

Bestemmingplan

Jan Ligthartstraat 65-67, Heemskerk

Plannaam: Jan Ligthartstraat 65-67, Heemskerk

IMRO-codering: NL.IMRO. 0369.BPjligthartstr2022-OW01

Datum: 6 juli 2022

Opsteller: Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Begrenzing plangebied.....	1
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	2
1.4 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	3
2.1 Ruimtelijke structuur	3
2.2 Huidige situatie	3
2.3 Gewenste situatie	4
Hoofdstuk 3 Beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	11
4.1 Milieuzonering.....	11
4.2 Geluid	12
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bodem	13
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	14
4.6 Water	15
4.7 Externe veiligheid.....	16
4.8 Ecologie	18
4.9 Verkeer en parkeren	19
4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht.....	20
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten.....	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Plansystematiek.....	23
5.3 Wijze van bestemmen.....	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	25
Bijlagen	
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 2 Bodemonderzoek	
Bijlage 3 Quicksan natuurwaarden	
Bijlage 4 Aeriusberekening	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Jan Ligthartstraat 65-67 is een winkelpand met daarin een bloemist gevestigd met twee woningen waarvan er één door een omissie planologisch is wegbestemd. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning behorende bij de bloemist te herbestemmen tot reguliere woning en de wegbestemde aangebouwde woning weer op te nemen als woning in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er een vrijstaande woning gebouwd op het perceel.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet toegestaan. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de huidige detailhandelbestemming deels herzien in een woonbestemming ter plaatse van de woningen. De bloemist behoudt de bestemming detailhandel, waarmee de percelen een passende bestemming krijgen.

Burgemeester en Wethouders hebben in een brief van 29 november 2021 ingestemd met de bouw van een extra woning, het legaliseren van de wegbestemde woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

1.2 Begrenzing plangebied

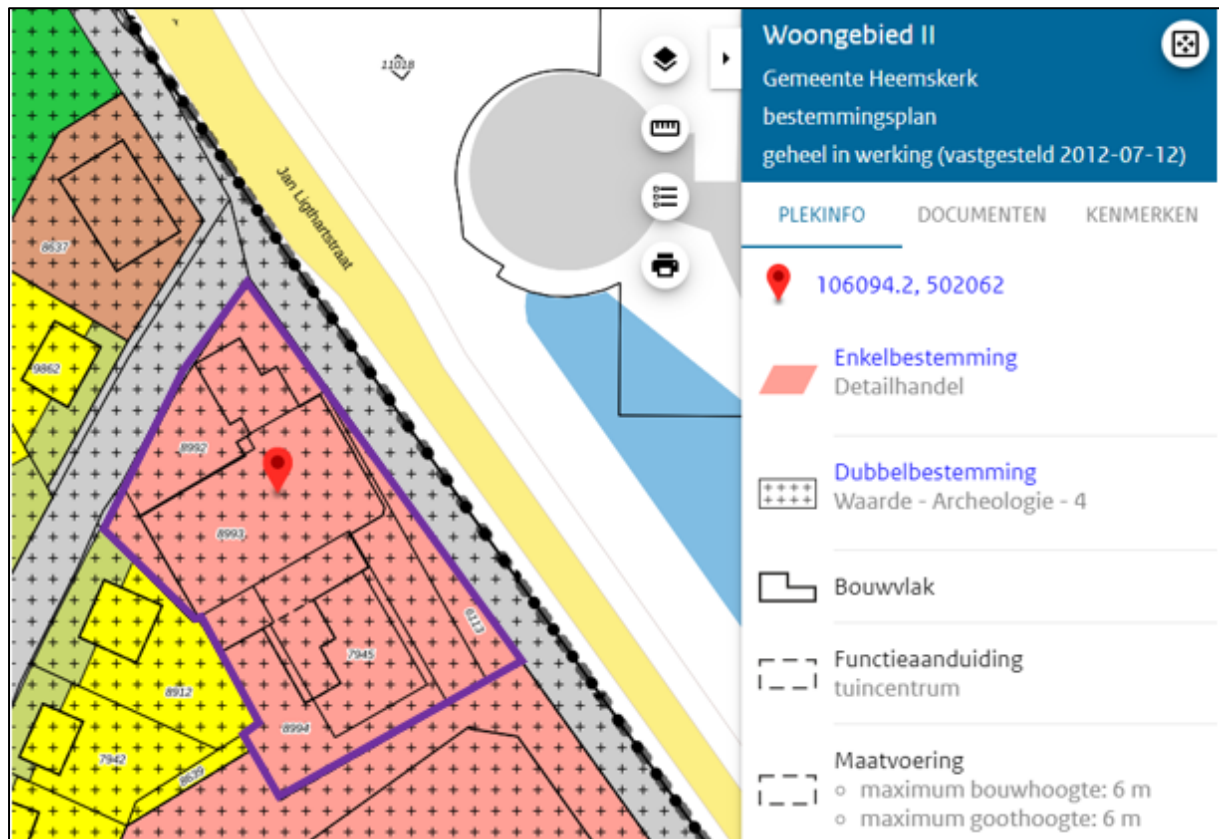
Het de ligging van het plangebied is met een paarse ster aangeduid op afbeelding 1.1. De gronden zijn plaatselijk de Jan Ligthartstraat 65-67 en gelegen in de wijk Waterakkers in het westen van de bebouwde kom van Heemskerk. Het plangebied omvat de kadastrale percelen Heemskerk sectie D nr. 8992, 8993, 8994, 7945 en 6113.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied Bron: topotijdreis.nl

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Woongebied II' vastgesteld op 12 juli 2012. Hierin heeft het plangebied enkelbestemming 'Detailhandel' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -4' en is voorzien van een bouwvlak ter hoogte van de bloemist, de bedrijfswoning en de aangebouwde woning met maatvoeringsaanduidingen voor de bouw- en goothoogte. Het gehele plangebied heeft functieaanduiding 'tuincentrum'. Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



Afbeelding 1.2 uitsnede plankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

De navolgende hoofdstukken behandelen de bestaande en gewenste situatie (H2), het geldende beleid (H3), de omgevingsaspecten (H4), de juridische aspecten (H5) en tenslotte de uitvoerbaarheid (H6).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

De eerste vermelding van Heemskerk is gevonden in een oorkonde uit 1063, waarin de naam Hemezenkyrica voorkomt in het verband met de overdrachtskwestie van en aantal kerken. De nederzetting is ontstaan op de oostelijke rand van het hoger gelegen zandgedeelte waar de kerken het hoogst gelegen land kregen toebedeeld. Heemskerk is vervolgens gegroeid in een eskransdorp. De boerderijen zijn rondom de hogere gronden en de kerk gebouwd. De Kerk had een duidelijke centrumfunctie, niet alleen fysiek maar ook sociaal. De opbouw van Heemskerk is sinds jaar en dag gehandhaafd en kan als grondlegger worden gezien van de huidige structuur.

Heemskerk behield het agrarische karakter totdat de gemeente omstreeks 1960 een rol ging spelen bij de industriële ontwikkeling van de IJmond Hoogovens. In de weidegebieden richting Uitgeest en Zaanstad zijn na 1965 nieuwe woonwijken gerealiseerd.

Pas in 1995 kwam er een plan van architectenbureau Alberts en van Huut voor een nieuwe woonwijk in Heemskerk op de plek waar een tuindersgebied lag. Tussen 1996 en 2000 werd de eerste fase van de woonwijk voltooid, de tweede fase van de woonwijk kwam gereed in 2006.

Ruimtelijk gezien maakt het plangebied onderdeel uit van een strook langs de Jan Ligthartstraat waar relatief veel detailhandel- en bedrijfsbestemmingen gelegen zijn naast woonbestemmingen. Naast het plangebied is een grote detailhandelbestemming, de wijk erachter bestaat geheel uit woningen. Kenmerkend voor deze wijk zijn de waterpartijen die de wijk haar naam hebben bezorgd, Waterakkers.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Jan Ligthartstraat en de Maerten van Heemskerckstraat. Het perceel Maerten van Heemskerckstraat 67 betreft een woning met omliggend erf. Dit woonperceel is in het geldende bestemmingsplan onderdeel van het bestemde detailhandelperceel en daarmee als woonperceel wegbestemd. De bloemisterij is een familiebedrijf en oma woont in deze woning. Met een herziening van het bestemmingsplan is deze woning wegbestemd. Afbeelding 2.1 toont de bestaande situatie met de bloemist waar aan de rechterzijde een aangebouwde woning is gesitueerd die ooit is wegbestemd. Aan de linkerzijde van de bloemist is de bedrijfswoning met een schuur aangebouwd.

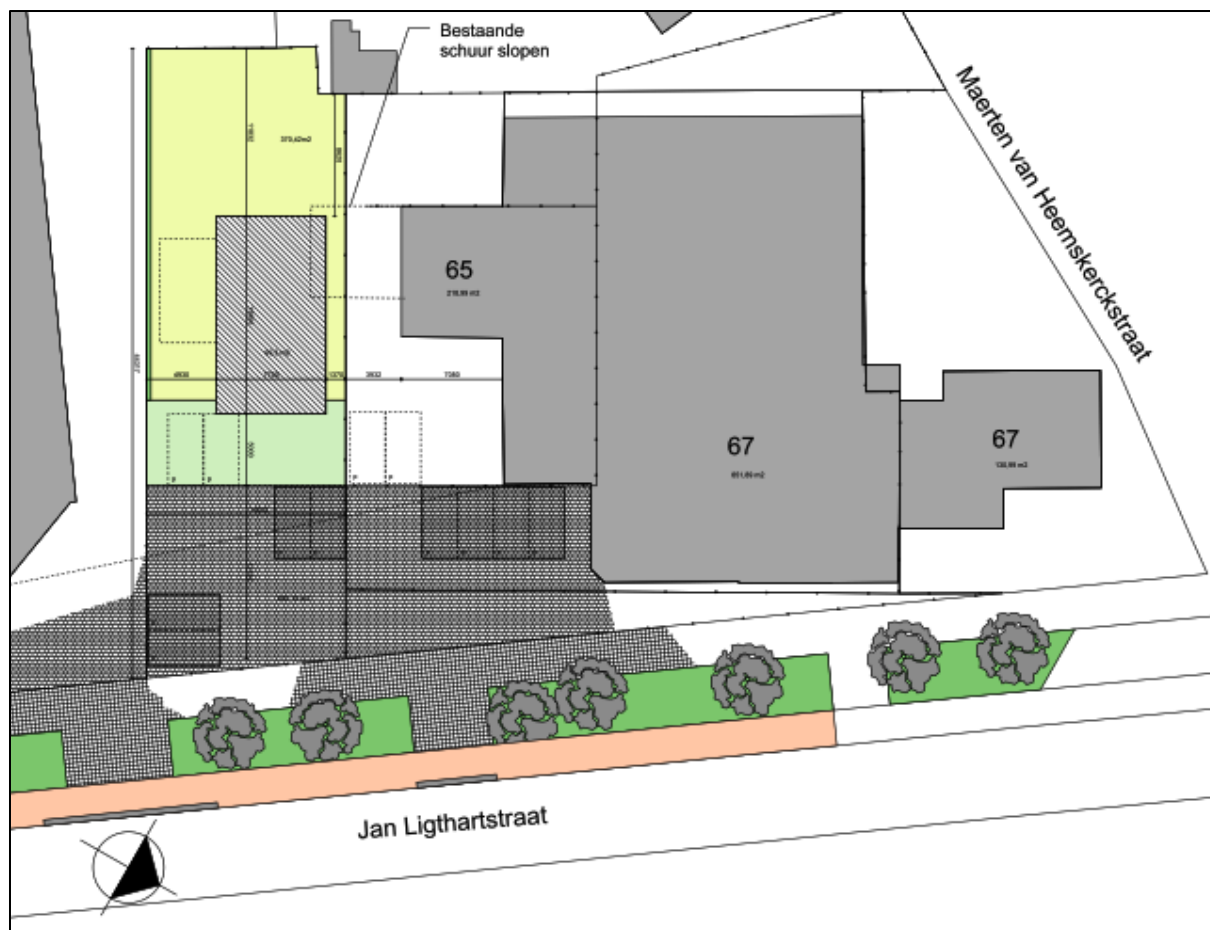


Afbeelding 2.1 Bestaande situatie plangebied Bron: pdokviewer.nl

Jan Ligthartstraat 67 betreft een winkelpand met aan de zuidzijde van het perceel een bedrijfswoning bekend als Jan Ligthartstraat 65. Het bedrijfspand is in gebruik als bloemisterij. Aan de voorzijde van het perceel is voorzien in parkeerruimte waar tevens het perceel wordt ontsloten aan de Jan Ligthartstraat.

2.3 Gewenste situatie

Men is voornemens de wegbestemde aangebouwde woning aan de Maerten van Heemskerckstraat 67 wederom passend te bestemmen, de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning en een extra woning toe te voegen. Daarbij blijft de bloemisterij behouden en als detailhandel bestemd. Afbeelding 2.2 toont de gewenste situatie gezien vanaf de Jan Ligthartstraat met betrekking tot de nieuwbouw van de extra woning.



Afbeelding 2.2 Gewenste situatie extra woning Bron: Zeinstra en van Dijk nr. 212402 d.d. 01-07-2022

Maerten van Heemskerckstraat 67

Dit bestaande woonperceel met woning en omliggend erf blijft als zodanig in gebruik. Met dit plan wordt voorzien in een woonbestemming passend bij dat huidige gebruik. Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bebouwing of inrichting voorzien.

Jan Ligthartstraat 65

De bestaande bedrijfswoning wordt wat gebruik betreft losgekoppeld van het detailhandelsbedrijf. De bedrijfsactiviteiten vereisen niet dat er bij het bedrijf gewoond wordt en de woning wordt al jaren regulier bewoond.

Het zuidelijke deel van het perceel zal afgesplitst worden om een bouwkvael voor een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken. Om deze woningbouwkvael mogelijk te maken wordt de schuur welke aan de (bedrijfs)woning gebouwd is gesloopt. Dit creëert de ruimte die nodig is om een vrijstaande woning naast de toekomstige reguliere woning te bouwen.

Jan Ligthartstraat 67

Het bedrijfsgebouw blijft met dit plan behouden en behoudt tevens een detailhandelbestemming. Er is met dit plan geen wijziging aan de bebouwing beoogd.

De bestaande parkeerruimte ten behoeve van de bloemist neemt theoretisch gezien af, omdat er twee doorgangen naar de beide woningen komen. Er is per ondertekende brief door de bloemist aangegeven dat er in de huidige situatie voldoende parkeergelegenheid is voor de bestaande behoefte en dat ze akkoord zijn met de nieuwe situatie, waarin ook verwacht wordt dat er voldoende parkeerruimte zal zijn.

Nieuwe vrijstaande woning Jan Ligthartstraat

De nieuw te bouwen vrijstaande woning wordt gesitueerd tussen de Praxis en de woning Jan Ligthartstraat 65.

Het wordt een woning met een asymmetrische kap met aangebouwde berging die voorzien wordt van een sedumdak. Het afstromende hemelwater wordt door middel van infiltratiekratten geïnfiltreerd in de bodem op eigen perceel.

Het nieuwe woonperceel zal worden ontsloten, via de parkeerplaats van Jan Ligthartstraat 67, op de Jan Ligthartstraat. Er bestaat reeds een recht van erfdienstbaarheid waarmee de toegang tot het nieuwe erf geborgd is.

Er zijn parkeerplaatsen op halfverharding voor dit woonperceel voorzien aan de zijde van de Jan Ligthartstraat.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dit is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:

2015: 2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met dit plan worden niet meer dan 11 woningen gebouwd en daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het plan is passend binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland is vastgesteld door de Provinciale Staten op 19 november 2019. De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die nu worden gemaakt.

In de visie worden acht thema's geformuleerd. Deze thema's zijn klimaat, bodem water en lucht, biodiversiteit, economische transitie, energietransitie, mobiliteit, verstedelijking en landschap. Daarnaast zijn er in de visie vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Wonen en werken wordt zo veel mogelijk gerealiseerd door middel van binnenstedelijke verdichting om zo het landschap tussen de verschillende kernen in de metropoolregio te sparen. Zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw moet ingezet worden op besparing van energie, een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting en bij nieuwbouw ook op circulair bouwen.

Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. In de verordening staan de regels van de provincie waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Voor het toevoegen van een enkele woning binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen specifieke regels opgenomen.

Overweging

In dit plan gaat het om het realiseren van woonmogelijkheden door middel van binnenstedelijke verdichting. Het ontwerp van de nieuwbouwwoning voldoet aan de

duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit en met het sedumdak van het bijgebouw wordt ingezet op klimaatadaptatie.

Conclusie

Het plan is passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2040 Heemskerk

De omgevingsvisie getiteld 'Duurzaam, Dorps en Vernieuwend' is vastgesteld op 1 februari 2021. In deze omgevingsvisie presenteert de gemeente Heemskerk haar visie op de leefomgeving voor de langere termijn. Sociale, economische en ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen worden integraal bekeken en vertaald naar de leefomgeving van de toekomst.

Centraal staan vijf pijlers die moeten zorgen voor een integrale invulling aan de uitgangspunten: een aantrekkelijk, een gezond, een mobiel, een levendig en een karakteristiek Heemskerk.

Het plangebied ligt op de bijbehorende visiekaart in het 'woongebied' en dan specifiek in gebied E dat verwijst naar wijken die in de jaren 90/00/10 gebouwd zijn. Het vrijhouden van grootschalige ontwikkeling en inzetten op beter benutten van bestaande woningvoorraad staat hier centraal.

In dit plan worden twee bestaande woningen met omliggend erf, waarvan één is wegbestemd, (her)bestemd tot een toekomstbestendige woonfunctie.

Er wordt één woningbouwkavel toegevoegd wat passend is binnen de wens om de woningbouwopgave uit te voeren in het woongebied.

Woonvisie 2025 Beverwijk en Heemskerk

De Woonvisie 2025 Beverwijk-Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' is op 2 juni 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Heemskerk. In het document wordt de visie op wonen tot aan 2025 geschetst. Net zoals de eerdere 'Woonvisie 2020' is deze woonvisie een gezamenlijk beleidsdocument van de gemeente Beverwijk en de gemeente Heemskerk.

Er worden accenten gelegd per gemeente, voor Heemskerk geldt dat er meer variatie in het woningaanbod en in de wijken gewenst is. Er wordt gestreefd naar betere doorstroming in de wijk. Er wordt ingezet op betaalbare woningen voor starters. Ook het verminderen van de druk op de woningmarkt is een opgave.

Daar wordt met dit plan aan meegewerkt door een woningbouwkavel, voor extra vrijstaande woning mogelijk, te maken. Op den duur kan deze ontwikkeling zorgen voor nieuwe doorstroommogelijkheden in Heemskerk.

Welstandsnota 2018

De Welstandsnota Heemskerk is door het college van B&W vastgesteld in 2017. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Woongebieden'.

De kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- Identiteit en uitstraling van woonwijken zijn herkenbaar door het tijdsbeeld van de periode dat ze gerealiseerd zijn. Vooral bij Waterakkers is het architectuur-beeld karakteristiek en bepalend voor de samenhang.
- De verschillende woonwijken hebben elk een eigen samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur.

- Grootschalige voorzieningen (scholen, verzorgingshuizen e.d.) zijn over het algemeen als integraal onderdeel van de wijk mee ontworpen maar hebben veelal een eigen uitstraling in omvang of architectuur.

De ambities zijn:

- Waarborgen van de aanwezige ritmiek, herhaling en samenhang op wijk-, buurt- of ensemblesniveau.
- Respecteren van architectuurprincipes passend bij het betreffende tijdsbeeld. Bij (vervangende) nieuwbouw is een eigentijdse uitwerking mogelijk mits passend in de stedenbouwkundig context van de omgeving.
- Behoud van bestaande verkaveling, korrel en schaal. Op stedenbouwkundig geëigende plekken (langs hoofdstructuren, hoeken etc.) kunnen verbijzonderingen in functie, vorm en omvang de stedenbouwkundige structuur versterken.
- Voorkomen van verrommeling straatbeeld door oneigen individuele ruimtelijke inpassingen van kleine bouwplannen, reclametoepassingen, functies, e.d.
- Als basiskwaliteit voor de wijk Waterakkers geldt aanvullend het behoud van de oorspronkelijke kleurstelling.

Het plangebied ligt aan de rand van de wijk Waterakkers en langs de Jan Ligthartstraat bezit de bebouwing niet de typische kenmerken van de rest van de wijk. Het ontwerpplan is voorgelegd aan de welstandscommissie Heemskerk die van mening is dat het mogelijk is om een woning toe te voegen en dat de kwaliteit van de omgeving hierbij gebaat is. De nieuwe woning reageert op de asymmetrie van de bestaande woning doordat ook de nieuwe woning een asymmetrische kap heeft.

Groenbeleidsplan Heemskerk 2019

Groen is essentieel in woonbuurten. Behouden en waar mogelijk versterken van de hoeveelheid en de kwaliteit ervan in buurten, is een belangrijk speerpunt in het groenbeleid. Bij inrichting en beheer zijn de wensen van bewoners mede richtinggevend. De gemeente stimuleert de onttegeling van tuinen.

In dit plangebied zal met de bouw van de nieuwe woning en de aanleg van de bijbehorende tuin ervoor worden zorggedragen dat er groen behouden blijft op dit perceel. De parkeerplaatsen zullen aangelegd worden met halfverharding om de versterking tegen te gaan.

Omgaan met water in Heemskerk

Door klimaatverandering veranderen neerslagpatronen in Nederland. De gemeente Heemskerk heft de plicht om zorgvuldig om te gaan met de neerslag binnen de gemeente. Het doel van de memo 'omgaan met water in Heemskerk' is de uitvoering van het beleidsplan 'Verbinden met water' concreet maken. Belangrijkste eisen voor het omgaan met water bij (ver-)nieuwbouw en herstructurering is het vuilwater op het perceel scheiden van hemelwater, hemelwaterberging realiseren op eigenperceel en grondwaterstanden op het perceel moeten voldoen aan de richtlijnen voor ontwatering. In paragraaf 4.6 wordt verduidelijkt hoe hiermee wordt omgegaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: geluid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, water, milieuzonering bedrijfsactiviteiten en het Besluit Milieueffectrapportage. Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten hiervan.

4.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De aangegeven hinderrichtafstanden gelden voor een rustige woonwijk. De planlocatie is vanwege de functiemenging en/of de doorgaande Jan Ligthartstraat aan te merken als zogenaamd gemengd gebied. Dat betekent dat de richtafstand met 1 stap verkleind mag worden.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie. Dit plan vormt dan ook geen belasting voor omliggende functies.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval zijn de woningen milieugevoelige functies, het gaat hierbij om zowel de nieuw te bouwen woning als de bestaande woningen.

In de directe omgeving van het plangebied is een detailhandelbestemming (Jan Ligthartstraat 33) gelegen met specifieke functieaanduiding 'bouwmarkt'. In de VNG-gids valt

een bouwmarkt onder SBI code 4752 'bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten', waarbij de grootste hinderrichtafstand 30 meter is voor geluid. Zoals aangegeven bevindt het plangebied zich in gemengd gebied, wat betekent dat de richtafstand met 1 stap verkleind mag worden tot 10 meter.

De beoogde woningbouwkavel grens direct aan de voornoemde detailhandelbestemming. Daarnaast ligt binnen het plangebied het detailhandelsbedrijf (bloemist) aan de Jan Ligthartstraat 67 die de detailhandelbestemming behoudt.

Er is door Kragten een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In het rapport van 11 mei 2021 met nummer 20210511-AGR028-RAP-AKO-IL 1.0 wordt geconcludeerd dat voor zowel de bloemist als de bouwmarkt dat met betrekking tot 'goede ruimtelijke ordening', 'Activiteitenbesluit milieubeheer' en 'verkeersaantrekkende werking' geen belemmeringen worden geconstateerd ten aanzien van de plannen die besloten liggen in onderhavig bestemmingsplan. Het volledige rapport is te vinden in Bijlage 1 van deze toelichting.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt gezien voorstaande geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat er een akoestisch afweging moet plaatsvinden bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

In het voorliggende plan worden, vanuit planologisch oogpunt, twee nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Te weten de woning op de woningbouwkavel aan de zuidzijde en de wederom te bestemmen woning Maerten van Heemskerckstraat 65. De bestaande bedrijfswoning die zal worden omgezet naar een reguliere woning is een bestaande situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Een akoestische afweging is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg gelegen zijn.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied wordt ontsloten aan de Jan Ligthartstraat, waar een 50 km/u regime geldt. Dergelijke wegen kennen een wettelijke geluidszone (200m).

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting is het in een binnenstedelijke situatie mogelijk tot en met 63 dB een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen.

De omgevingsdienst IJmond heeft de geluidsbelasting vanwege deze weg ter plaatse van de nieuwe woningen indicatief berekend. De berekende geluidsbelasting Lden vanwege het verkeer op deze wegen bedraagt maximaal 55 dB, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Om de geluidsbelasting van 55 dB vast te stellen wordt gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.

Industrielawaaï

Het plangebied is niet binnen een geluid gezoneerde bedrijventerreinen gelegen.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan worden fors minder dan de voornoemde aantallen woningen toegevoegd. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Op de 'grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)' staat aangegeven hoe hoog de concentratie fijnstof is. In het jaar 2021 was de concentratie fijnstof (PM10) tussen de 16 en 18 µg/m³. Dat blijft ruim onder de maximale toegestane waarde van 40 µg/m³. Daarmee is de luchtkwaliteit voldoende ter hoogte van het plangebied voor de voorgenomen functies.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemmingen (functies) die in het bestemmingsplan worden toegelaten, passend worden geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. De te bouwen woning is een gevoelige functie.

Er is door Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 2 van de toelichting. In het rapport van 8 maart 2022 met nummer 220059 wordt geconcludeerd dat:

“Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan, die op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging zouden kunnen duiden.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat in de bovengrond enkele lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK zijn gemeten. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Indicatieve toetsing Besluit Bodemkwaliteit

Wanneer het geheel van de gemeten gehalten aan onderzochte stoffen getoetst worden aan de ‘toepassingsnormen’ uit het Besluit Bodemkwaliteit, dan geeft dit een indicatie dat de vrijkomende bovengrond als Klasse ‘Wonen’ beoordeeld wordt. De ondergrond wordt indicatief als ‘Altijd toepasbaar’ beoordeeld.

Vooronderzoek wijziging gebruiksbestemming bedrijfswoning

De resultaten van het vooronderzoek, de terreininspectie het onderhavige bodemonderzoek op het terreindeel grenzend aan de huidige bedrijfswoning, geven geen aanleiding om ter plaatse van de bedrijfswoning een significante mate van bodemverontreiniging te verwachten. Deze beschikbare informatie geeft ons inziens geen aanleiding om in het kader van de wijziging van de gebruiksbestemming, specifiek bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uit te voeren.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de geplande nieuwbouw en wijziging van de gebruiksbestemming van de huidige bedrijfswoning.”

Conclusie:

Het aspect ‘bodem’ vormt op basis van voorstaande geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied heeft dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4. Deze gronden zijn bestemd, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Indien een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 2500m² wordt gebouwd is het niet nodig archeologisch onderzoek uit te voeren. Met dit plan wordt deze grens van 2500m² niet overschreden waarmee er dus geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

In het geldende bestemmingsplan is voor dit plangebied geen beperkende regels opgenomen ter bescherming van eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden

In en rond het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gelegen. Dit plan zal deze dan ook niet aantasten.

Conclusie

Het aspect ‘archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Water

Watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Er is op 6 april 2022 uitvoering gegeven aan de digitale watertoets, op basis van deze digitale toets is geconcludeerd dat met dit plan geen waterschapsbelangen worden geraakt en dat volstaan kan worden met de korte procedure.

Het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem en/of afvalwaterketen welke ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Deze maatregelen staan vermeld in de deeladviezen die hieronder nader toegelicht zijn.

Advies verharding en compenserende maatregelen 0-800

Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van een toename van bebouwing en/of verharding, omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Geen verontreiniging

Er is in het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat voor de nieuwe ontwikkeling geadviseerd wordt om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Overwegingen

Het hemelwater en het rioolwater zullen via een gescheiden stelsel afgevoerd worden. Het hemelwater wordt opgevangen in infiltratiekratten in het gazon.

Conclusie:

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan wordt het weg bestemde perceel Maerten van Heemskerckstraat 67 met bestaande wederom van een woonbestemming voorzien. De bedrijfswoning met omliggend erf Jan Ligthartstraat 65 wordt herbestemd voor reguliere bewoning en er wordt woningbouw kavel voor een extra vrijstaande woning toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning is een bestaande gevoelige functie. Er worden met plan planologisch gezien twee gevoelige functies toegevoegd.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van de aanvullende woning.

Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km vanaf het plangebied, zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig.

Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van het Eye Filminstituut aan de Achterweg te Heemskerk en Tata Steel IJmuiden.

Eye Filminstituut

De PR 10-6 contour van het Eye Film Instituut is vastgesteld op circa 1,25 km en ligt zodoende in zijn geheel buiten het plangebied dat op een afstand van circa 3 km ligt.

Selectie incidentscenario's

Ten aanzien van de voornoemde risicobron wordt het volgende scenario beschouwd:

- Toxisch scenario bij het Eye Film Instituut aan de Achterweg in Heemskerk

Op de risicokaart is aangegeven dat circa 3 km van het plangebied een opslag van het Eye Film Instituut is gelegen. Deze inrichting is gelegen aan de Achterweg in het Heemskerkerduin. In de voormalige bunker worden, onder geconditioneerde omstandigheden, oude nitrocellulose films opgeslagen. In geval van een calamiteit kan naast een brand ook een toxische wolk ontstaan. De 1% letaliteitscontour (ca 4,5km) van het maatgevende scenario ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de 10-6 /jaar contour. Het plangebied voldoet hiermee aan het Bevi.

Groepsrisico

Het groepsrisico van het Eye Film Instituut bedraagt 2x de oriënterende waarde. Bij het verlenen van een revisievergunning is december 2010 is gemotiveerd besloten een overschrijding van het groepsrisico toe te staan. Deze locatie ligt op circa 3 km van het plangebied. De toename van het aantal woningen op deze plek zal geen effect hebben op de werking van het groepsrisico. De toename van het aantal personen is rekenkundig verwaarloosbaar.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende scenario. Echter vanwege grote afstanden tot risicobronnen worden geen belemmeringen verwacht voor zelfredzaamheid. De bewoners van de toe te voegen woningen zijn zelfredzaam.

Vluchtmogelijkheden

Binnen het plangebied zijn meer dan voldoende vluchtwegen van de risicobronnen af. Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwbouwwoning rekening gehouden worden met ventilatie mogelijkheden die het risico beperken, zoals het afsluitbaar zijn van ramen, deuren en ventilatieopeningen.

Tata Steel

Nadat het bestemmingsplan “Industrieterrein Tata Steel” onherroepelijk is geworden, heeft Tata Steel IJmuiden een aangepaste veiligheidsrapportage opgesteld. In deze versie van de VR zijn o.a. gewijzigde maximale effectafstanden (versie 7.0, december 2014, VR - deel 3.3, Kwantitatieve Risico Analyse Tata Steel IJmuiden, Pagina 52, par. 7.3 Maximale effectafstanden) opgenomen. Dit is het toetsingskader geworden. Het terrein waarop Tata Steel is gevestigd is aangewezen als een Brzo inrichting. De begrenzing van het terrein alsmede de aanwezige 10-6/jaar contouren binnen de begrenzing zijn inzichtelijk op www.risicokaart.nl.

Het plangebied bevindt zich buiten de terreinbegrenzing en de PR risicocontouren. Het plan is dan ook niet van invloed op het plaatsgebonden risico. De exacte begrenzing van het invloedsgebied is niet na te gaan op basis van de informatie die de risicokaart biedt. In de VR, versie 7.0, deel 3.3. is het volgende opgenomen:

7.3 Maximale effectafstanden

In de onderstaande tabellen staan voor de grootste effecten de effectafstanden gegeven. Voor alle effectafstanden wordt gekeken naar de 1% letaliteitafstand bij de weertypen F1,5 en D5. Weertype F1,5 is rustig stabiel weer met een windsnelheid van 5 m/s, dit weertype komt alleen 's nachts voor. Weertype D5 is het meest voorkomende weertype, een gemiddelde stabiliteit met een windsnelheid van 5 m/s. Voor een totaal overzicht van alle effecten wordt verwezen naar de rekenfiles in SAFETI-NL.

Scenario	Locatie (RDM (x,y))	F1.5 (m)	D5 (m)
Maximale brand PGS loods	(102700,501431)	3.700*	370
Instantaan falen ammoniaktank	(102889,500727)	600	500
Breuk leiding hoogovengas		900	380
Breuk leiding oxygas		970	400
Falen gasreiniging KF1 (zuurgas)	(102248,498862)	850	260
Falen gasreiniging KF2 (schwaden)	(100248,499071)	75	100

Tabel 7-1 Toxische effecten

* Het invloedsgebied van de PGS 15 opslag bij CPR is 3700 meter. Een bijzonder grote afstand. Dit blijkt echter uit de effect rapportage van Safeti-nl. De invloed van de weerstabiliteit veroorzaakt hier een verhoging van de effectafstand met een factor 10. Deze afstand is echter niet realistisch omdat het hier gaat om een scenario van een brand van de gehele opslag waarbij de deur open staat. Praktisch is dit echter onmogelijk omdat deze deur uitkomt in een fabriekshal. Deze factor kan echter niet worden meegenomen in de effectberekening waardoor het invloedsgebied onrealistisch groot wordt.

In de conclusie van diezelfde VR is t.a.v. het groepsrisico het volgende opgenomen: “ Het groepsrisico van Tata Steel blijft onder de oriëntatiewaarde. Een groot deel van het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezigheid van werknemers van Nuon en ENCI (...)” De toename van het aantal woningen op deze plek zal geen effect hebben op de werking van het groepsrisico. De toename van het aantal personen is rekenkundig verwaarloosbaar.

Conclusie

Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Soortbescherming

Er is door Natuurbank Overijssel een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter hoogte van de nieuw te bouwen woning. In het rapport (bijlage 3 van de toelichting) van 30 maart 2022 met nummer 4236 wordt geconcludeerd dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels. Beschermde grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Indien de aanwezige nestkast in het plangebied wordt verwijderd en de sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

De sloopwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen worden aangevangen en zover van toepassing tijdens het broedseizoen gestaag worden voortgezet. Het verwijderen van de nestkast, indien dat nodig is, zal buiten het broedseizoen geschieden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied.

Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft voorgenomen initiatief niet getoetst te worden aan provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden.

Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied is een stikstofberekening uitgevoerd (bijlage 4 van de toelichting).

Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied het 'Noordhollands Duinreservaat' ligt op 2,18 km afstand van het plangebied. De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een NOx-emissie van 3,6 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,0 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000 gebied. Er hoeft geen Wet natuurbeschermingsvergunning aangevraagd te worden.

Conclusie:

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Parkeren

Gemeente Heemskerk heeft ook een eigen parkeerbeleid. De richtlijnen uit de 'Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk' (d.d. 16 mei 2017) zijn aangehouden.

De richtlijnen van de gemeente Heemskerk gaan uit van een bepaalde gebiedsindeling, waarbij het plangebied in de categorie 'sterk stedelijk' en 'rest bebouwde kom' valt.

Functie	Aantal	Woongebieden	Parkeernorm
Koop, vrijstaand	1	2	2

Tabel 1: Parkeernorm plangebied

Verkeer

Voor de verkeersgeneratie is wel gebruik gemaakt van de normen uit de CROW publicatie 381. In dit plan is voor verkeer alleen de nieuwbouw woning aan de zuidzijde relevant. De andere twee bestaande woningen en een detailhandelsbedrijf, hebben nu reeds een

verkeersdruk welke met dit plan ongewijzigd blijft. In onderstaande tabel met betrekking tot verkeersgeneratie wordt gerekend met de functie: koop, huis, vrijstaand in sterk stedelijk gebied.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	1	8,6	8,6 per weekdagemaal

Tabel 2: Toename verkeersbewegingen plangebied

Overweging

Er is voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Per afzonderlijk woonperceel zijn tenminste twee parkeerplaatsen voorzien, zie de situatietekening. De parkeerruimte van de bloemist wordt nauwelijks verminderd aangezien de twee parkeerplaatsen die bij de voormalige bedrijfswoning gesitueerd worden, verplaatst zijn van de parkeerplaats van de bloemisterij naar eigen terrein. Enkel ten behoeve van de nieuwe woning blijft een doorgang vrij naar het erf waar op eigen terrein twee parkeerplekken zijn voorzien. De bloemisterij heeft aangegeven over voldoende parkeerruimte te beschikken in zowel de oude als de nieuwe situatie.

De realisatie van de woningbouwkavel levert 9 extra verkeersbewegingen op per weekdagemaal. Het plangebied wordt ontsloten via de Jan Ligthartstraat welke een voldoende capaciteit bezit om deze geringe toename op te vangen.

4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met

de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Overweging

Het gehele plangebied wordt voorzien van directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan overschrijdt deze drempelwaarden niet, daarom is er voor dit bestemmingsplan geen sprake van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen dat activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij aan de hand van onder meer aspecten als 'de aard en de omvang' van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van één grondgebonden woning in Heemskerk. Daarnaast ondergaat de bestaande bedrijfswoning een functieverandering naar burgerwoning. Tenslotte wordt een wegbestemde aangebouwde woning opnieuw bestemd tot woning. Het bedrijfspand met omliggend erf behoudt een detailhandelbestemming.

Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 4 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'Besluit milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Per bestemming wordt een toelichting gegeven.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

5.2 Plansystematiek

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De bepalingen van dit plan zijn gebaseerd en afgestemd op het gemeentelijke handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen. Daarbij zijn de bepalingen welke niet van toepassing zijn in dezen niet opgenomen in dit plan. Tevens zijn ten behoeve van dit plan de bestaande bepalingen op maat aangepast. Hieronder de bedoelde maatwerkaanpassingen.

5.3 Wijze van bestemmen

Artikel 3 Detailhandel

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel met uitzondering van supermarkten en ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' uitsluitend als tuincentrum.

Er is een maatwerkaanpassing gedaan waarbij de regels aangaande de bedrijfswoning verwijderd zijn uit deze bestemming.

Artikel 4 Tuin – 1

De voor 'tuin -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ook zijn deze gronden bestemd voor inritten voor garages: parkeerplaatsen, mits de inrit voldoende lang is om de auto op eigen erf te kunnen parkeren. En tenslotte zijn deze gronden bestemd voor de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals inritten en paden.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, voor voet- en fietspaden, voor bergbezinkbassins ten behoeve van regenwater opvang, voor in- en uitritten en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, (ondergrondse) vuilcontainers, verharding, geluidwerende voorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en water.

Artikel 6 Wonen – 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgerparticipatie

Op 27 februari en in de week van 28 februari 2022 zijn initiatiefnemers langs de aangrenzende en dichtstbijzijnde woningen en bedrijven langsgegaan. Alle burens die zicht hebben op de nieuw te realiseren woning zijn benaderd en ingelicht over de plannen middels tekeningen en plattegronden. Er is tijdens deze ronde geen bezwaar kenbaar gemaakt tegen de verkaveling, wijziging van het bestemmingsplan of de bouwplannen. Op de getekende papieren voor gezien zijn veel positieve opmerkingen geplaatst.

Op 29 juni is er nog een ronde gedaan waarin meer buurtbewoners betrokken zijn. Ook in deze ronde zijn geen negatieve reacties ontvangen.

De volgende adressen zijn betrokken in de participatie:

Jan Ligthartstraat 69/67/33

Viva! Zorggroep Westerheem (Westerheem 90)

Maerten van Heemskerckstraat 67/90/92/75/71/69/67a.

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college het ontwerpbestemmingsplan toegezonden worden aan de vooroverlegpartners.

Procedure

Inspraak

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

Bijlagen