

Notitie

Referentienummer
296011

Datum
1 juli 2010

Kenmerk
BaVe

Betreft

Aanvulling op de nulsituatie en de inventarisatie van randvoorwaarden en risico's voor de Hofstraat te Schagen.

Op basis van bovengenoemd onderzoek heeft u de volgende vragen gesteld:

1. In het gebied zijn waarschijnlijk monumentale bomen aanwezig. Waar staan deze in het plangebied?
2. Bevoorrading van het hotel vindt regelmatig plaats aan de achterzijde van het gebouw. Dit is deels grondgebied van Wooncompagnie. Is hierover iets opgenomen in de kadastrale uittreksels (recht van overpad)?
3. Riolering is weggefallen op de tekening met KLIC gegevens;
4. M.b.t. de watertoets, vanaf welke hoeveelheid moeten we watercompensatie toepassen? Ter indicatie de nieuwe en bestaande hoeveelheid verhardingen globaal uittrekken;
5. Milieuzonering (geluid) wat zijn de waarden binnen de cirkel, hoe hoog zijn deze bij de bron en hoe hoog zijn deze op de rand van de cirkel (t.p.v. de bestaande bebouwing).

Hieronder zijn de opgesomde vragen uitgewerkt:

1. In het gebied zijn waarschijnlijk monumentale bomen aanwezig. Waar staan deze in het plangebied?

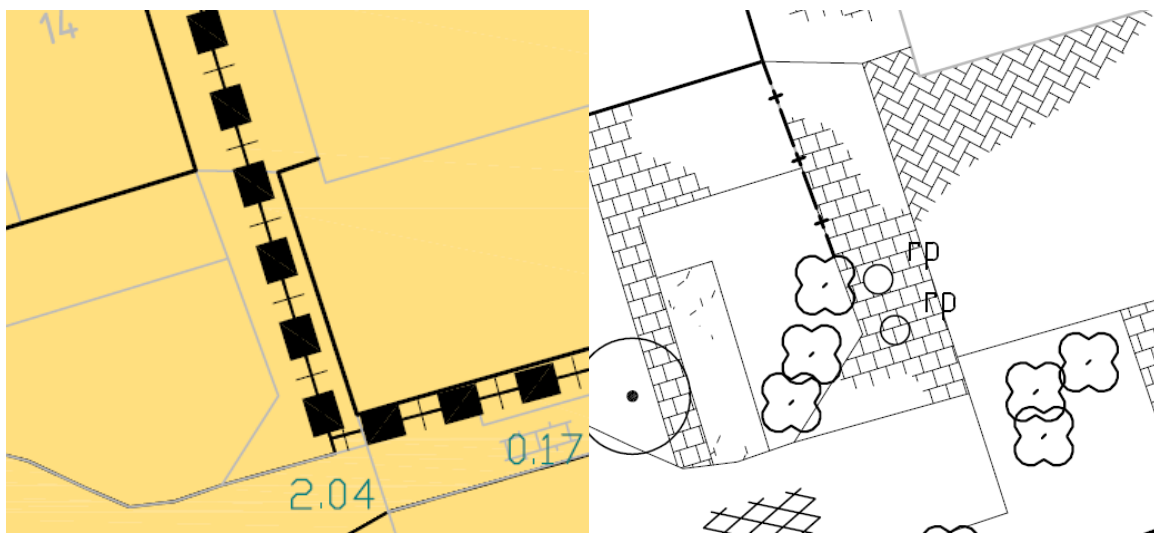
In het gebied bevond zich tot vorig jaar één monumentale boom. Deze is gekapt. Zie voor onderbouwing onderstaande kaart. De paarse boom betrof de monumentale boom. In het gebied bevinden zich dus geen monumentale bomen meer.



Figuur 1. Monumentale boom in paars (gekapt).

2. Bevoorrading van het hotel vindt regelmatig plaats aan de achterzijde van het gebouw. Dit is waarschijnlijk deels grondgebied van Wooncompagnie. Is hierover iets opgenomen in de kadastrale uittreksels?

Na een plaatselijke check van bestaande erf afscheidingen en kadastrale grenzen, blijkt dat IB Holding BV (Hotel) deels gebruik maakt van grondgebied van Wooncompagnie. De figuren hieronder verduidelijken de situatie. Het gaat hier om het (voet)pad rechts van de schutting en de woning (Hofstraat 14). De kadastrale grens van het grondgebied van Wooncompagnie loopt echter voorbij de schutting en de woning. In het kadastrale uittreksel van Wooncompagnie is over gebruik van de grond door IB Holding BV niets opgenomen, waardoor we kunnen concluderen dat notarieel gezien het gebruik van de grond nooit is vastgelegd. Mogelijk is het gebruik in het verleden op een andere wijze schriftelijk vastgelegd. Dit zou bij Wooncompagnie in dat geval bekend moeten zijn.



Figuur 2. Rechts de kadastrale grens, links de bestaande grens (schutting).



Figuur 3. De bestaande situatie.

3. Riolering is weggefallen op de tekening met KLIC gegevens

Bij de gemeente Schagen is het rioolstelsel tot het hofje bekend. Van het hofje zelf is geen informatie voorhanden. Wel heeft de gemeente aangegeven dat het zeer waarschijnlijk is dat dit stelsel onder de bestaande verharding naast de overige kabels en leidingen ligt. In de kaart met KLIC gegevens is het stelsel ingetekend. Het indicatieve stelsel is met een aparte arcering weer gegeven.

Het is aan te raden om in het nieuwe plan een gescheiden stelsel aan te leggen (DWA-riool (vuilwater) en RWA-riool (hemelwater)). Het hemelwater kan in dat geval direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater aan de oost- en de zuidzijde van het plangebied. Het DWA-riool wordt dan aangesloten op het bestaande gemengde riool.

4. M.b.t. de watertoets, vanaf welke hoeveelheid moet watercompensatie worden toegepast? Ter indicatie de nieuwe en bestaande hoeveelheid verhardingen globaal uittrekken.

Watercompensatie is nodig als in de nieuwe situatie, ten opzichte van de bestaande situatie, het verhard oppervlak in het plangebied met meer dan 800m² toeneemt (conform regelgeving Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier). Zoals het overzicht hieronder laat zien, neemt volgens het huidige schetsontwerp, (de twee varianten ontlopen elkaar qua verhard oppervlak minimaal) het verhard oppervlak toe met ca. 500m². Hierbij zijn wij er van uitgegaan dat 50% van het dak van de parkeergarage van verharding wordt voorzien, en dat in de overige 50% groenvoorzieningen wordt toegepast om een vertraagde afvoer tot stand te kunnen brengen.

Plaatselijke verhardingen (voetpaden en terrasjes) in achtertuinen en voortuinen mogen voor de berekening niet worden opgenomen als bestaande verharding.
Op basis van deze inventarisatie / beschouwing is voornamelijk geen watercompensatie nodig.

Het is raadzaam om op basis van het VO de oppervlakken digitaal te bepalen en hiermee de watertoets te onderbouwen (definitieve bepaling compenserend water, inclusief keuze voor rioolstelsel). Deze watertoets kan dan vervolgens ter goedkeuring aan het hoogheemraadschap worden aangeboden.

Omschrijving type verharding	Bestaand	Nieuw	Toename
Hoofdontsluiting (voetpaden)	650		
Verharding in bosschage	170		
Woningen	1015	1690	
Bergingen	50		
Voetpaden voortuinen			
Verhardingen achtertuinen			
Parkeergarage (dak - overlapping woningen) 50% verhard		700	
Totaal in m2	1885	2390	505

Figuur 4. Toename van verharding.

5. Milieuzonering (geluid) wat zijn de waarden binnen de cirkel, hoe hoog zijn deze bij de bron en hoe hoog zijn deze op de rand van de cirkel (t.p.v. de bestaande bebouwing).

Ter plaatse van de bestaande woningen aan de Hofstraat (40 t/m 46) zijn maximale geluidwaarden gemeten van 52 dB(A) op de gevels en 36 dB(A) in de woning. Dit is respectievelijk 12- en 11 dB(A) overschrijding. Deze metingen zijn gedaan bij een geluidsniveau passend bij housemuziek, namelijk circa 104 dB(A) bij de bron (discotheek).

De geluidgrenswaarden voor belasting op gevels van woningen bedraagt 40 dB(A) en grenswaarde voor in de woning bedraagt 25 dB(A).

Volgens de gemeente Schagen zijn n.a.v. het laatste onderzoek door PEUTZ, in de discotheek voldoende geluidreducerende maatregelen genomen om beneden de genoemde grenswaarden te blijven.

In de variantenstudie staat echter een woning geprojecteerd die dichterbij de discotheek staat dan de woning die in de bestaande situatie het dichtst bij de discotheek staat. Het geluidsniveau zal tegen deze gevel hoger zijn. PEUTZ heeft alleen metingen verricht ter plaatse van de woningen die het dichtst bij de bron (discotheek) staan. Hoe hoog de waarde ter plaatse van de toekomstige gevel zal zijn is dus niet bekend.

Om indicatief de geluidbelasting op de nieuwe gevel te bepalen hebben wij op basis van de geïnventariseerde gegevens een berekening uitgevoerd. In het schetsontwerp staat de bebouwing ca. 4.5 m dicht bij de discotheek. De berekening laat zien dat de belasting toeneemt met 4,6 dB(A). Als de geluidreducerende maatregelen in de discotheek zijn uitgevoerd (zoals de gemeente aan geeft), dan zal de belasting op de nieuwe gevel ca. 45 dB(A) bedragen.

Als de geluidbelasting nog steeds 52 dB(A) bedraagt dan zal de belasting op de nieuwe gevel dus 57 dB(A) bedragen.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen of binnen de milieuzonering mag worden gebouwd, ook als aan de gevels geluidreducerende maatregelen worden genomen.

