

# Ruimtelijk kader

## Herontwikkeling Brink 26-28

projectbeschrijving, programma, stedenbouwkundige opzet, parkeerbalans, bezonning

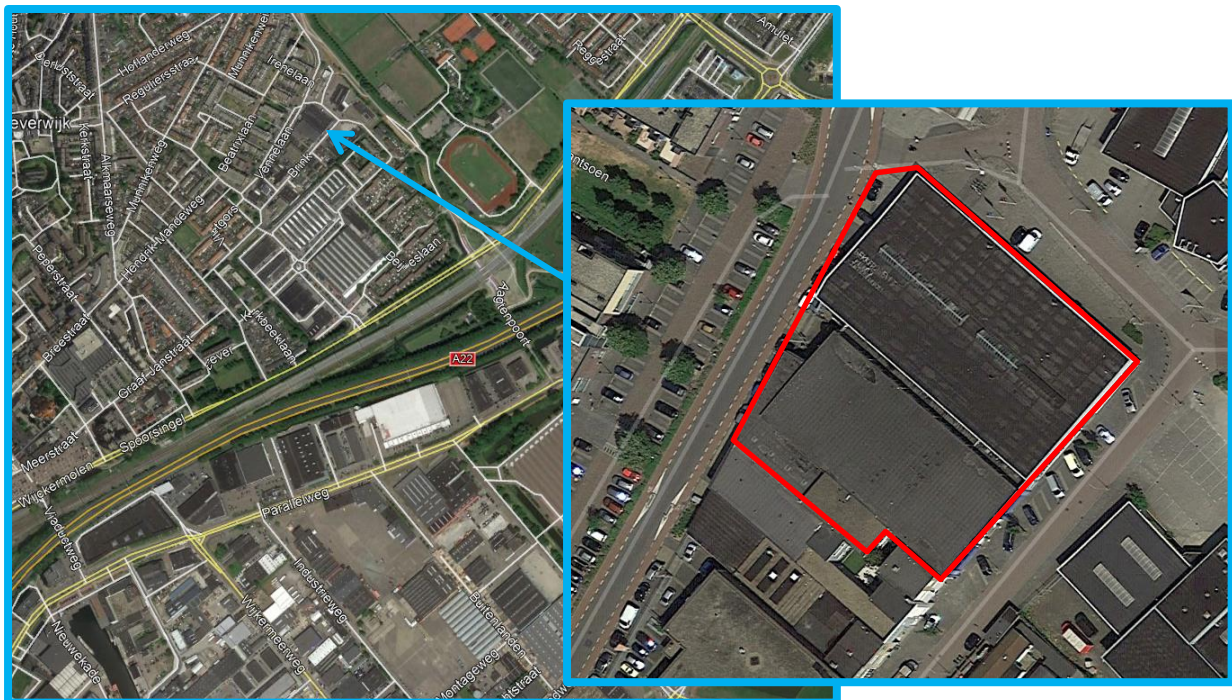
Bron: Ruimtelijke Onderbouwing Brink 26-28 te Beverwijk d.d. 13 juli 2018

**Van Riezen & Partners**  
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

# 1. Inleiding

## 1.1. Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie betreft de panden op het perceel Brink 26-28 te Beverwijk. De locatie ligt ten noordoosten van het centrum van Beverwijk en is onderdeel van het bedrijventerrein De Brink. De locatie wordt begrensd door de wegen Brink, Beijneslaan en Vennelaan. Het terrein is volledig bebouwd met bedrijfsruimte van een garagebedrijf en een autoshowroom. In de volgende afbeelding is de ligging en begrenzing van de locatie weergegeven.



Figuur 1: Uitsnede Brink 26-28 (Bron: Google Earth)

## 1.2. Planologische kaders

Voor de projectlocatie vigeert nog, tot de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Woongebied Oost, de beheersverordening 'Marlo Center – Oranjebuurt' als planologisch kader.

### *Beheersverordening 'Marlo Center – Oranjebuurt'*

Deze beheersverordening is op 20 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Beverwijk. Met de beheersverordening worden het feitelijk bestaand gebruik, bebouwingshoogten en beperkte bouw mogelijkheden vastgelegd. In principe wordt een beheersverordening toegepast in gebieden waar weinig tot geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien met eventueel daarnaast de gebruikelijke beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Er is voor Brink 26-28 binnen de geldende beheersverordening geen ruimte opgenomen om een plan met woningen te ontwikkelen. De ontwikkeling is in strijd met de vigerende besluitsubvlakken van de te ontwikkelen locatie. Dit betreft de besluitsubvlak Zone Bedrijf (Artikel 3) en Waarde – Archeologie 3 (Artikel 8).

### 1.3. Strijdigheden planologische kaders

De ontwikkeling van Brink 26-28 is in strijd met de beheersverordening. De geldende bestemming, artikel 3 – Zone Bedrijf is gericht op het handhaven van de bestaande gebouwen en functies met daarnaast de eventuele gebruikelijk beperkte uitbreidingsmogelijkheden (garageboxen, bedrijfsgebouwen etc.) In het ‘bestaande gebruik’ wordt daarbij het volgende onderscheid gemaakt, namelijk het gebruik in enge zin en gebruik in ruime zin. Het ‘gebruik in enge zin’ is het feitelijk bestaand gebruik wat geldt voor gronden, opstallen en aanwezige bouwwerken. Het ‘gebruik in ruime zin’ gaat om het toegelaten gebruik en bouwwerken binnen de geldende beheersverordening. Aangezien de regels gericht zijn op het handhaven van het bestaande gebruik met bebouwing, is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk

## 2. Projectbeschrijving

### 2.1. Bestaande situatie

De locatie Brink 26-28 is onderdeel van het bedrijventerrein De Brink. De Brink is gelegen tussen het Marlo-terrein en de woonbuurt Prinsenhof. De kop van het gebied grenst aan het sportpark Adrichem dat wordt gescheiden door de Sint Aagtdijk. De locatie ligt op circa 500 meter van het centrum en 1,5 kilometer van het treinstation. Het bedrijventerrein kampt met enige leegstand en verpaupering. Het gebied heeft een gemengde opzet van wonen en bedrijfsactiviteiten. Binnen De Brink bevinden zich een aantal autogaragebedrijven. Deze zijn dominant aanwezig. Daarnaast is er een woonwagenlocatie voor 12 woonwagens. Deze zullen ook op lange termijn waarschijnlijk blijven bestaan. Verder zijn er verspreid door het gebied bestaande woningen.

De Brink zal de komende jaren verder transformeren naar een gemend gebied, waar de woonfunctie toe zal nemen. Het eerste project aan De Brink, een woningbouwontwikkeling op het perceel Brink 125, wordt inmiddels gebouwd.



Afbeelding: huidige situatie De Brink (vogelvlucht)

In het gebied zijn de functies werken en wonen gescheiden werelden. Aan de zuidoostzijde bevindt zich een woonbuurt uit de jaren '80. Een bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde en aan de noordzijde is enkele jaren geleden een nieuw woongebied gebouwd.

#### *Werken*

Ten zuiden van De Brink ligt een uitgebreid werkgebied. De invulling is divers, zoals grootschalige detailhandel, een supermarkt, opslagruimtes en een aantal bijzondere functies zoals een gebouw voor Vluchtelingenwerk.

#### *Wonen*

Rondom De Brink bevinden zich een aantal woonbuurten. In de jaren '80 is door Woon op Maat een buurtje gebouwd met woonerven. Kenmerkend zijn de achtertuinen die zich op het openbaar gebied richten. Aan de noordzijde zijn enkele flats van de Oranjebuurt gesloopt en is nieuwbouw gerealiseerd.

#### *Groen blauwe structuur*

Dwars door het gebied De Brink loopt een smalle sloot. Deze is echter vrijwel volledig aan het zicht onttrokken. Aan de oostzijde ligt de Sint Aagtendijk. De opgave is om op termijn dit dijkje weer goed zichtbaar te maken vanuit de omgeving.

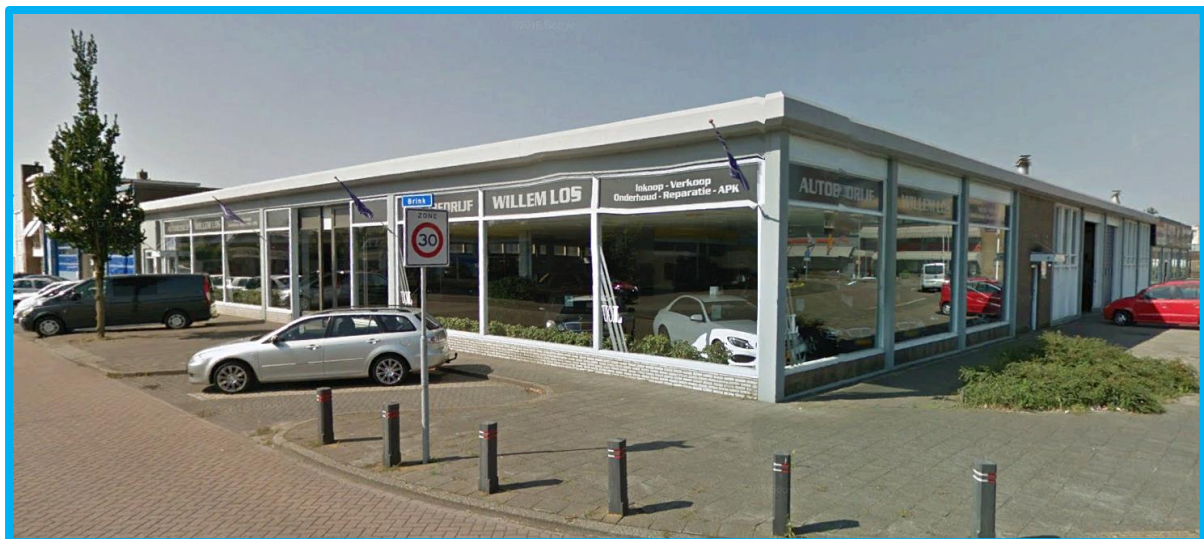
#### *Bestaande bebouwing*

De bestaande bouwhoogten in de scheggen tussen de Vennelaan en de Brink is laag. De dominante bedrijfshallen veroorzaken een monotoon beeld. De projectlocatie is in de huidige situatie volledig bebouwd met een eenlaagse bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte van circa 4,5 meter.





Afbeelding: bouwhoogte bestaande situatie



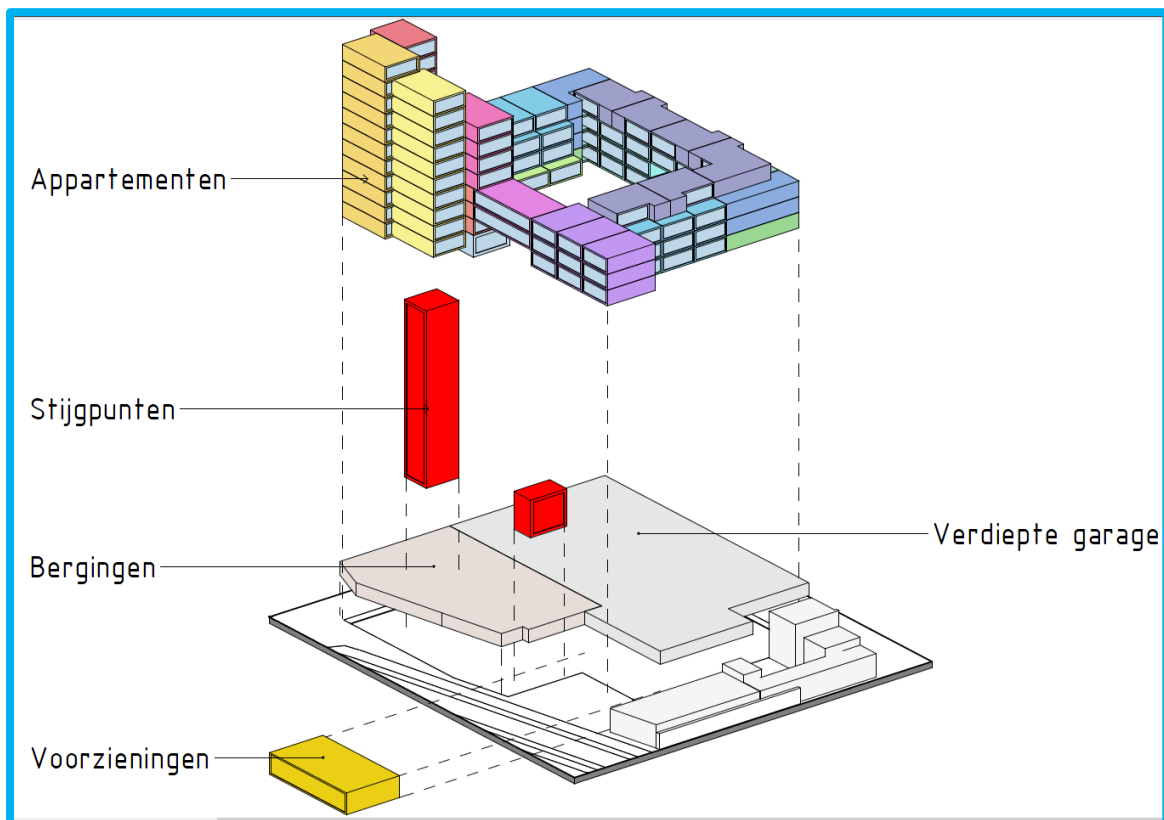
Afbeelding: Huidige bebouwing projectlocatie

## 2.2. Het bouwplan (nieuwe situatie)

### Programma

De Brink kenmerkt zich nu door een mix van werken en in mindere mate wonen. Het onderscheidt zich daardoor van een doorsnee woonbuurt of bedrijventerrein. Voor de ontwikkeling van de kavels zou deze mix ook een uitgangspunt moeten zijn. Naast grotere ruimtes voor bijvoorbeeld een werkplaats is er ook ruimte voor kleine ateliers die gekoppeld kunnen worden aan woningen.

Het project voorziet in een mix van diverse woningtypes in combinatie met voorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen of dienstverlening, een parkeergarage en bij de woonfunctie horende ruimtes, zoals bergingen en technische ruimtes.



Afbeelding: bouwstenen programma Brink 26-28

Het programma gaat uit van 104 tot 107 woningen met bijbehorende bergingen, maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo aan voorzieningen en een verdiepte parkeergarage met 90 parkeerplaatsen en 33 parkeerplaatsen rond de locatie in de openbare ruimte.

### *Bebouwing*

Het project voorziet in bebouwing rond een groen binnenterrein. De bouwhoogte is, boven een halfverdiepte parkeergarage, overwegend vier lagen hoog (15 meter) en op de hoek Vennelaan - Brink is de hoogte elf lagen (36 meter).



*Afbeelding: impressie nieuwbouw*

In de huidige situatie maakt de directe omgeving van de projectlocatie een stenige indruk. Er is een concept ontwikkeld waarbij er halfverdiept wordt geparkeerd, zodat de openbare ruimte niet verder wordt belast met geparkeerde auto's. In overleg met de gemeente kan de openbare ruimte rond het bouwplan groener worden ingericht en het binnenterrein van het complex wordt grotendeels ingericht als collectieve, semi-openbare tuin. Het woonblok krijgt een mix aan woningtypes waarbij er veel ruimte wordt gereserveerd voor een groene invulling van de buitenruimten.

### *Basis woningplattegrond*

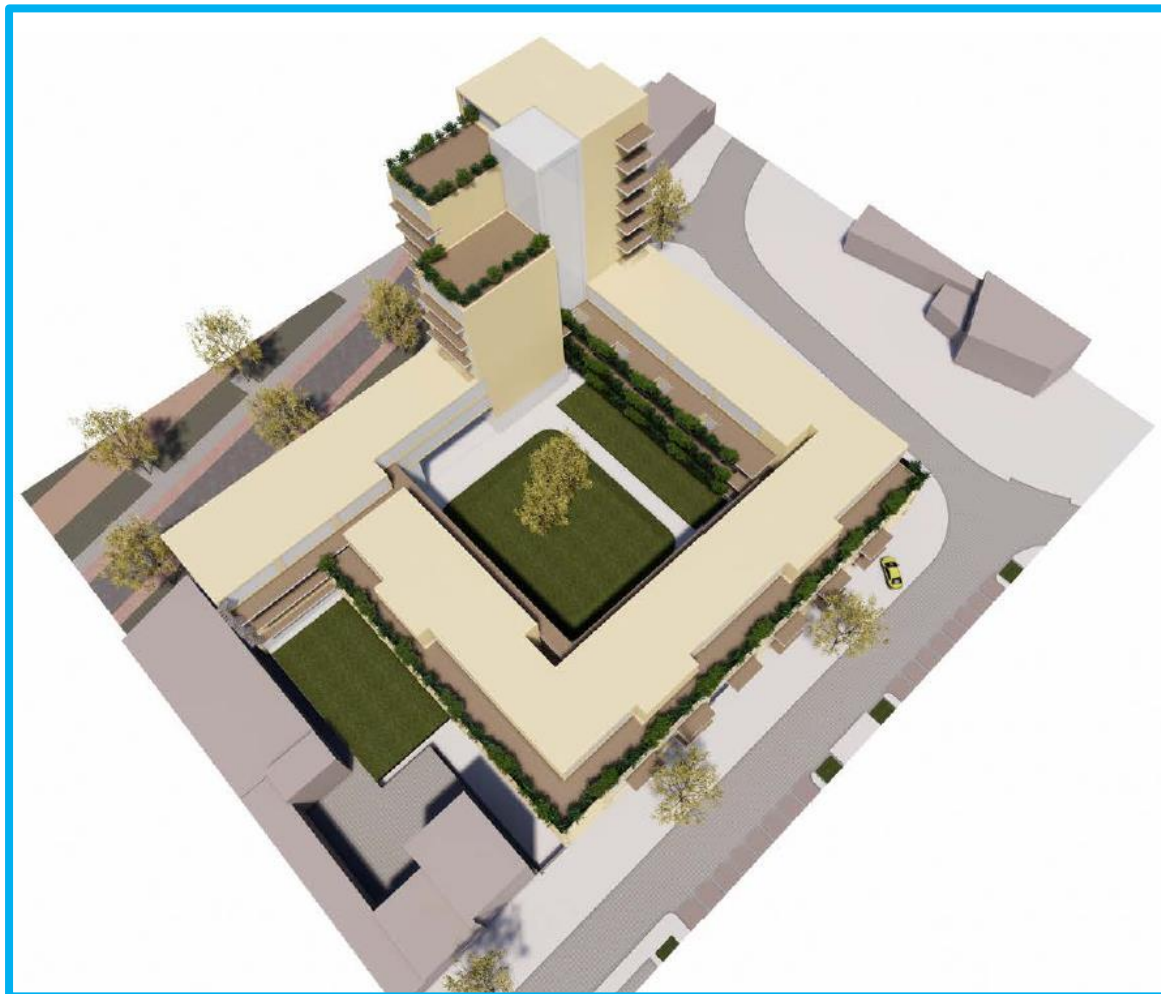
In overleg met de gemeente is de voorkeur geformuleerd om voornamelijk drie kamerwoningen te bouwen met een bvo vanaf circa 75 m<sup>2</sup>. Diversiteit in woninggrootte heeft de voorkeur. Het plan voorziet daarom vooral in woningen tussen rond 70 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>.

Een woningplattegrond met een breedte van 7,20 meter is een optimale maat om een driekamer woning van genoemde omvang te ontwikkelen, passend op een onderbouw van een stallingsgarage. Deze woning kan worden uitgevoerd met een brede woonkamer op de kop van de woning. Een variant hierop is een doorzonwoning met een woonkamer op de kop van de woning en een woonkeuken aan de tegenover liggende gevel. Een dubbel stramien biedt mogelijkheden voor penthouses van 100 m<sup>2</sup> en een zeer royaal terras. Deze woning wordt met een setback uitgevoerd, waardoor ze vanaf ooghoogte, op straat, niet zichtbaar zullen zijn.



### *Groene binnenhof*

Een grote en groene binnenhof wordt het beeldmerk van het woongebouw. Deze binnenhof biedt de direct omwonenden en kinderen een prachtige woonkwaliteit. Ook buurtbewoners zullen er welkom zijn. Een publieke doorgang voert van de Vennelaan naar de Brink. Deze publieke doorgang past in de totaalopzet van het hele stedenbouwkundige plan tussen de Vennelaan en de Brink, waarbij er meer van dergelijke groene doorsteken zijn gepland. Hoewel deze doorgang een publiek karakter heeft, zullen buitenstaanders die hier gebruik van maken zich te gast voelen. De doorgang is afsluitbaar, uit oogpunt van beheer.



*Afbeelding: groene planelementen*





Afbeelding: impressie groene binnenhof

#### *Parkeren en bergingen*

Zoals hiervoor beschreven voorziet het plan in totaal in 122 parkeerplaatsen, waarvan 90 in een verdiepte parkeergarage onder de bebouwing en het binnenterrein. Ook de bergingen zijn ondergronds gesitueerd, om de plinten om straatniveau goed geactiveerd te houden.

#### *Balkons*

De woningkwaliteit wordt mede gerealiseerd door diepe balkons. Alle balkons krijgen een diepte van 2 meter.

## 3. Omgevingsaspecten

De meeste ruimtelijke en milieukundige aspecten van de herontwikkeling van de Brink 26-28 zijn toegelicht en verantwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Echter de volgende onderdelen worden in aanvulling daarop hieronder nader beschouwd.

### 3.1. Parkeerbalans

De herontwikkeling naar woningbouw mag niet resulteren in parkeeroverlast voor de omgeving. Uitgangspunt derhalve is dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in diens eigen parkeerbehoefte. Om die behoefte te bepalen is hieronder de toetsing aan de nota Parkeernormen weergegeven.

De gemeentelijke parkeernorm is uitgangspunt bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het nu voorziene programma.

wonen	eenheid	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	waarvan bezoekers	opmerkingen
<b>functie</b>							
grondgebonden woning							
woning zeer groot (>140 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	1.4	1.5	1.7	1.9	0.3	bvo conform NEN 2580 / opm. grens groot gesteld op +140 m <sup>2</sup>
woning groot (90-140 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	1.2	1.3	1.5	1.8	0.3	
woning midden (60-90 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	1.0	1.1	1.3	1.6	0.3	
woning klein (40-60 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	0.7	0.9	1.1	1.0	0.3	
woning zeer klein (<40 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	0.4	0.4	0.5	0.5	0.2	
gestapelde woning							
woning zeer groot (>120 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	1.4	1.5	1.7	1.9	0.3	
woning groot (80-120 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	1.2	1.3	1.5	1.8	0.3	
woning midden (60-80 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	1.0	1.1	1.3	1.6	0.3	
woning klein (40-60 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	0.7	0.9	1.0	1.0	0.3	
woning zeer klein (<40 m <sup>2</sup> bvo)	per woning	0.4	0.4	0.5	0.5	0.2	
serviceflat / aanleunwoning	per woning	0.4	0.6	0.9	1.0	0.3	* 6

werken	eenheid	centrum	schil centrum	rest bebouwde kom	buitengebied	waarvan bezoekers	opmerkingen
<b>functie</b>							
commerciële dienstverlening (kantoor met en/of zonder baliefunctie)	per 100 m <sup>2</sup> bvo	1.3	1.6	2.0	3.3	15%	
bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	per 100 m <sup>2</sup> bvo	1.1	1.5	1.9	2.1	5%	exclusief parkeren vrachtwagen
bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	per 100 m <sup>2</sup> bvo	0.4	0.5	0.7	0.8	5%	exclusief parkeren vrachtwagen

Tabel: Parkeernormen gemeente Beverwijk

Volgens deze norm, en in het gebied van de 'schil centrum' resulteert dat in de volgende normen en parkeerbehoefte:

Woning gestapeld midden (60-80 m <sup>2</sup> bvo):	85 eenheden	x 1,1 norm =	93,5 pp
Woning gestapeld groot (80-120 m <sup>2</sup> bvo):	22 eenheden	x 1,3 norm =	<u>28,6 pp</u> +
Totaal:			<b>123 pp (afgerond)</b>

De parkeerbehoefte van 107 appartementen is 123 parkeerplaatsen, als volgt verdeeld:

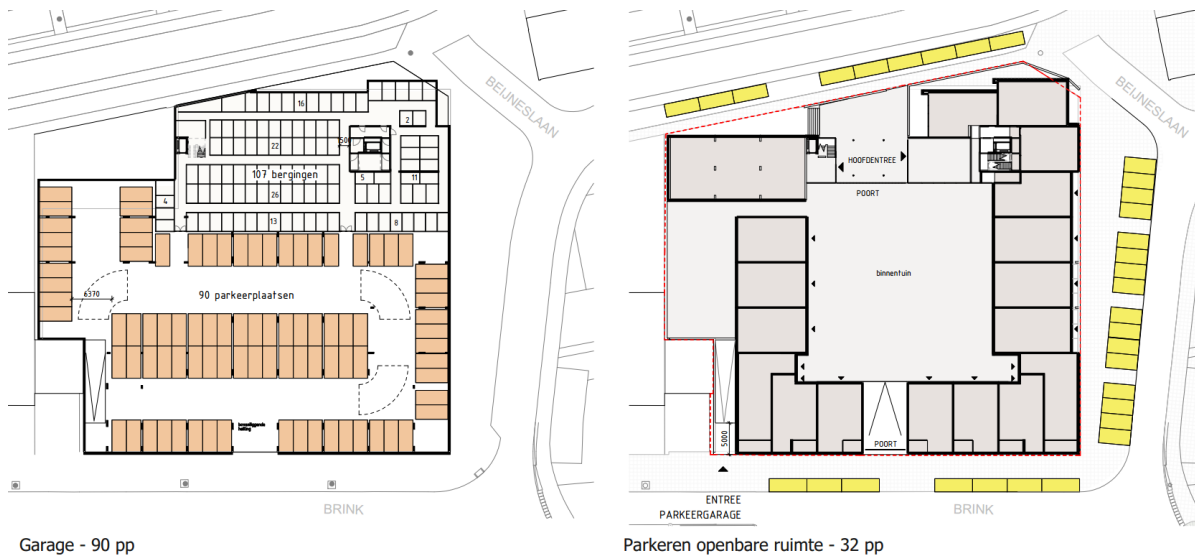
- 90 parkeerplaatsen bewoners, in afgesloten niet openbaar toegankelijke parkeerkelder
- 33 parkeerplaatsen bezoekers, openbaar toegankelijk, langs de openbare weg.

De mogelijke inwisseling van 3 appartementen (van ca. 75m<sup>2</sup>) naar ca. 225 m<sup>2</sup> bvo aan voorzieningen / dienstverlening genereert het volgende verschil qua parkeerbehoefte:

3 eenheden per 100 bvo	x 1,6 norm =	4,8 pp
3 appartementen (60-80 m <sup>2</sup> bvo):	x 1,1 norm =	<u>3,3 pp</u> -
Totaal		<b>2 pp (afgerond)</b>

De eventuele parkeerbehoefte aan 2 extra parkeerplaatsen ten gevolge van de dienstverlening kan vanwege dubbelgebruik met de woonfunctie op het bezoekersdeel langs de openbare weg, worden opgevangen.

Het project voorziet in een verdiepte parkeergarage met 90 parkeerplaatsen en 32 rond de projectlocatie in de openbare ruimte (voor de bezoekers). Zie onderstaande indicatieve invulling.



Vanuit de gemeentelijke discipline van Verkeer en Parkeren is aangegeven dat uit recent parkeeronderzoek in de omgeving Vennelaan is gebleken dat er een geringe restcapaciteit is binnen een loopafstand van 100 meter voor het oplossen van een eventueel tekort van 3 parkeerplaatsen.

### 3.2. Bezinning

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, die als [Bijlage](#) bij dit Ruimtelijk kader is gevoegd. Daaruit blijkt dat het project, als gevolg van een hogere bouwhoogte, tot meer schaduw leidt dan er nu bestaat. Van een onaanvaardbare verslechtering van de bezinning van de omliggende woningen is echter geen sprake. Voor zover woningen extra schaduw ondervinden, betreft het maar geringe delen van de dag.

De woningen ten noordwesten van het project zullen in de ochtend meer schaduw krijgen, maar dat betreft over het algemeen woningen die niet georiënteerd zijn op de Vennelaan / de locatie van het project. De woningen aan de zuidoostzijde van het project zullen alleen in de zomer, aan het eind van de dag nieuwe schaduw ondervinden. De bedrijfswoning van de markiezenfabriek (Vennelaan 51A) heeft één raam waarvan de bezinning door de nieuwbouw wordt beïnvloed. Hier zal in de periode van het voorjaar tot en met het najaar extra schaduw op vallen, maar alleen gedurende enkele uren in de voormiddag. De buitenruimte van deze woning is gelegen aan de zijde van de Vennelaan (noordwestzijde) en wordt niet beïnvloed door de nieuwbouw.

### 3.3. Milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van




de stedelijke ontwikkeling een rol. Uit die rechtspraak volgt voorts dat of per saldo aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, daarbij niet van belang is. (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR6907).

Het onderhavige project kwalificeert als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Gelet op alle onderzoeksresultaten is er geen aanleiding te veronderstellen dat een milieueffectrapport nodig is.

### 3.4. Duurzaam bouwen


Het is uitdrukkelijk de intentie om duurzaamheid een belangrijk beeldmerk van het nieuwe woongebouw te maken. Het groene binnenhof zal meer impact krijgen als ook de gevels op strategische plekken vergroenen. In de parkeergarage zullen deelauto's een plek krijgen evenals laadpunten voor e-bikes.

Verder wordt zoveel mogelijk aandacht besteed aan alternatieve energiebronnen, een groene uitstraling en wateropslag.




Groene gevel systeem	E / m2	Onderhoud	obv 1000 m2	Irrigatie steipost
BIA blokken	250 / 300	2 x / jaar - pomp 2 x / jaar - groen Afstandsbeheer	500 6000 850	
RVS Klimdraden systeem RVS klimdraden Afstandhouders Klimplanten	220	2 x / jaar		10.000
Plantenbakken systeem Polyester plantenbak Klimdraden Beplanting	315	2-4 x / jaar		10.000
Wonderwall systeem	450	4-6 x / jaar		10.000


Groene gevels



Green roof solar panels



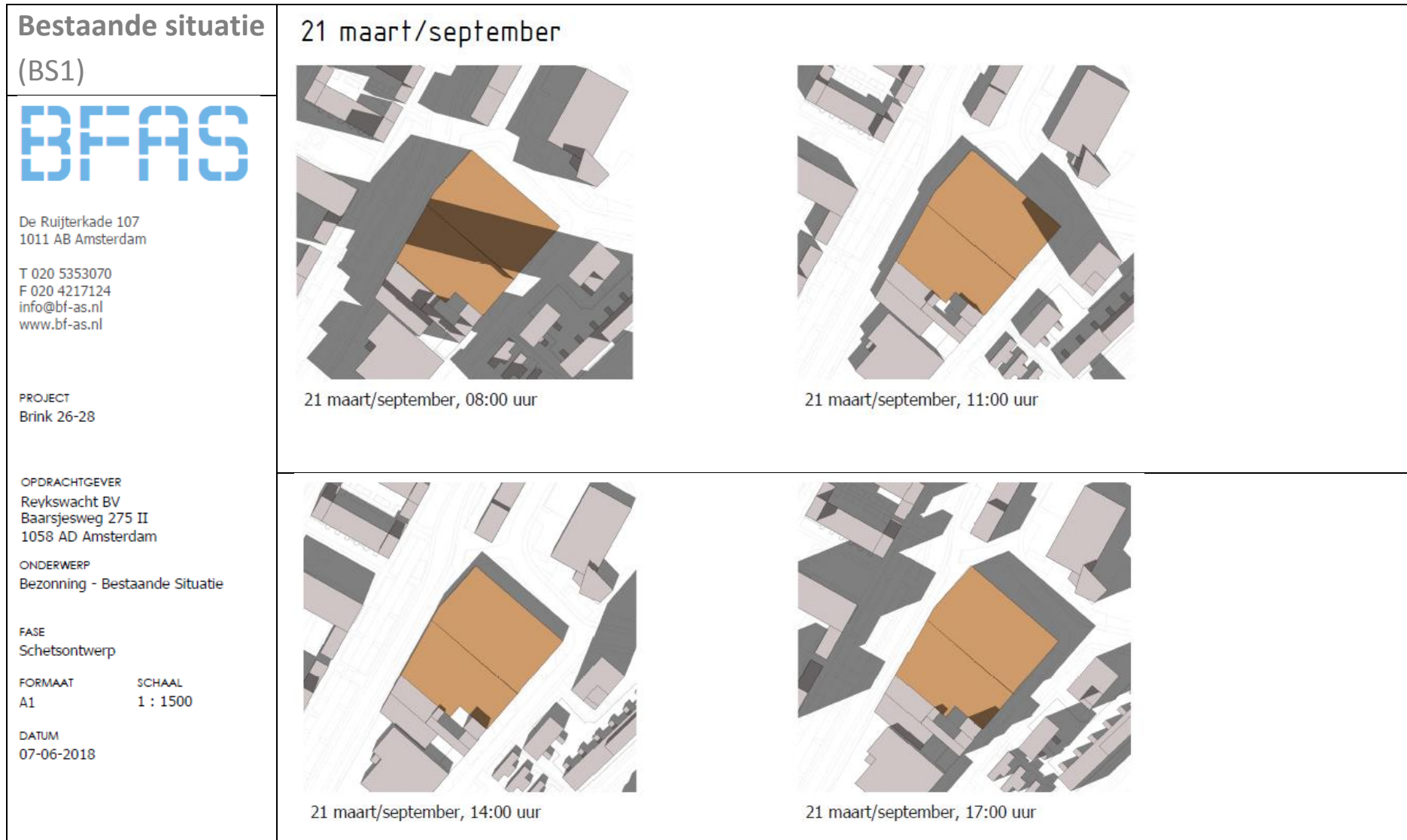
Wateropslag en hittestress

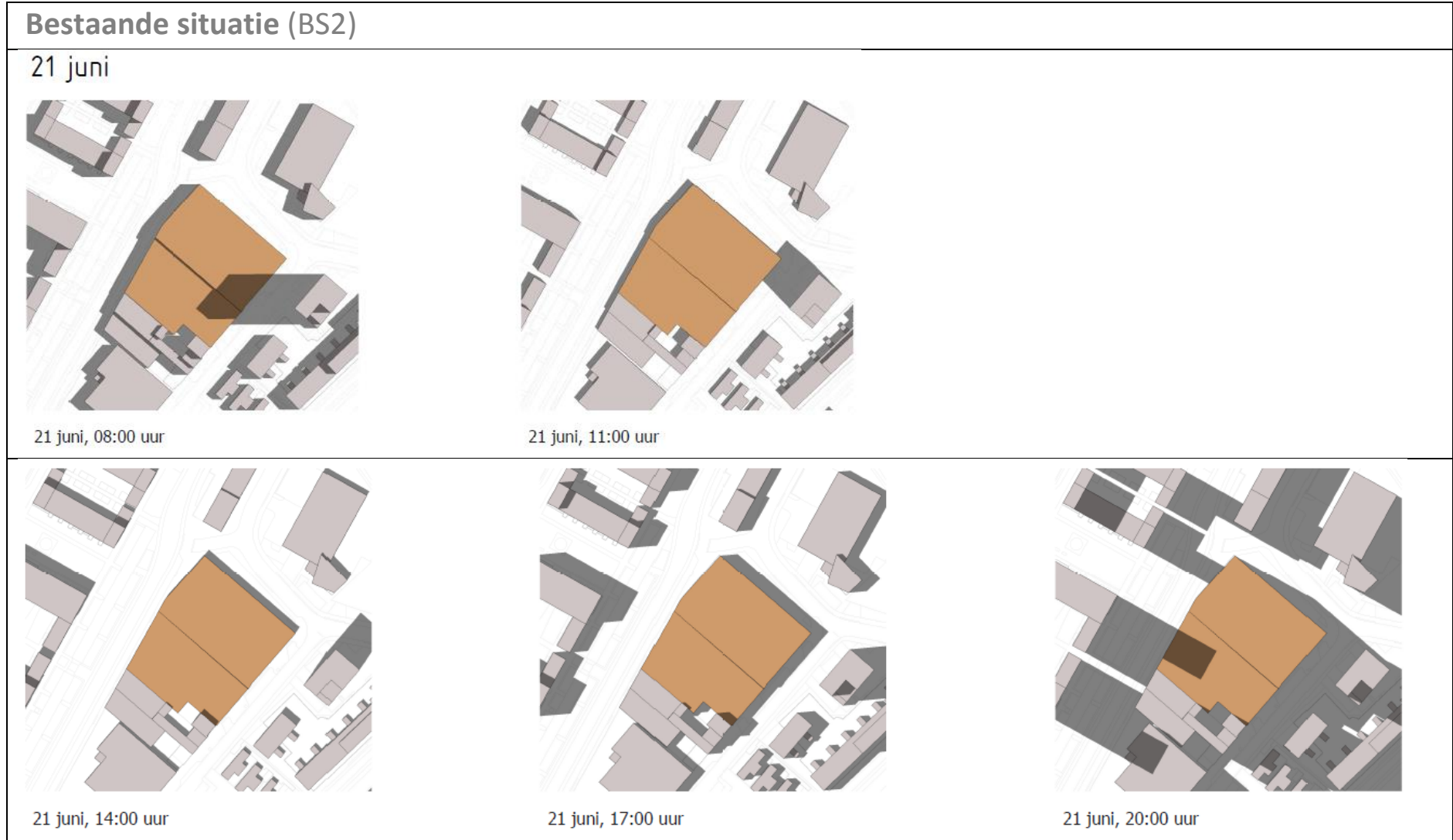


Afbeelding: ambities duurzaam bouwen

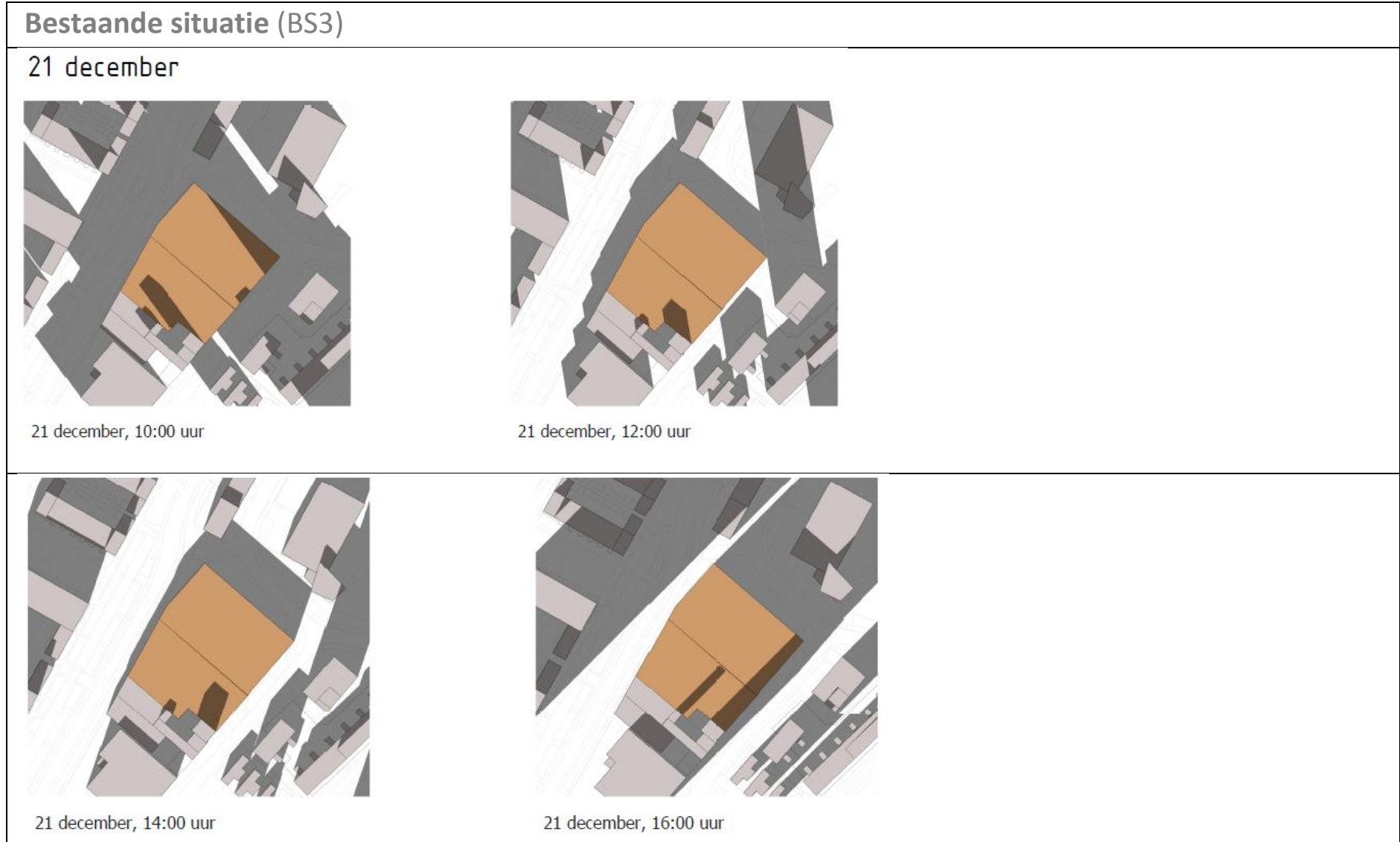
### Bijlage:


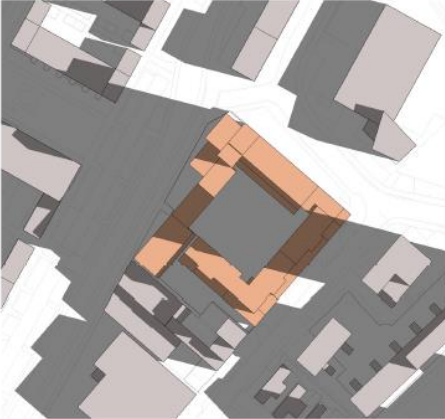


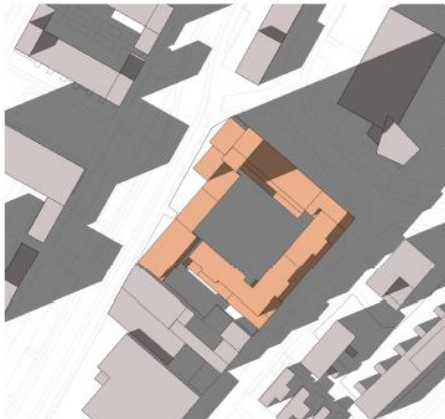
- Bezonningsstudie BFAS 7 juni 2018 bestand - nieuw

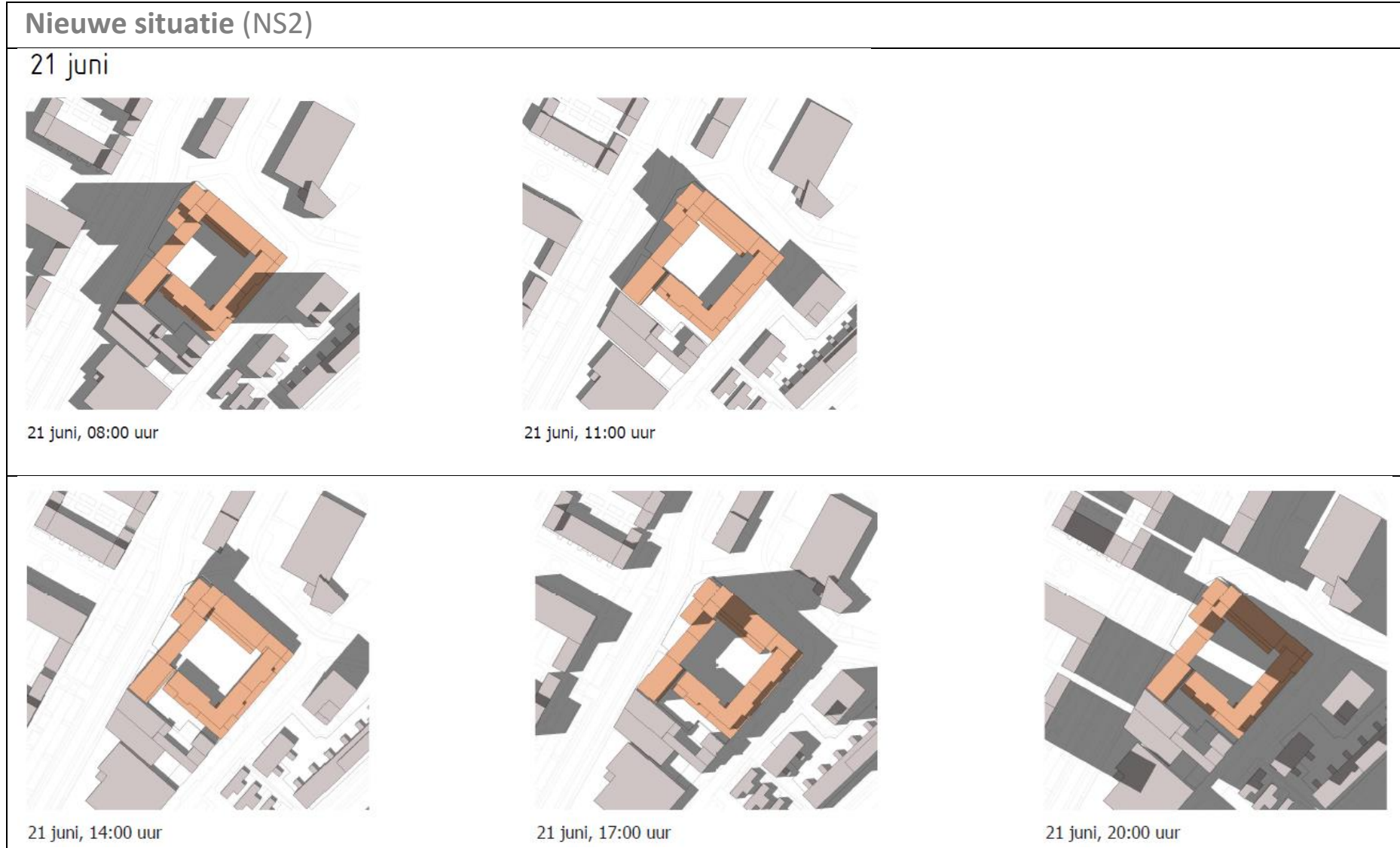








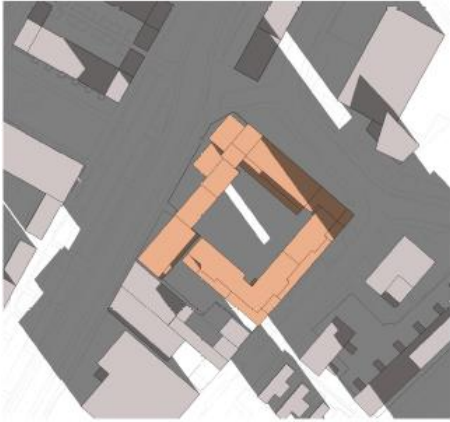
<p><b>Nieuwe situatie</b> (NS1)</p>  <p>De Ruijterkade 107 1011 AB Amsterdam</p> <p>T 020 5353070 F 020 4217124 info@bf-as.nl www.bf-as.nl</p> <p>PROJECT Brink 26-28</p>	<p>21 maart/september</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>21 maart/september, 08:00 uur</p> <p>21 maart/september, 11:00 uur</p>	
<p>OPDRACHTGEVER Reykwacht BV Baarsjesweg 275 II 1058 AD Amsterdam</p> <p>ONDERWERP Bezonning - Nieuwe Situatie</p> <p>FASE Schetsontwerp</p> <p>FORMAAT      SCHAAL A1              1 : 1500</p> <p>DATUM 07-06-2018</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>21 maart/september, 14:00 uur</p> <p>21 maart/september, 17:00 uur</p>	



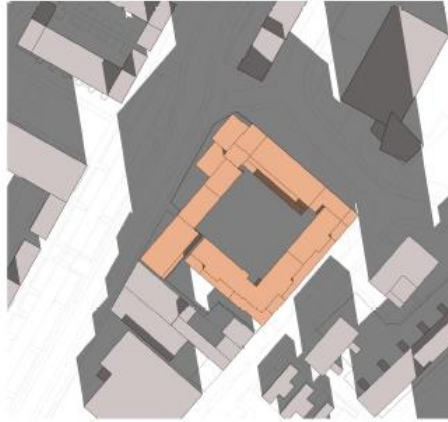


### Nieuwe situatie (NS3)

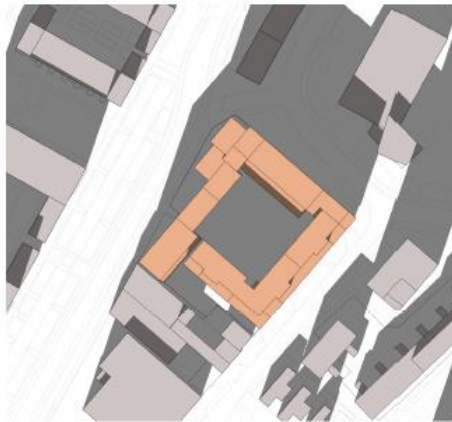
21 december



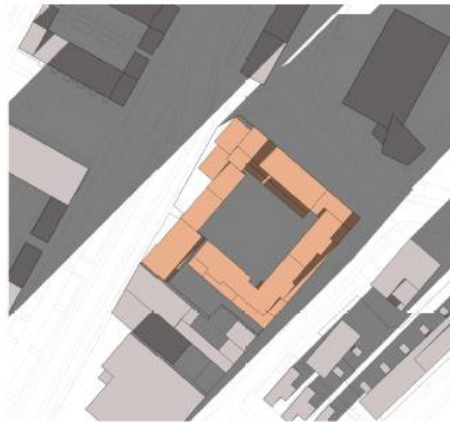
21 december, 10:00 uur



21 december, 12:00 uur



21 december, 14:00 uur



21 december, 16:00 uur