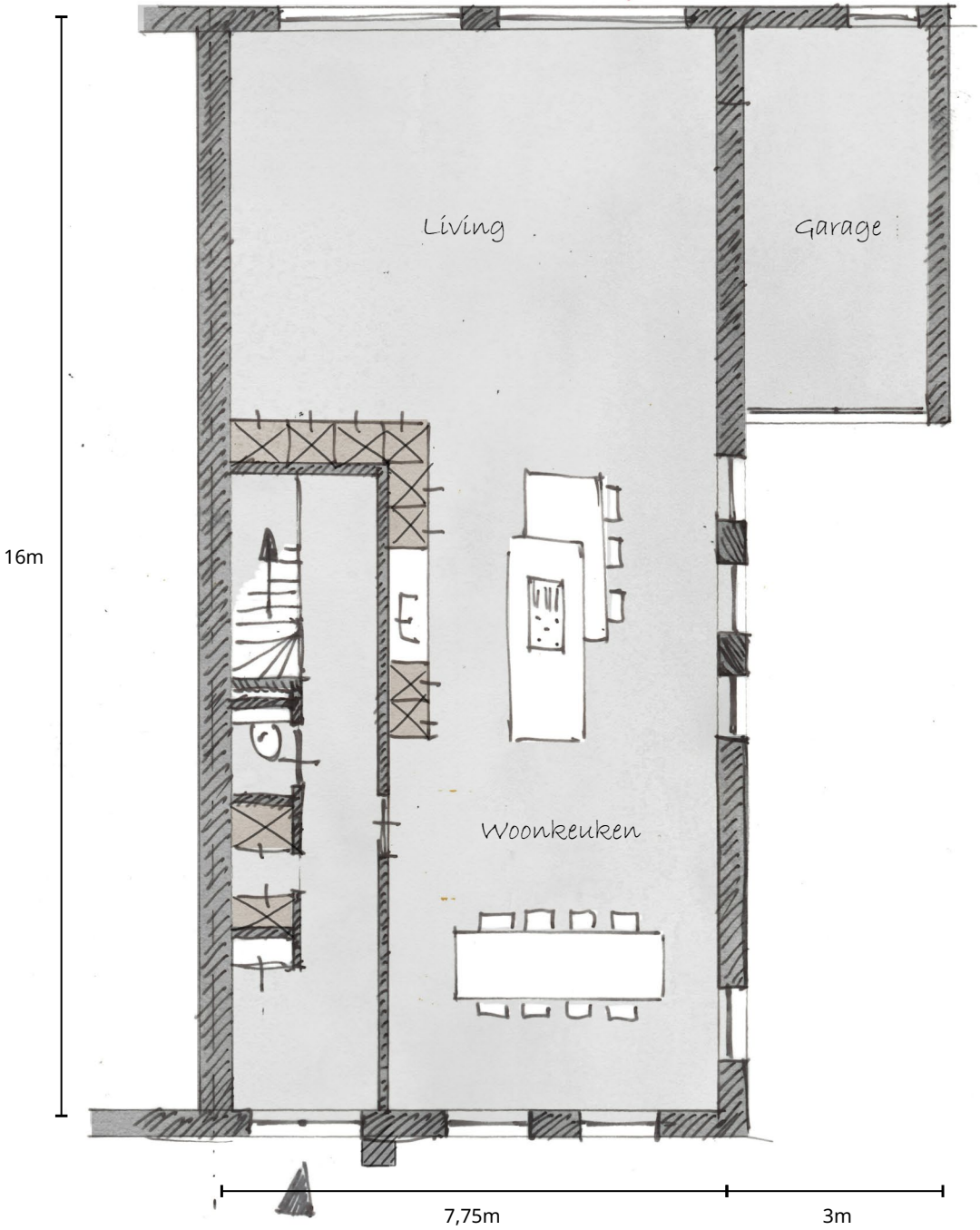
NB: Zie pagina 25 en 26 voor het verder uitgewerkte parkeerplan.



WONING
STOLP



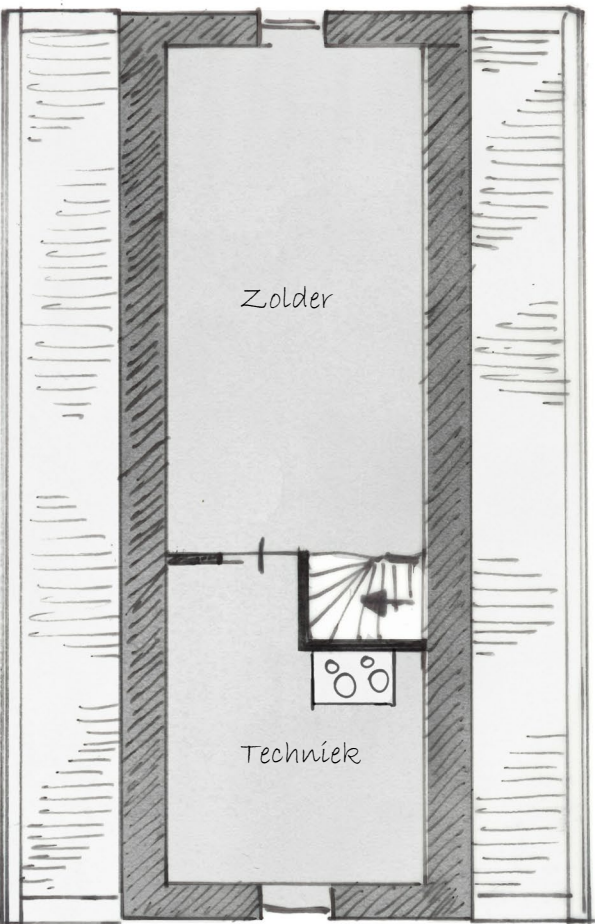
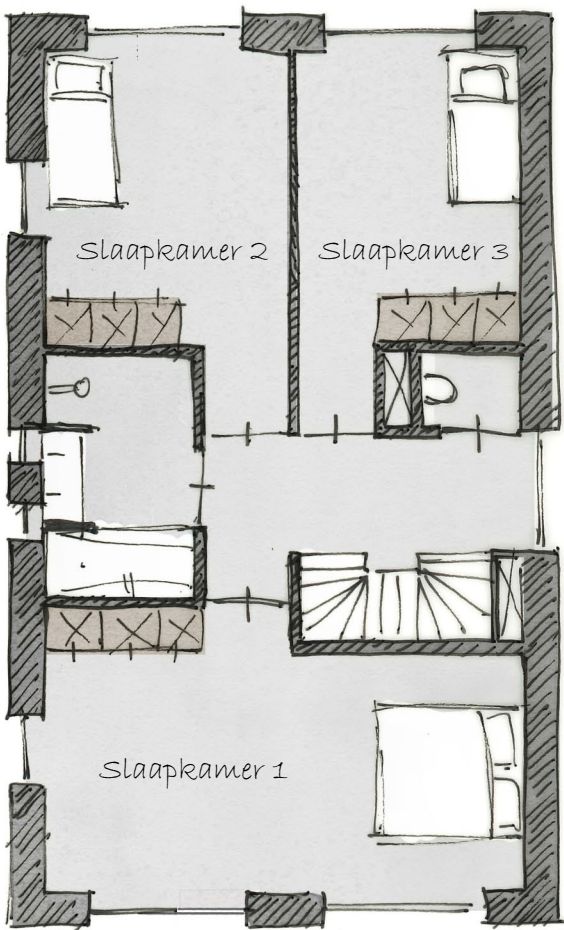
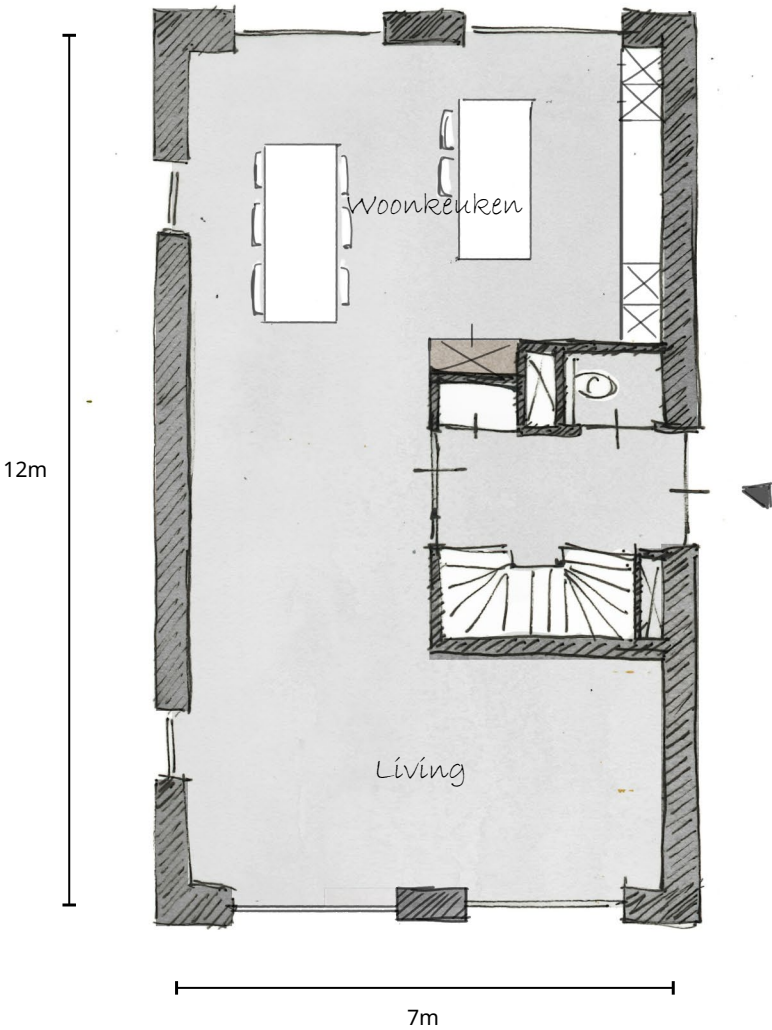
WONING
STOLP



WONING
VRIJSTAAND



WONING
VRIJSTAAND



WONING
BEBO'S + HOEK



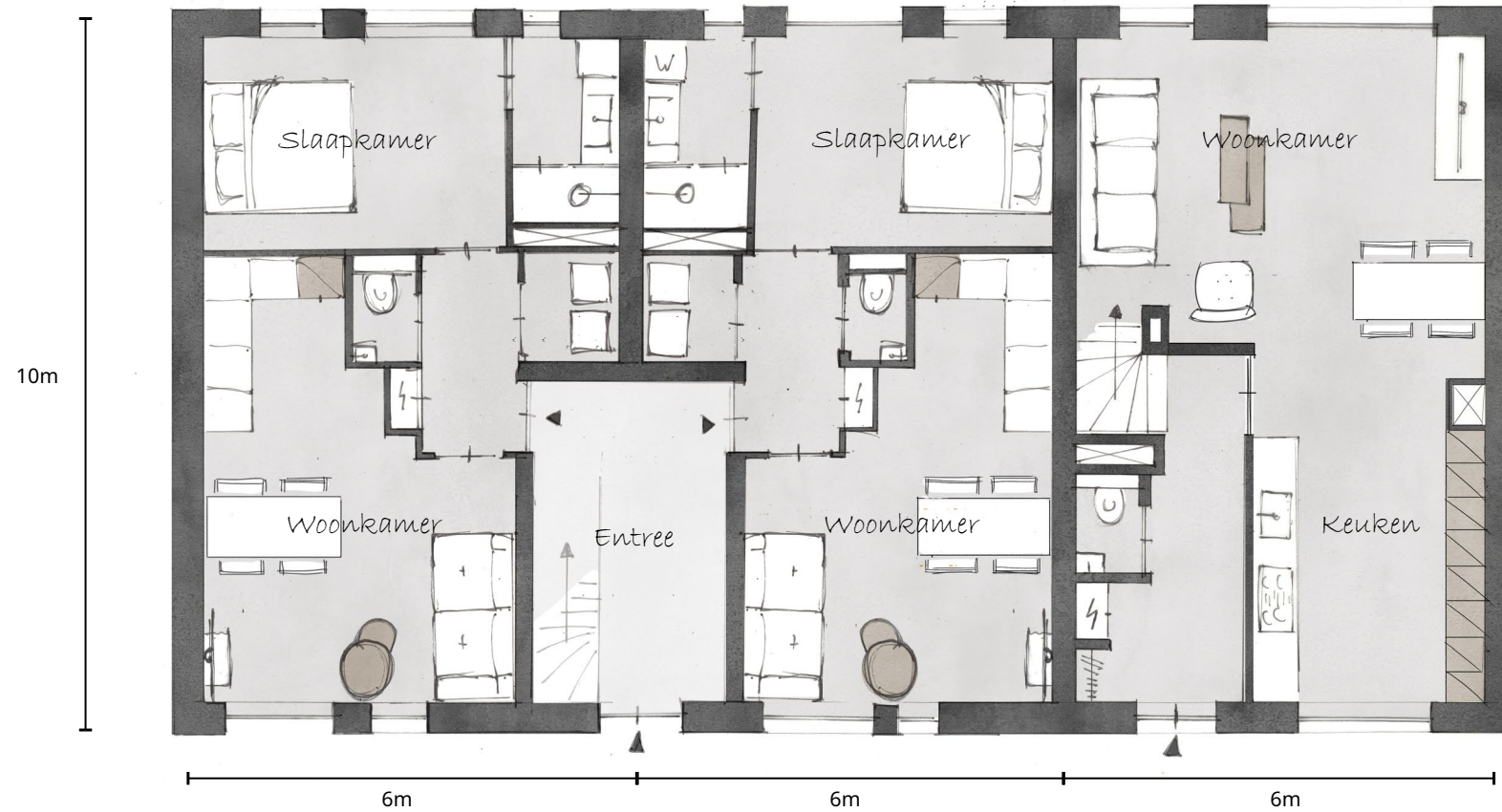
WONING
BEBO'S + HOEK



EV

Appartementen

Hoekwoning



BQ

1:100

BIJLAGE

BODEM ONDERZOEK

Conclusie bodemonderzoek

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Kennemerstraatweg 436 te Heiloo is vastgelegd.

De gestelde hypothese dat ter plaatse van deellocaties A en B verhogingen aan minerale olie in de grond en ter plaatse van deellocatie A lichte verhogingen aan minerale olie, vluchtige aromaten en VOCL in het grondwater konden worden verwacht is niet bevestigd. In zowel de grond als in het grondwater zijn geen verhogingen gemeten.

Ook ter plaatse van de deellocaties C en F zijn geen verhogingen gemeten. De gestelde hypothese voor deze deellocaties zijn derhalve ook niet bevestigd.

De gestelde hypothese dat ter plaatse van deellocaties D en E verhogingen aan VOCL kunnen worden verwacht is wel bevestigd. In zowel het monster van de bovengrond van deellocatie D als in het monster van de bovengrond van deellocatie E is een lichte verhoging aan trichloormethaan gemeten.

De gestelde hypothese dat op het overige terrein deel geen verhogingen worden verwacht boven lokale achtergrondwaarden zoals opgenomen in de bodemkwaliteitskaart is bevestigd. In de grond zijn hooguit lichte verhogingen gemeten (na uitsplitsing). In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

De sterke verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de voormalige bovengrondse stookolietank, die met het nulsituatie bodemonderzoek in 1994 is aangetoond, is met onderhavig onderzoek niet meer aangetroffen.

Zowel zintuiglijk als analytisch is zijn er geen bevindingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van een (sterke) verontreiniging met minerale olie in de bovengrond. Mogelijk dat deze grond in de tussentijd toch gesaneerd is (in eigen beheer). Hiervan zijn echter geen gegevens bekend bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

De grond is aanvullend onderzocht op PFAS. In mengmonster BG 2 is 4,2 µg/kg ds aan PFOS (een PFAS-verbinding) gemeten. Conform het beleid van de provincie Noord-Holland geldt er geen saneringsplicht, maar als deze grond vrijkomt bij graafwerkzaamheden is deze op basis van het Tijdelijk Handelingskader niet geschikt voor hergebruik elders. Deze grond zou dan kunnen worden afgevoerd naar een grondreiniger of naar een locatie waar hergebruik op basis van lokaal beleid mogelijk is. Als er grootschalige afvoer van grond gaat plaatsvinden, is het ons inziens nuttig om afperkend onderzoek te doen naar de verhoogde waarden van PFOS. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt zo veel mogelijk te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of grondreiniger. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waardoor in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat op de locatie een overkapping met asbestverdachte platen aanwezig is.

Deze overkapping is niet voorzien van een goot. Het maaiveld onder de overkapping bestaat grotendeels uit betonnen industrieplaten waardoor de kans klein is dat er asbest in de bodem terecht is gekomen. Dit kan echter pas worden bevestigd met een verkennend asbestonderzoek die uitgevoerd kan worden wanneer de erfverharding is weggehaald. De hypothese dat de locatie asbestonverdacht is, kan derhalve niet worden verworpen.

De overige onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

BIJLAGE

ECOLOGIE ONDERZOEK

Conclusie ecologie onderzoek

Voor Kennemerstraatweg 436 te Heiloo worden plannen voorbereid voor werkzaamheden op locatie. Het betreft slopen van de huidige bebouwing en nieuwbouw van woningen. Voor de ruimtelijke plannen wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Onderdeel van de procedure is een onderzoek naar de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten en het maken van een analyse van de mogelijke effecten op die soorten, als gevolg van de werkzaamheden. Het complex bestaat uit een gebouw met een commerciële functie en een bedrijfswoning. De werkzaamheden waarmee rekening moet worden gehouden worden is sloop nieuwbouw.

Beschermde soorten

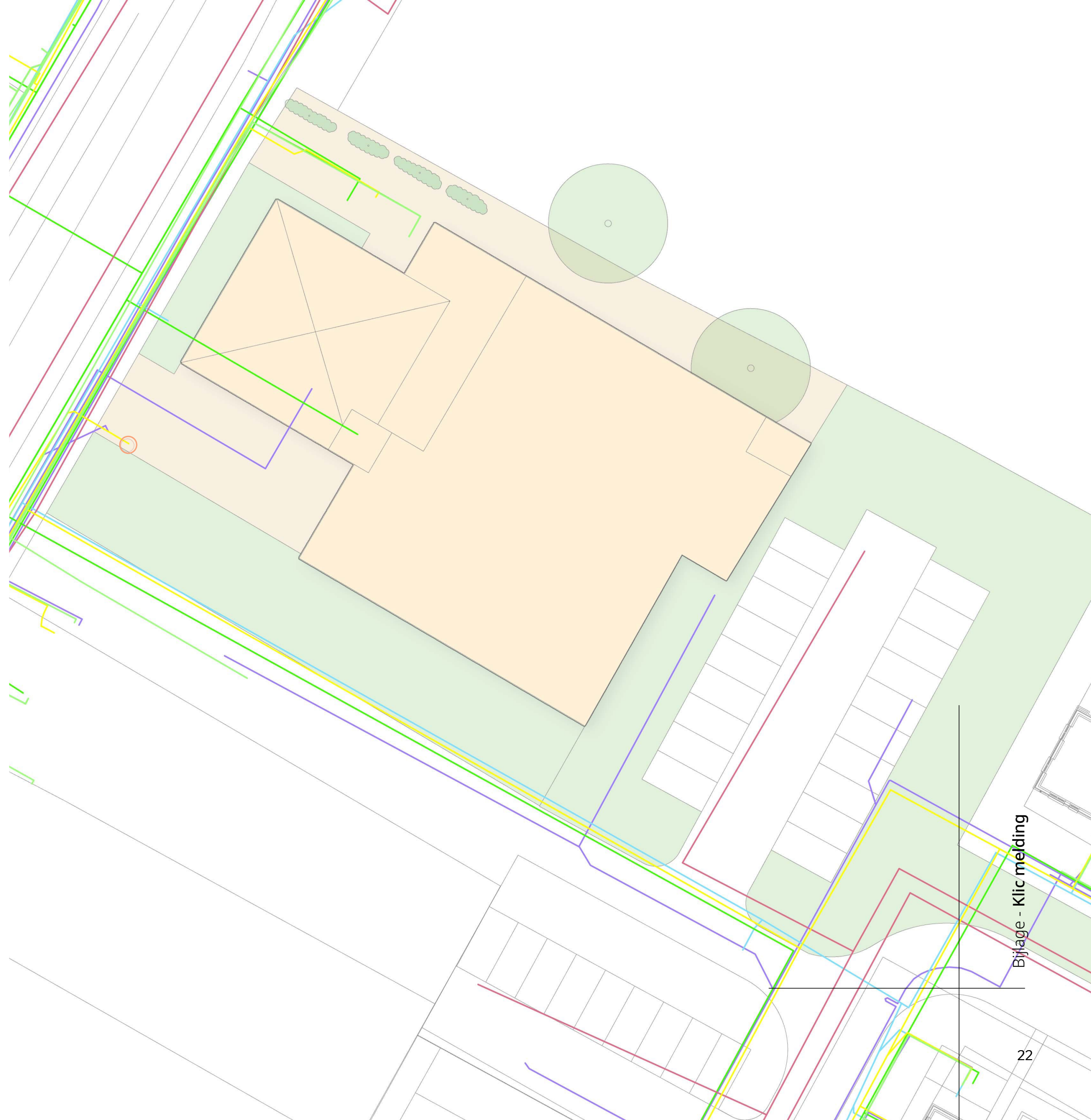
Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen, huismus of gierzwaluw aangetroffen. Bij de burens zijn paarverblijven aangetoond. Deze mogen niet worden verstoord door verlichting. Ook het aanliggende natuurgebied mag niet worden verlicht.

Noodzakelijke ontheffing c.q. vergunning

Voor de ruimtelijke plannen is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

BIJLAGE
KLIC MELDING

- Elektra
- Gas
- Telecom
- Water
- Riool
- Technisch gebouw



VERHARDING BESTAAND

- Het verharde oppervlak 1538m².



VERHARDING NIEUWE SITUATIE

- Bebouwing: 550m²
- Paden, parkeren, berging: 388m²
- Tuinen (50% verhard): 541m²

Totaal verhard in de nieuwe situatie:
1479m².

Conclusie

Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie is 1479m². Dit is een afname ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande situatie is namelijk voor 1538m² verhard. Water compensatie voor de locatie is daardoor niet nodig.



PARKEREN

BESTAANDE SITUATIE



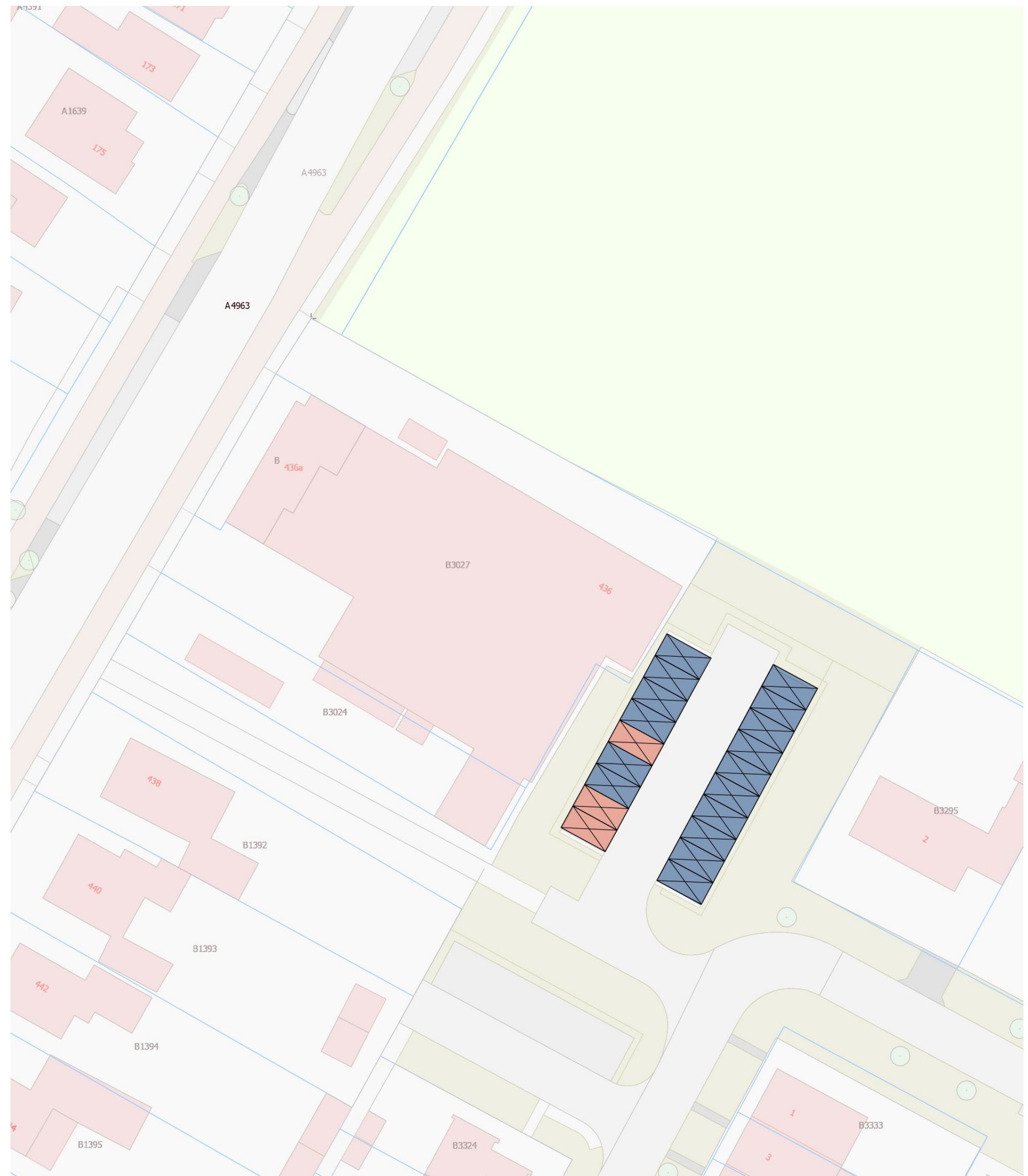
Parkeerplaatsen bestaand



Parkeerplaatsen bestaand - te verplaatsen

Op dit moment zijn er 19 parkeerplaatsen gesitueerd binnen de parkeerkoffer.

Hiervan zullen 3 parkeerplaatsen verplaatst worden om ruimte te creëren.



NIEUWE SITUATIE

NIEUWE SITUATIE



Parkeerplaatsen bestaand



Parkeerplaatsen verplaatst

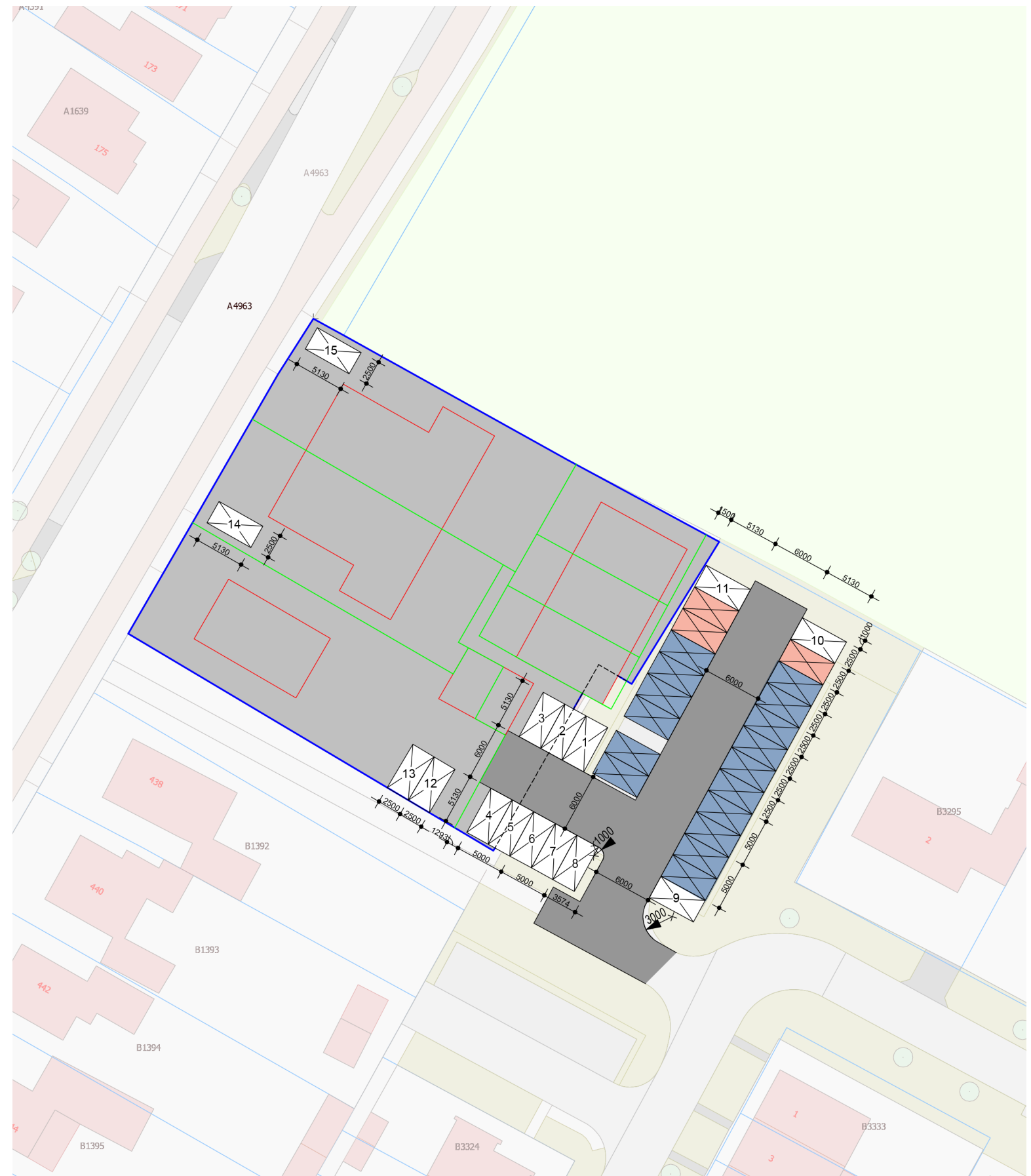


Parkeerplaatsen toegevoegd

Er zijn 11 openbare parkeerplekken toegevoegd aan het plan.

Conform eerder overleg zijn er 2 parkeerplekken op het perceel van de vrijstaande woning getekend en is er 1 parkeerplaats per stolpwooning getekend.

In totaal biedt het plan 15 parkeerplaatsen waar er 14,7 worden vereist.



PARKEREN

BEREKENING

Parkeereis

De parkeereis is 14,7 parkeerplaatsen.

Bijlage 3 – Parkeernormen (auto)

Hoofdgroep wonen (per woning)	Centrum	Schil-cen-trum	Rest bebouw-de kom	Buitengebied
Koop, vrijstaand	1,8	1,9	2,2	2,4
Koop, twee onder een kap	1,7	1,8	2,1	2,2
Koop, tussen/hoek	1,5	1,7	1,9	2
Koop, etage > 120 m² bvo	1,6	1,7	2	2,1
Koop, etage 80 – 120 m² bvo	1,4	1,6	1,8	1,9
Koop, etage <80 m² bvo	1,3	1,4	1,6	1,6
Huurhuis, vrije sector	1,5	1,7	1,9	2,0
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,4	1,6	1,6
Huur, etage, boven 120 m² bvo	1,4	1,6	1,8	1,9
Huur, etage 80 - 120 m² bvo	1,1	1,2	1,4	1,4
Huur, etage 50-80 m² bvo	1,2	1,2	1,2	1,2
Huur, etage tot 50 m²	1	1	1	1
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6	0,7	0,7	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,3	0,3	0,3	0,3
Aanleunwoning en serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2
Kleine eenpersoonswoning (Tiny house; meestal grondgebonden)	0,6	0,7	0,7	0,7

Woning type	Koop/huur	BVO (m2)	Aantal	Parkeer norm
Vrijstaand	koop	210	1	2,2 ppl
2-onder-1-kap	koop	229,13	2	2,1 ppl
Hoek	koop	120	1	1,9 ppl
Appartement	koop	60	4	1,6 ppl

Parkeer eis

14,7 ppl

Parkeerplaatsen

- De vrijstaande woning wordt voorzien van een dubbele oprit met garage.
- De stolpwoning wordt voorzien van één parkeerplaats op eigen terrein voor de garage. De andere parkeerplaats bevindt zich aan de achterzijde. Conform de omgevingstafel van 08-02-23.
- In totaal zijn er 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegevoegd.
- De garages zijn niet meegenomen in de parkeerberekening omdat ook zonder de garages aan de eis wordt voldaan.

Conclusie

Met 15 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de gestelde parkeereis.

Bijlage 5 – Berekeningsaantallen private parkeerplaatsen auto

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
Enkele oprit (minimaal 5 meter)	1	1
Lange oprit (minimaal 10 meter)	2	1,3
Lange oprit (minimaal 15 meter)	3	2,3
Dubbele oprit (breedte minimaal 4,5 meter)	2	2
Garage	1	0,5

	Reken aantallen nieuw	Aantal	Ppl in plan
Openbaar	1	11 stuks	11
Enkele oprit 5m	1	2 stuks	2
Dubbele Oprit	2	1 stuks	2
		Totaal	15



EN
ZO®

architectuur N interieur
www.enzoarchitecten.nl