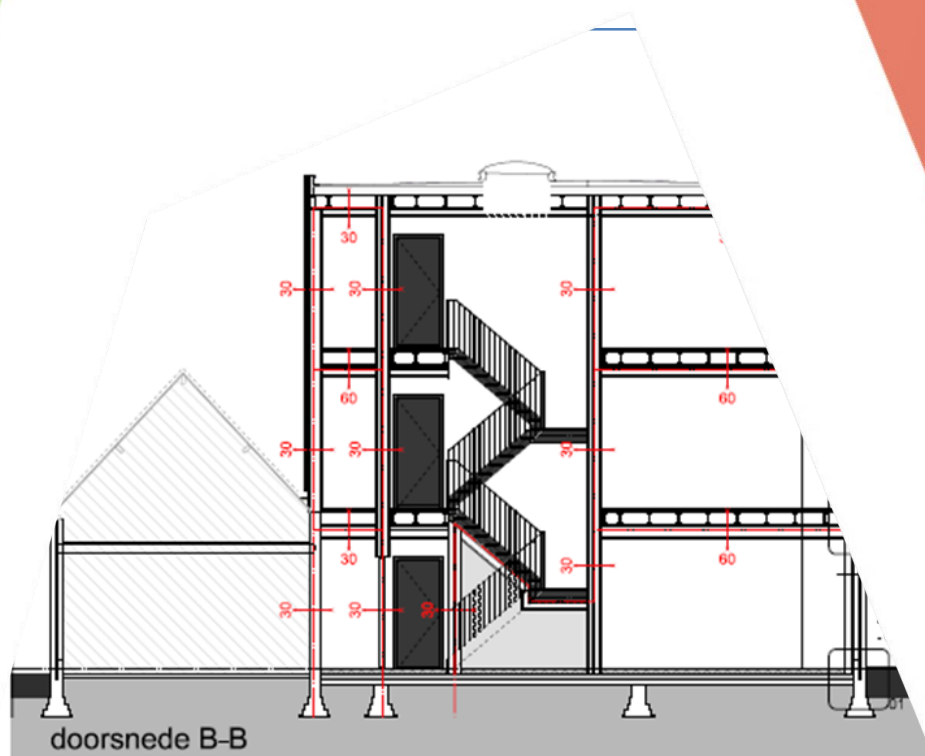




Baanstraat 24-26

Beverwijk

Ruimtelijke onderbouwing

Baanstraat 24-26

Beverwijk

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Wijkom OG BV
R. de Schepper
Baanstraat 32
1942 CJ Beverwijk



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K20423
Datum: 28 februari 2022
Titel: Beverwijk - Baanstraat 24-26
Projectleider: R. de Jong MSc
Auteur: I. van Steenbergen MSc

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	8
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	11
2.1	Bestaande situatie.....	11
2.2	Gewenste situatie.....	11
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	19
3.2.2	Omgevingsverordening Noord Holland 2020	20
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
3.3.1	Structuurvisie Beverwijk 2015+	20
3.3.2	Woonvisie 2025 Beverwijk en Heemskerk.....	21
3.3.3	Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025	21
3.3.4	Welstandsbeleid 'Over smaak wil je twisten'	22
4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Flora- en fauna.....	23
4.1.1	Wettelijk kader.....	23
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	23
4.1.3	Stikstofdepositieberekening	24
4.1.4	Conclusie.....	25
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.2.1	Cultuurhistorie	25
4.2.2	Archeologie	25
4.3	Verkeer en parkeren	26
4.3.1	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2011.....	26
4.3.2	Verkeer	26
4.3.3	Parkeren.....	27
4.4	Luchtkwaliteit.....	28
4.4.1	Wettelijk kader.....	28
4.4.2	Beoordeling	28
4.5	Bodemkwaliteit	30
4.5.1	Wettelijk kader.....	30
4.5.2	Onderzoek/beoordeling.....	30
4.5.3	Conclusie.....	31
4.6	Geluidhinder.....	31

4.6.1	Wettelijk kader.....	31
4.6.2	Onderzoek.....	31
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	33
4.7.1	Wettelijk kader.....	33
4.7.2	Beoordeling	34
4.7.3	Conclusie.....	34
4.8	Externe veiligheid.....	34
4.8.1	Wettelijk kader.....	34
4.8.2	Beoordeling	36
4.8.3	Conclusie.....	40
4.9	Kabels en leidingen.....	40
4.10	Water.....	40
4.10.1	Inleiding.....	40
4.10.2	Beleidskader	41
4.10.3	Beoordeling	42
4.10.4	Conclusie.....	42
4.11	Duurzaamheid.....	42
4.11.1	Beleidskader	42
4.11.2	Conclusie.....	42
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	44
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6	Eindconclusie	45

Bijlagen:

- Bijlage 1; Quicksan Flora en Fauna, Ecoresult, 08-12-2020
- Bijlagen 2, 3; Stikstofdepositieberekening met 1 bijlagen, Kubiek Ruimtelijke Plannen, 11-02-2022
- Bijlage 4; Bezonningsstudie, Tekenbureau van Renselaar, 08-06-2021
- Bijlage 5; Parkeerbalans, Teus Advies, 05-05-2021
- Bijlage 6; Verkennend Bodemonderzoek, Vink, 04-12-2020
- Bijlage 7; Akoestisch onderzoek, SPA WNP ingenieurs, 27-05-2021
- Bijlage 8; Watertoets toetsresultaat, Digitale Watertoets, 17-11-2020
- Bijlage 9; Watertoets samenvatting, Digitale Watertoets, 17-11-2020
- Bijlage 10; Bureauonderzoek Archeologie, Synthegra Archeologie, 26-08-2021
- Bijlage 11; Onderzoek geluidwering van de gevels, SPA WNP ingenieurs, 14-10-2021

- Bijlage 12; Aanvullend Flora en Fauna onderzoek, Ecoresult, 02-11-2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande panden aan de Baanstraat 24-26 te Beverwijk te herontwikkelen. In een brief van 20 december 2020 is aangegeven dat de gemeente Beverwijk in beginsel positief tegenover het ingediende plan staat. Middels de herontwikkeling, waarbij er onder andere een opbouw wordt geplaatst, worden er in totaal zes appartementen gerealiseerd, waarvan twee al bestaande appartementen. Wonen is specifiek uitgesloten in het bestemmingsplan, middels deze ruimtelijke onderbouwing dient hiervan afgeweken te worden. Daarnaast mag de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 meter hoger dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Aan deze voorwaarde uit het bestemmingsplan wordt niet voldaan. De bouwhoogte van de opbouw bedraagt 10,30 meter, de bestaande bouw bedraagt iets meer dan 8 meter. Daarnaast vallen de balkons buiten het bouwvlak, ze steken uit met 1500 mm. In paragraaf 2.2 volgt een nadere kwantificering van de strijdigheden. De balkons zijn tevens in strijd met artikel 10 (bestemming Verkeer) van de bestemmingsplanvoorschriften.

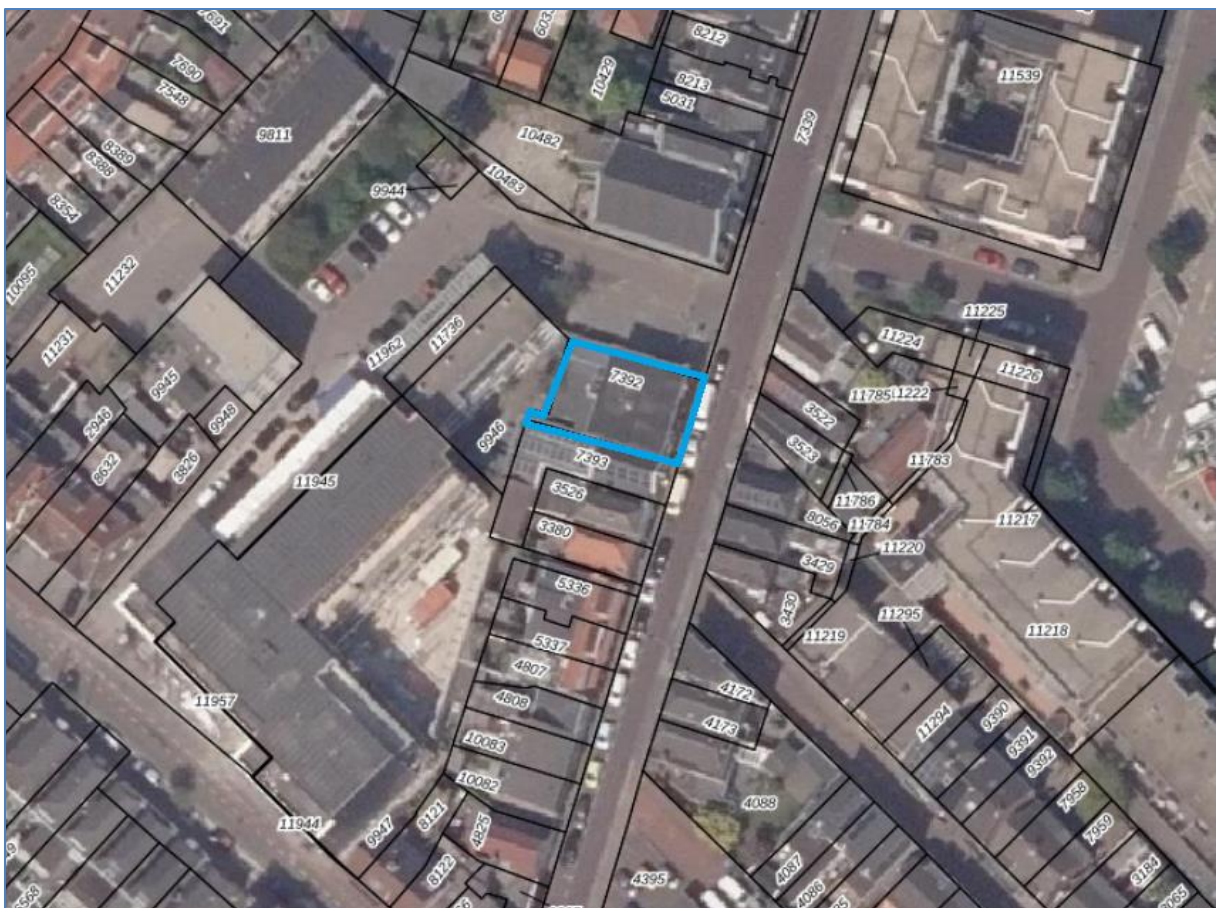
Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

Aangetoond dient te worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

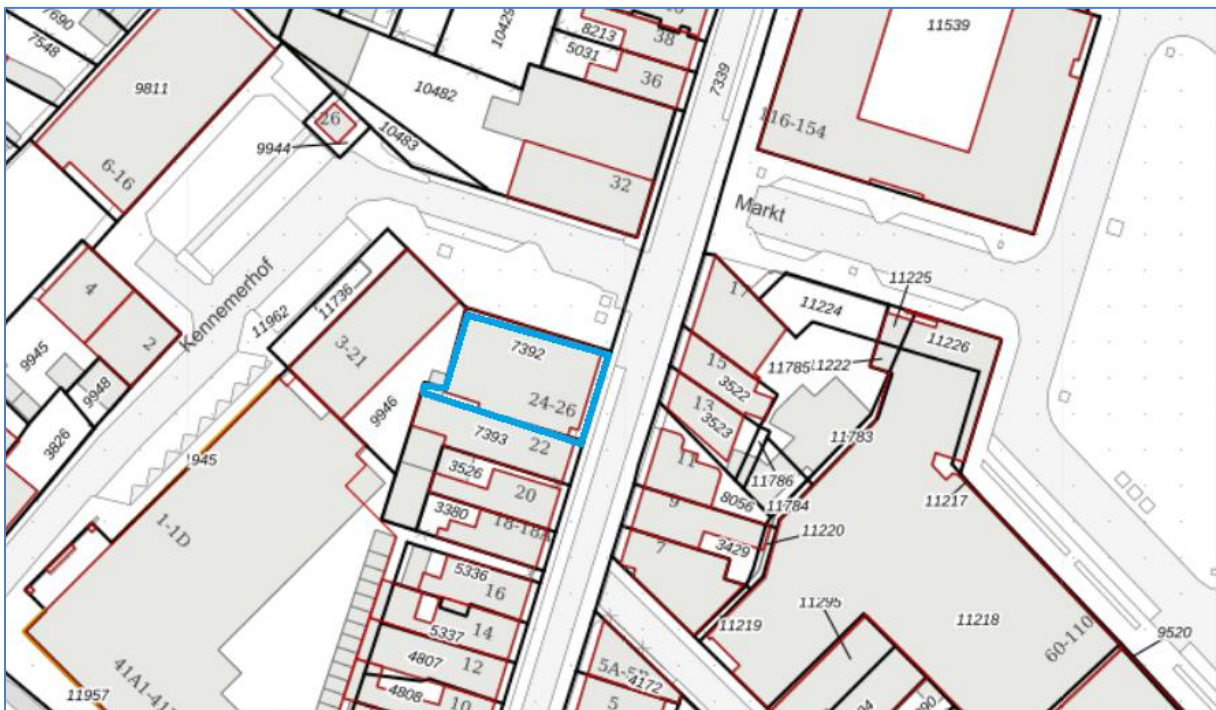
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Baanstraat 24-26 te Beverwijk. De planlocatie ligt aan een rustige weg, in de nabijheid van het centrum van Beverwijk. Het gebied is dichtbebouwd. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Beverwijk, sectie A, perceel 7392. Het is gesitueerd op een deel van het genoemde perceel. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 201 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.





Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: perceelloep.nl)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Woongebied West'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Beverwijk op 19 december 2017.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ook kent het de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' en enkele functieaanduidingen; 'wonen uitgesloten' en 'horeca tot en met categorie 2'.

Enkelbestemming – Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Dienstverlening;
- b. Kantoren;
- c. Maatschappelijke voorzieningen;
- d. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' voor horeca in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Horeca-activiteiten' uit bijlage 2;
- f. Wonen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' waar de functie wonen niet is toegestaan;
- g. Tuinen en erven;
- h. Wegen en paden;
- i. Parkeervoorzieningen;
- j. Groenvoorzieningen;
- k. Waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

De bouwregels zijn als volgt:

1. Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Gebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- b. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter hoger dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bepaalde onder b. voor wat betreft de extra hoogte van 1 meter ten opzichte van de bestaande hoogte is niet van toepassing op de gebouwen zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- d. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "bebouwingspercentage" mag niet worden overschreden.

Het plan is strijdig aangezien volgens de bouwregels 2a het gewenste gebouw niet binnen het bouwvlak gerealiseerd wordt, de balkons hangen boven openbare gemeentegrond. 2b voldoet niet, de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter hoger dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Aan deze voorwaarde uit het bestemmingsplan wordt niet voldaan. De



bouwhoogte van de opbouw bedraagt 10,30 meter, de bestaande bouw bedraagt iets meer dan 8 meter. Bij 2c wordt al aangegeven dat de regel niet van toepassing is, 2b voldoet niet. Wat betreft 2d geldt er geen aanduiding "bebouwingspercentage" op de locatie. Het plan wijkt op dit punt dus niet af van. De balkons zijn tevens in strijd met artikel 10 (bestemming Verkeer) van de bestemmingsplanvoorschriften.

Dubbelbestemming – Waarde – Archeologie 3

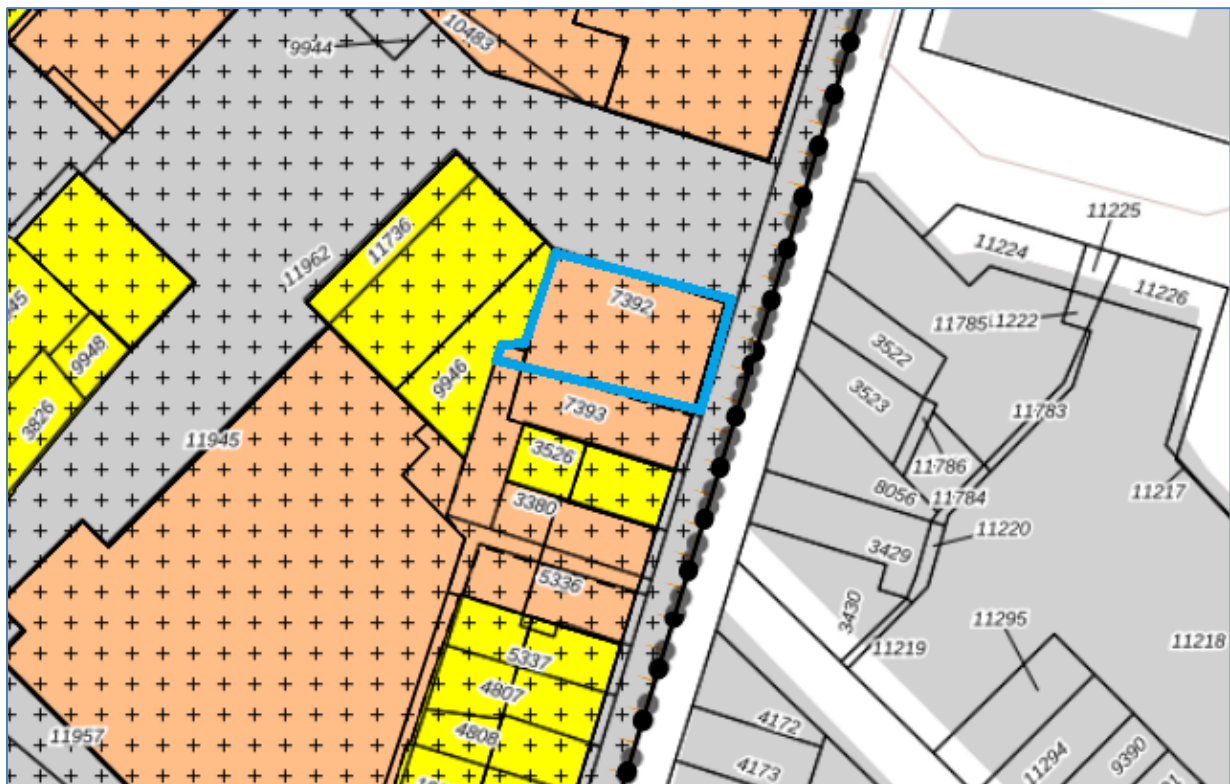
De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de ter plaatse te verwachten, dan wel voorkomende, archeologische waarden. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen uit te voeren dieper dan 0,35 meter en een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Gebiedsaanduiding – Geluidzone – industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (geluidhinderlijke inrichtingen). Er mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning hiervan afwijken, mits de geluidbelasting vanwege de industrie niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende maximaal toelaatbare waarde, dan wel de verleende hogere waarde.

Conclusie

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat binnen de bestemming 'Gemengd' de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' is opgenomen. Het bouwplan wijkt af van de bouwregels aangezien de balkons buiten het bouwvlak vallen. Een omgevingsvergunning is nodig voor het bouwen van een bouwwerk (deels) buiten het bouwvlak en toegestane bouw- en goothoogte en voor het gebruik van de gronden voor 'Wonen' in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

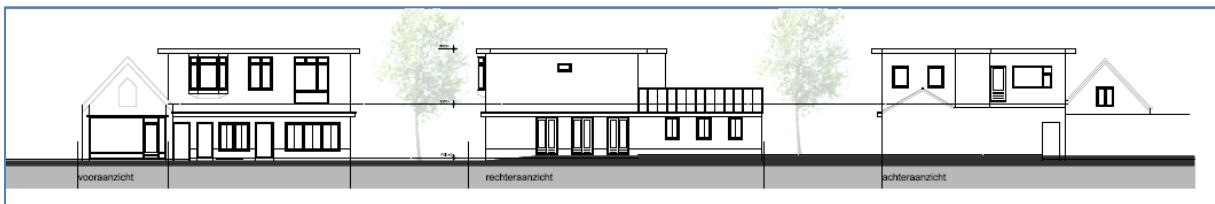
2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn in de panden aan de Baanstraat 24-26 te Beverwijk reeds twee appartementen aanwezig, op nummer 24 en 24A. Verder is in de panden een restaurant (nummer 26) gevestigd.

Het pand aan nummer 24 bestaat uit twee verdiepingen. Achter het pand bevindt zich bergingsruimte. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich een winkel en aan de oostzijde is de kruising van de openbare weg Baanstraat en Markt gesitueerd. De planlocatie ligt aan een randweg rond het centrum van Beverwijk. De locatie ligt zeer centraal in Beverwijk, nabij de voorzieningen zoals het winkelgebied, horeca en openbaarvervoer verbindingen.



Foto van de huidige locatie (bron: Google Maps)



Voor-, zij- en achteraanzicht (bron: opdrachtgever)

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden er zes appartementen ontwikkeld bovenop het bestaande pand. Deze appartementen zijn geschikt voor maximaal twee personen. Op de begane grond zal de bestaande entree gehandhaafd en in gebruik worden genomen als gezamenlijke entree naar de in totaal zes appartementen.



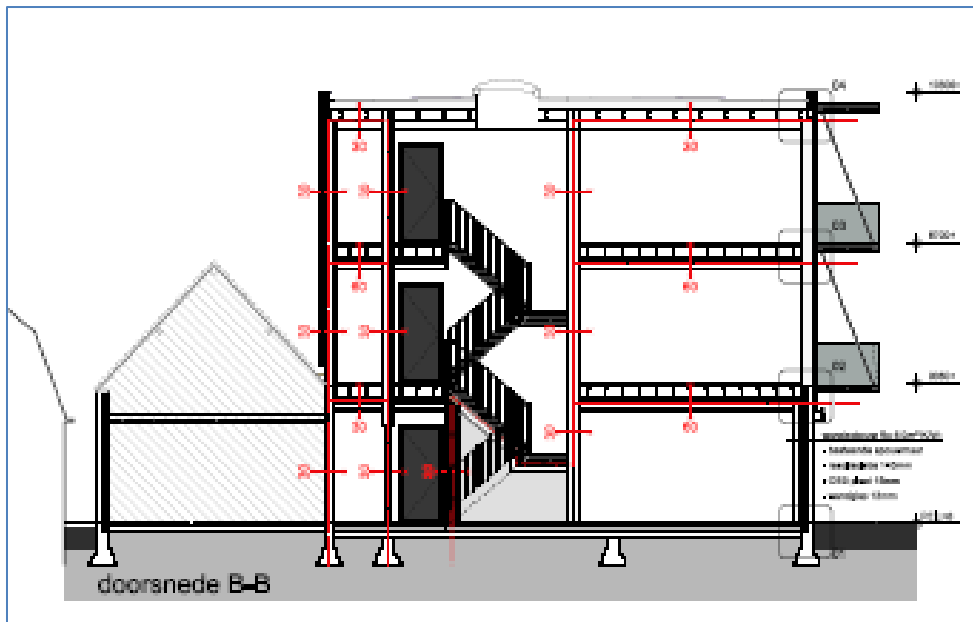
De zes nieuwe appartementen zijn circa 50 m² groot. Eén van de appartementen heeft een oppervlakte van 56 m². Om voldoende daglicht te creëren zullen er in de zij- en achtergevel ramen worden geplaatst. Het ontwerp van de opbouw sluit aan bij de rest van het gebouw.

De panden worden opgeknapt met moderne materialen. Dit zal het bebouwingsbeeld ten goede komen en de leefbaarheid en het woonplezier verbeteren. Het plan sluit aan bij de plannen voor Baanstraat 32. Ook qua stedenbouwkundige eenheid sluiten deze plannen goed op elkaar aan.

Wonen is specifiek uitgesloten in het bestemmingsplan, middels deze ruimtelijke onderbouwing dient hiervan afgeweken te worden, wonen dient mogelijk gemaakt te worden. Het perceel heeft nu de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast mag de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 meter hoger dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Aan deze voorwaarde uit het bestemmingsplan wordt niet voldaan. De bouwhoogte van de opbouw bedraagt 10,30 meter, de bestaande bouw bedraagt iets meer dan 8 meter. Daarnaast vallen de balkons buiten het bouwvlak, ze steken uit met 1500 mm.



Voor-, zij- en achteraanzicht (bron: opdrachtgever)

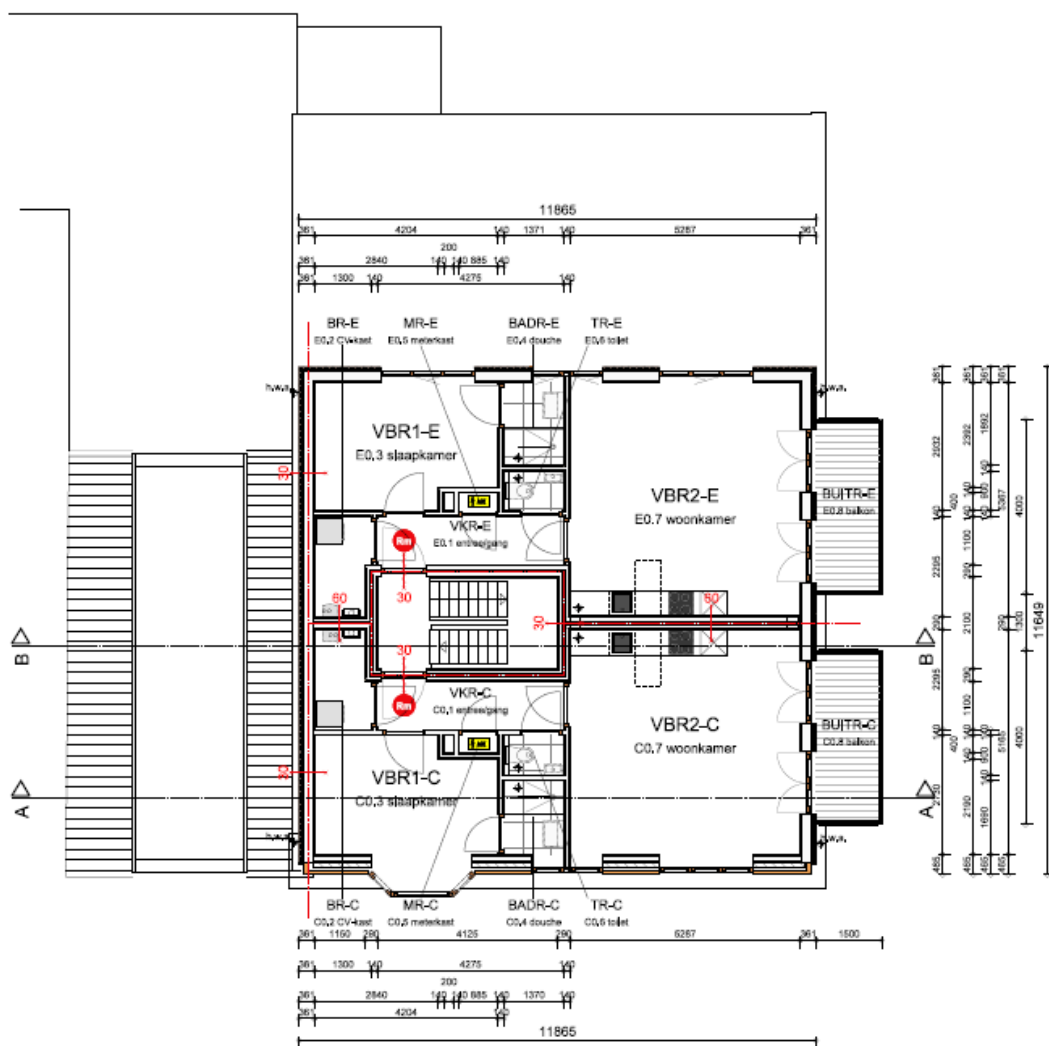


Impressie doorsnede Baanstraat (bron: opdrachtgever)



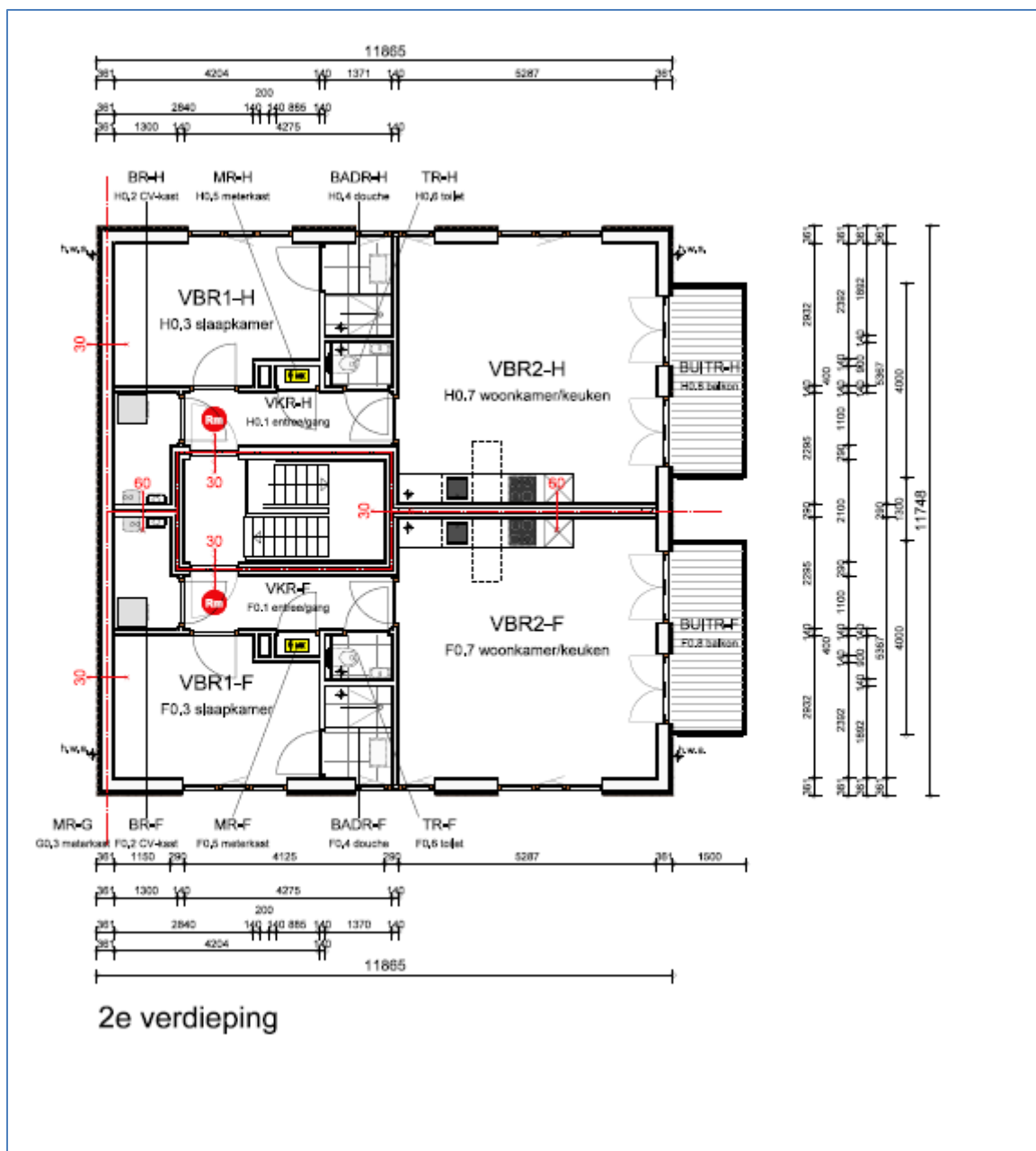
Situatietekening (bron: opdrachtgever)





1e verdieping





Beeld gewenste situatie (Begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping) (bron: opdrachtgever)

Om het effect van de ontwikkeling op het gebied van bezonning c.q. beschaduwung inzichtelijk te maken voor omliggende panden is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 4). Uit de bezonningstekeningen blijkt dat de verbouwing in het voor- en najaar beperkt impact heeft op het achterliggende gebouw. Dit beperkt zicht op de ochtenduren, tot ca. 11.00 uur geeft de uitbreiding meer schaduw op het achterliggende gebouw. Na ca. 11.00 uur draait de zon voorbij het gebouw waardoor de schaduw meer richting het pand Baanstraat 32 schuift. Dit pand is in eigendom van de opdrachtgever. In de zomermaanden is er eigenlijk geen belemmering. Door de positie van de gebouwen in combinatie met de hogere zonstand geeft de uitbreiding geen extra schaduwwerking op omliggende gebouwen.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor de ontwikkeling van zes appartementen in binnenstedelijk gebied niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan



bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijkswaagen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaagen en landelijke spoorvaagen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.



Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

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

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van twaalf woningen. Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van zes moderne appartementen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland is vastgesteld door de Provinciale Staten op 19 november 2018. 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 via binnenstedelijke verdichting om zo het landschap tussen de verschillende kernen in de metropool regio te sparen. Deze verdichtingsopgave vraagt steeds meer inventiviteit. Zo kan er worden gedacht aan transformatie en bundeling. Hierbij blijft het belangrijk oog te houden voor de leefbaarheid. Dit in combinatie met de onderkenning dat er een toenemende leegstandsopgave bestaat maakt dat de gewenste ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie.



3.2.2 Omgevingsverordening Noord Holland 2020

In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland zijn de regels te vinden waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Vanwege nieuwe wetgeving en provinciaal beleid wordt de omgevingsverordening regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de omgevingsverordening is op 27 mei 2019 door de Provinciale Staten vastgesteld, en deze omgevingsverordening is op 16 november 2020 in werking getreden.

Binnen de omgevingsverordening zijn regels die voor de gehele provincie gelden. Gekeken is naar de kaart waar aangegeven wordt welke regels voor een locatie van toepassing zijn. Relevante regels die betrekking hebben voor de gewenste ontwikkeling zijn 'Bodem sanering' en 'Herstructureringsgebied windturbines binnen de MRA'. Voor een 'Industrieterrein van provinciaal belang' (artikel 6.20) geldt dat deze in overeenstemming dient te zijn met de binnen de regio gemaakte afspraken. Aangetoond dient te worden dat er geen beperkingen optreden voor de bestaande milieugebruiksruimte. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de verschillende milieuaspecten onderbouwd en beoordeeld. De beoogde ontwikkeling past binnen de milieuwetgeving en levert geen beperkingen voor de omgeving. Wat het geluidsaspect betreft worden geluidwerende maatregelen getroffen, waaronder het toepassen van dove gevels (paragraaf 4.6).

Verder zijn ook de regels voor 'Lib5 zone Schiphol' van belang voor de locatie (artikel 6.24). De LIB 5 contour is een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. De regels binnen LIB 5 zijn erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Beide zijn van nationaal belang.

Wat betreft geluid is de initiatiefnemer zich bewust van het feit dat er vanwege de ligging in het werkingsgebied LIB-5 geluid vanwege het luchtverkeer aanwezig is. Gezien er in de directe omgeving verschillende woningen aanwezig zijn wordt de geluidsproductie van de luchtverkeer als aanvaardbaar geacht. De gewenste ontwikkeling voorziet in het toevoegen van appartementen middels een relatief kleine herontwikkeling van bestaande bebouwing. Hiermee levert het een positieve bijdrage aan het oplossen van de woningnood door het creëren van betaalbare woningen.

Voor LIB 5 kent het besluit wat betreft externe veiligheid een zogenaamde motiveringsplicht. In vergelijking met de bestaande situatie draagt de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan een significante toename van het aantal potentiële slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk. Gelet op de geringe ongevalsrisico's en de (zeer) beperkte omvang van de ontwikkeling, is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat precies hier een vliegtuig zal neerstorten. Er is daarom geen reden om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Conclusie

Vanuit het provinciale beleid en de provinciale verordening van Noord-Holland zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief. Er dient rekening gehouden te worden met de regels op bovengenoemde onderwerpen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Beverwijk 2015+

In 2009 is de Structuurvisie Beverwijk 2015+ opgesteld. De tijdshorizon van deze Structuurvisie is de periode tot 2015 met een uitloop tot circa 2020-2025. Er wordt onderkend dat de structuurvisie enigszins verouderd is. Daarom wordt de structuurvisie niet behandeld in deze ruimtelijke onderbouwing.



3.3.2 Woonvisie 2025 Beverwijk en Heemskerk

De Woonvisie voor Beverwijk en Heemskerk is in februari 2020 vastgesteld. In de Woonvisie Beverwijk en Heemskerk 2020 'Duurzaam wonen in Beverwijk en Heemskerk', staat de visie op wonen voor de periode tot 2025. De woningmarkt van beide gemeenten vormt één geheel. Daarom hebben de gemeenten ervoor gekozen om een gezamenlijke woonvisie op te stellen. De prioriteiten en doelstellingen bestaan uit de volgende punten:

1. Kwantitatieve woningbehoefte;
2. Woonwensen en kwaliteit;
3. Tevredenheid over woonomgeving.

De woningbehoefte voor de komende jaren wordt vooral bepaald aan de hand van de huishoudensgroei. In de periode 2017-2025 zijn er 1.720 woningen nodig om te voldoen aan de verwachte toegenomen vraag. In de periode 2025-2030 is er behoefte aan nogmaals 710 extra woningen.

Betrokken partijen- zoals makelaars, ontwikkelaars, wooncorporaties Bewonersorganisaties- de woningbehoefte zien de behoefte aan betaalbare woningen (zowel in de koop als huur). Maar daarnaast benadrukten zij ook het belang van voldoende doorstroombmogelijkheden voor midden- en hogere inkomensgroepen. Daarbij gaat het met name om het toevoegen van ruimere koopwoningen in het middeldure segment, die aantrekkelijk zijn voor gezinnen met kinderen en middeldure huur- en koopappartementen voor senioren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling voorziet in het toevoegen van appartementen middels een relatief kleine herontwikkeling van bestaande bebouwing. Hiermee levert het een positieve bijdrage aan het oplossen van de woningnood door het creëren van betaalbare woningen.

3.3.3 Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft samen met de provincie Noord-Holland dit Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting we op willen en hoe we hier gezamenlijk aan gaan werken.

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort en werkt in deze samenstelling al acht jaar samen. Sinds 2012 heeft deze regio afspraken gemaakt over wonen in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen. Eerst in het RAP 2012-2015. Daarna in het RAP 2016-2020 "De regio Zuid-Kennemerland/IJmond geeft thuis!", dat nu ten einde loopt.

In het woonakkoord worden de volgende doelen voor de toekomst beschreven:

- Voldoende woningen toevoegen, ook in elk van de deelregio's, om te voorzien in de verwachte groei van de woningbehoefte én om het huidige woningtekort te verminderen.
- Vraaggericht bouwen en inspelen in op veranderingen in de vraag (woningbouwprogramma).
- Zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen en bij OV-knooppunten. Soms is er reden om een uitzondering te maken, dit gaat in afstemming.
- De woningbouw versnellen en zoeken naar nieuwe locaties voor toekomstige woningbouw.

Het plan levert een positieve bijdrage aan het oplossen van de woningnood door het creëren van betaalbare woningen, zo wordt ingespeeld op de verwachte groei van de woningbehoefte.



3.3.4 Welstandsbeleid 'Over smaak wil je twisten'

In oktober 2017 besloot de gemeenteraad van de gemeente Beverwijk om het gehele grondgebied welstandvrij te verklaren met instandhouding van een excessenregeling. Hierbij is het rapport 'Over smaak wil je twisten' vastgesteld. Onder de excessenregeling vallen onder andere de volgende punten:

- ernstig verval van bouwwerken;
- armoedig materiaalgebruik;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Vanuit de welstand zijn er dus geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Door Ecoresult is op 19 november 2020 veldonderzoek uitgevoerd wat betreft Flora en Fauna (bijlage 1). De quickscan is opgenomen als bijlage. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen beschreven:



- Functioneel leefgebied voor de huismus is afwezig binnen het plangebied;
- Het plangebied is niet geschikt voor gierzwaluwen;
- Het plangebied biedt potentie voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen. De plaatsen die geschikt zijn blijven echter ongewijzigd.

Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden. In dit onderzoek is Baanstraat 22 meegenomen, echter er blijkt vervolg onderzoek nodig te zijn naar huismussen en vleermuizen. Dit onderzoek is uitgevoerd en er blijkt geen leefgebied te zijn voor huismussen en vleermuizen, er is geen ontheffing benodigd (Bijlage 12).

Soort	Functie plangebied	Aantal	Negatief effect	Ontheffing nodig	(Mitigerende) maatregelen	Hoeveelheid
Gewone dwergvleermuis	Vaste rust- en verblijfplaats	0	Nee	Nee	Nee	n.v.t.
Ruige dwergvleermuis	Vaste rust- en verblijfplaats	0	Nee	Nee	Nee	n.v.t.
Laatvlieger	Vaste rust- en verblijfplaats	0	Nee	Nee	Nee	n.v.t.
Huismus	Vaste rust- en verblijfplaats	0	Nee	Nee	Nee	n.v.t.
	Essentieel leefgebied	0	Nee	Nee	Nee	n.v.t.

4.1.3 Stikstofdepositieberekening

Nieuwe plannen moeten beoordeeld worden op de mogelijke stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Om inzicht te krijgen in de mogelijke stikstofdepositie, gaan we in dit rapport in op de afstand van de planlocatie tot Natura 2000-gebieden, de referentiesituatie en de toekomstige situatie. Om de toekomstige situatie te realiseren zal er een realisatiefase zijn welke ook inzichtelijk wordt gemaakt. Dit onderzoek is uitgevoerd door Kubiek Ruimtelijke Plannen op 11 februari 2022 (bijlagen 2, 3).

Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er zijn geen rekenresultaten gevonden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.



4.1.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Er blijkt geen verblijfplaats aanwezig te zijn voor vleermuizen en huismussen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De panden kennen geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie (waarde 3). Echter, er zal slechts zeer beperkt gegraven worden om de ontwikkelingen te realiseren en er zal niet meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,35 meter grond worden geroerd.

Op 26 augustus is er een bureauonderzoek archeologie opgeleverd door SyntheGra Archeologie (bijlage 10). Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenoemen herinrichting van het



plangebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Bovenstaande vormt een advies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit advies nog niet betekent dat in deze fase van het vergunningsverleningstraject reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek dienen vooraleerst te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Beverwijk). Deze neemt een definitief besluit aangaande de vrijgave van het plangebied voor verdere ontwikkeling zoals omschreven in de vergunningsaanvraag.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Zoals geconcludeerd in paragraaf 1.3 zal er niet meer dan 2.500 m² en dieper dan 0,35 meter grond worden geroerd, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er is een bureauonderzoek archeologie uitgevoerd (bijlage 10). Er wordt geen nader onderzoek geadviseerd.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2011

Het GVVP kent zijn basis in de Planwet Verkeer en Vervoer en is een weergave van de gemeentelijke visie op verkeer en vervoer. Voor de auto en goederenvervoer is de ringstructuur van Beverwijk, bestaande uit een buitenring, een stedelijke- of binnenring en een centrumring van groot belang. Tussen de ringen zijn dwarsverbindingen noodzakelijk. Ook zijn bepaalde wegen noodzakelijk om de woongebieden op een verantwoorde manier te ontsluiten naar de ringstructuur.

4.3.2 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Baanstraat en loopt door in de Zeestraat en de Koningstraat.

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierin is gekeken naar een restaurant met een verkeersgeneratie van 8 tot 10 per 100 m² bvo. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 20,9 tot 26,1 mvt/etmaal. Hierbij is rekening gehouden met een pand van 261 m² in centrum van een sterk stedelijk gebied. Ook zijn er twee appartementen gevestigd. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 3,7 tot 4,5 mvt/etmaal per goedkoop appartement. In totaal komt dit neer op 7,4 tot 9 mvt/etmaal. Gezamenlijk komt dit neer op een verkeersgeneratie van 28,3 tot 35,1 mvt/etmaal.

Type	Per eenheid per etmaal	Totaal
Restaurant per 100m² bvo (261m²)	8,0 – 10,0	20,9 - 26,1
Appartement goedkoop (2 eenheden)	3,7 - 4,5	7,4 - 9,0



Totaal	11,7- 14,5	28,3 - 35,1
---------------	------------	-------------

Huidige verkeersgeneratie (Bron: CROW 381)

In de gewenste situatie is de verkeersaantrekkende op dezelfde manier te bepalen. Voor een goedkoop huur appartement geldt een kencijfer van 1,8 tot 2,6 mvt/etmaal per woning. Dit komt neer op een verkeersaantrekkende werking van 10,8 tot 15,6 mvt/etmaal.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief af met 17,5 tot 19,5 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.3 Parkeren

De gemeenteraad van Beverwijk heeft op 25 januari 2020 een nota 'Parkeernormen en afkoopregelingen parkeren' vastgesteld. Het parkeerbeleid van de gemeente Beverwijk is erop gericht om voor alle voorzieningen in de stad voldoende parkeerplaatsen te hebben en om eventuele schaarheid aan parkeerruimte op een zo goed mogelijke wijze te verdelen. Bij allerlei nieuwe ontwikkelingen hanteert de gemeente Beverwijk diverse parkeernormen om ervoor te zorgen dat het parkeren voor een auto in de nabije toekomst op goede wijze mogelijk is. In de nota zijn de parkeernormen opgenomen. Zie bijlage 5 voor de berekening middels een parkeerbalans.

Voor een gestapelde woning klein (40-60 m² bvo) geldt een minimale parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning waarvan 0,3 voor bezoekers. Voor de locatie geldt dan een minimale parkeernorm van 4,2 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met een pand in centrum in sterk stedelijk gebied.

Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid mag de bestaande parkeerbehoefte in mindering van de nieuwe parkeerbehoefte mag worden gebracht (op het maatgevende moment van de nieuwe functie). De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt op het maatgevende moment, de werkdagavond, 3,6 parkeerplaatsen, terwijl de bestaande parkeerbehoefte dan 12,7 parkeerplaatsen bedraagt (zie bijlage 5). Voor die bestaande parkeerbehoefte zijn nu op eigen terrein geen parkeerplaatsen aanwezig, zodat dit in zijn geheel een zogenoemd historisch tekort is. Nu de bestaande parkeerbehoefte groter is dan de nieuwe parkeerbehoefte, leidt de ontwikkeling per saldo niet tot een nieuwe parkeerbehoefte. De ontwikkeling leidt juist tot een afname van de parkeerbehoefte. Voor de ontwikkeling hoeven dan ook geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Verder geldt dat een maximaal acceptabele loopafstand voor een eerste auto 100 meter is en voor een tweede en volgende auto 250 meter. Nabij de planlocatie zijn voldoende openbare parkeerplaatsen binnen deze maximale afstand. Zo kan er door de bewoners geparkeerd worden op de Markt.

Conclusie

Daar er een historische tekort aan parkeerplaatsen is, dienen er geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het historische tekort is groter dan de benodigde 4,2 parkeerplaatsen.



4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \times \text{aantal woningen} + 0,000006 \times \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen



in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, worden beschouwd als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van de regeling NIBM niet noodzakelijk (zie onderstaand figuur). Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	-17,5
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	-0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Anderzijds is het wel van belang dat er op de planlocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De luchtkwaliteit ter plaatse is door middel van de NSL-kaart van de Rijksoverheid getoetst.

Grenswaarden en advieswaarden NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Vanuit de wet milieubeheer gelden de volgende grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}):

		NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Grenswaarde	jaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³
concentratie				20 µg/m ³ (vanaf 2020)

Wettelijke grenswaarden Wm

Uit de analyse van het NSL-kaart voor het dichtstbijzijnde rekenpunt volgt de volgende tabel waarin de afgeronde jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn weergegeven in µg/m³ (microgram per kubieke meter).

	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
2020	18,8 µg/m ³	17,7 µg/m ³	8,7 µg/m ³
2030	12,9 µg/m ³	16,0 µg/m ³	7,5 µg/m ³

Concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) aan de Baanstraat 24-26 in Beverwijk.



Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

De Nederlandse Norm voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, zijn respectievelijk 40 µg/m³, 40 µg/m³ en 25 µg/m³. In de huidige situatie aan de Baanstraat 24-26 liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft een wijziging naar 'Wonen' op een locatie die bestemd is als 'Gemengd'. Ten aanzien van het initiatief zal zullen er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. De planologisch geldende functie van het pand betreft bovendien eveneens een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de bovengrond mogelijk is aangetast door het gebruik van het terrein en derhalve de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' geldt.

Door Vink is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Uit de resultaten van het verkennend onderzoek blijkt het volgende:

- In het bodemtraject van 0,04 tot maximaal 1,5 m-mv is ter plaatse van diverse boringen een matige baksteenbijmenging en/of sporen tot matig puin waargenomen. Daarnaast is boring 02 gestaakt op fundering, kabels en/of puin.
- In de zintuiglijk verdachte bovengrond zijn kwik, lood en zink boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In de zintuiglijk onverdachte ondergrond zijn kwik en lood licht verhoogd gemeten.
- In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters boven de streefwaarde aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' voor de formeel dient te worden geaccepteerd. De geanalyseerde parameters in de grond zijn maximaal licht verhoogd aangetoond. De resultaten geven echter geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.



Ook is er een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem ter plaatse van de locatie mogelijk diffuus verontreinigd is met asbest met een heterogeen karakter op schaal van monsterneming en daarom de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' geldt.

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek asbest blijkt het volgende:

- Zintuiglijk is op het maaiveld en in de inspectiegaten geen asbest aangetroffen.
- Analytisch blijkt dat in het mengmonster van de bovengrond geen asbest is gedetecteerd en/of aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdacht, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld' mag worden verworpen. Er is geen asbest aangetoond.

4.5.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel. In dit onderzoek is Baanstraat 22 meegenomen.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. Daarom is er een akoestisch onderzoek toegevoegd dat voor Baanstraat 32 is uitgevoerd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd. De planlocatie is gelegen binnen een geluidzone.

4.6.2 Onderzoek

De bestaande gebouwen aan de Baanstraat 24 en 26 in Beverwijk wil men verbouwen tot zes nieuwe woningen (een zogenaamde transformatie). De gevels van het plan ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer en industrielawaai in de omgeving. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, in de geluidzones van de Baanstraat, de Zeestraat en de Koningstraat. Ook zijn de 30 km/uur-wegen onderzocht waar sprake is van een relevante verkeersintensiteit. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting. De nieuwe woningen liggen ook binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein "IJmond".



Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van de plannen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en is de situatie beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening (bijlage 7). Uit het onderzoek, dat volledig is opgenomen als bijlage, blijkt dat de nieuwe woningen een geluidbelasting zullen ondervinden van maximaal:

- 65 dB ten gevolge van de Baanstraat. Dit is hoger dan de maximale ontheffing van 63 dB, zoals deze geldt voor nieuwbouw, maar lager dan de maximale ontheffing van 68 dB, zoals deze geldt voor vervangende nieuwbouw. De geluidbelasting is bij twee woningen hoger dan 63 dB. Deze woningen kunnen als vervangende nieuwbouw beschouwd worden, omdat in de bestaande situatie ook twee woningen aanwezig zijn;
- 37 dB ten gevolge van de Zeestraat. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- 31 dB ten gevolge van de Koningstraat. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB;
- 22 dB ten gevolge van alle 30 km/uur-wegen. Dit is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen aanvaardbaar is;
- 50 dB(A) ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein IJmond. De voorkeurswaarde van 50 dB(A) wordt niet overschreden. Er is daarom formeel geen noodzaak voor het vaststellen van hogere waarden. In verband met de rekenonnauwkeurigheid en het gegeven dat voor de woningen in de directe omgeving van het perceel Baanstraat 24-26, van rechtswege een hogere gevelbelasting geldt van 55 dB(A), adviseert de omgevingsdienst om een hogere waarde van 51 dB(A) vast te stellen voor de woningen aan de Baanstraat 24-26 in Beverwijk, vanwege industrieterrein IJmond.

Er zijn gezien de situatie en de berekende waarden binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de woningen te reduceren tot de voorkeurswaarde, zoals deze gelden voor wegverkeerslawaai.

Om de nieuwe vervangende woningen te kunnen realiseren dient de gemeente Beverwijk hogere grenswaarden vast te stellen en vast te leggen in het kadaster, ten gevolge van het wegverkeer op de Baanstraat en het industriellawaai van het gezoneerde industrieterrein IJmond.

In de volgende tabel zijn de vast te stellen hogere waarden opgenomen:

Tabel: Vast te stellen hogere waarden ten gevolge van verkeers- en industriellawaai			
Woning zie figuur 1.3.1	Verdieping	Vast te stellen hogere grenswaarden	
		Baanstraat - in dB	Industrieterrein IJmond - in dB(A)*
A	Begane grond	65	51
B	Begane grond	56	51
C	1 ^{ste} verdieping	64	51
E	1 ^{ste} verdieping	56	51
F	2 ^{de} verdieping	62	51
H	2 ^{de} verdieping	56	51

*: op advies van de zonebeheerder (omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied): een hogere waarde van 51 dB(A) vaststellen voor alle woningen.

Vast te stellen hogere waarden ten gevolge van verkeers- en industriellawaai. (Bron: Spa Wnp)

Daarnaast is een onderzoek gedaan naar de geluidwering van de gevels (bijlage 11). Dit heeft tot de volgende conclusie geleid. Om een gezond en goed woon- en leefklimaat te realiseren, is onderzocht of aan de gestelde eisen met betrekking tot geluid van buiten uit Bouwbesluit 2012 kan worden voldaan. Uitgaande van de in het rapport omschreven constructies en materialen, inclusief aangegeven



geluidwerende voorzieningen, voldoen de berekende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies aan de:

- in Bouwbesluit 2012 gestelde eisen voor verbouw van een bouwwerk;
- door de Omgevingsdienst IJmond gestelde voorwaarden (nieuwbouw-eis uit Bouwbesluit 2012 of 5 dB soepeler, appartementen);
- Wet geluidhinder (appartementen met dove gevels, binnenniveau van 33 dB).

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

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. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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 grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

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.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Baanstraat met de afwisseling van verschillende functies zoals 'wonen', 'gemengd' en 'bedrijf' worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m



3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Op 40 meter van de planlocatie geldt voor een perceel een bedrijfsbestemming. Hier mogen bedrijven worden gevestigd tot en met categorie 2. De richtafstand hiervoor is 10 meter in gemengd gebied en reikt dus niet tot in het plangebied.

Andere bedrijvigheid in de nabijheid valt onder milieucategorie 1 en vormt hiermee geen beperking voor de ontwikkeling gezien de richtafstand van 0 meter. Daarnaast vormt de ontwikkeling geen belemmering voor reeds aanwezige bedrijven.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt de ontwikkeling van de zes appartementen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.



Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

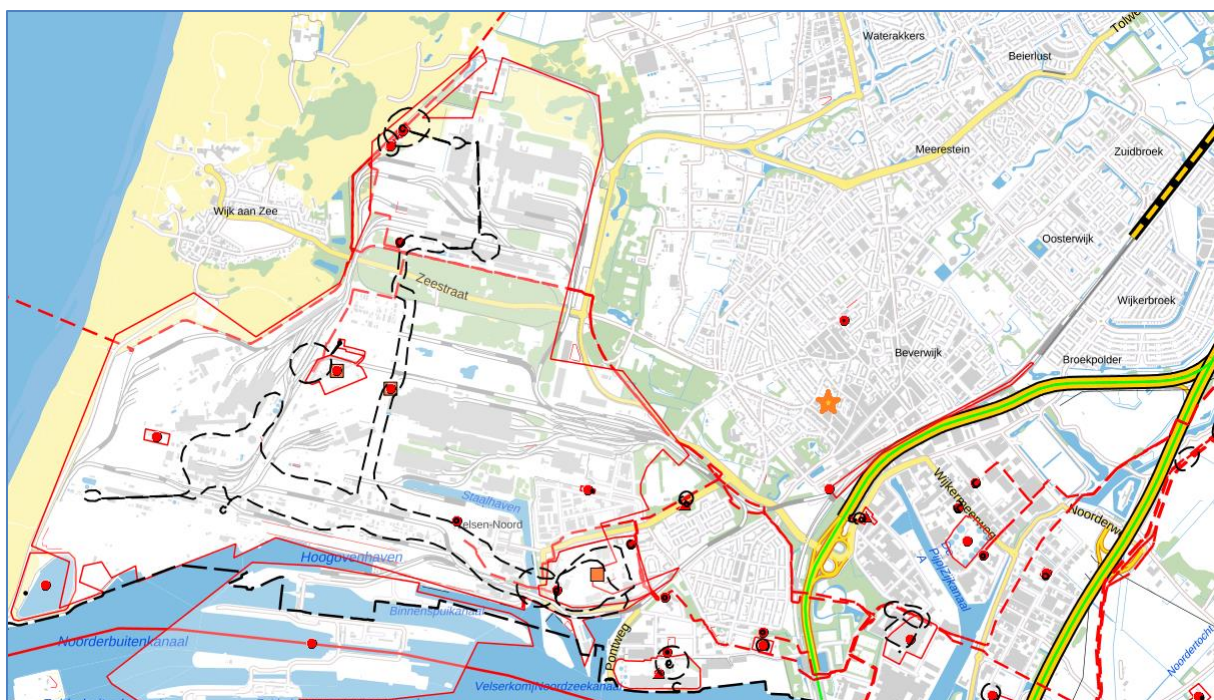
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

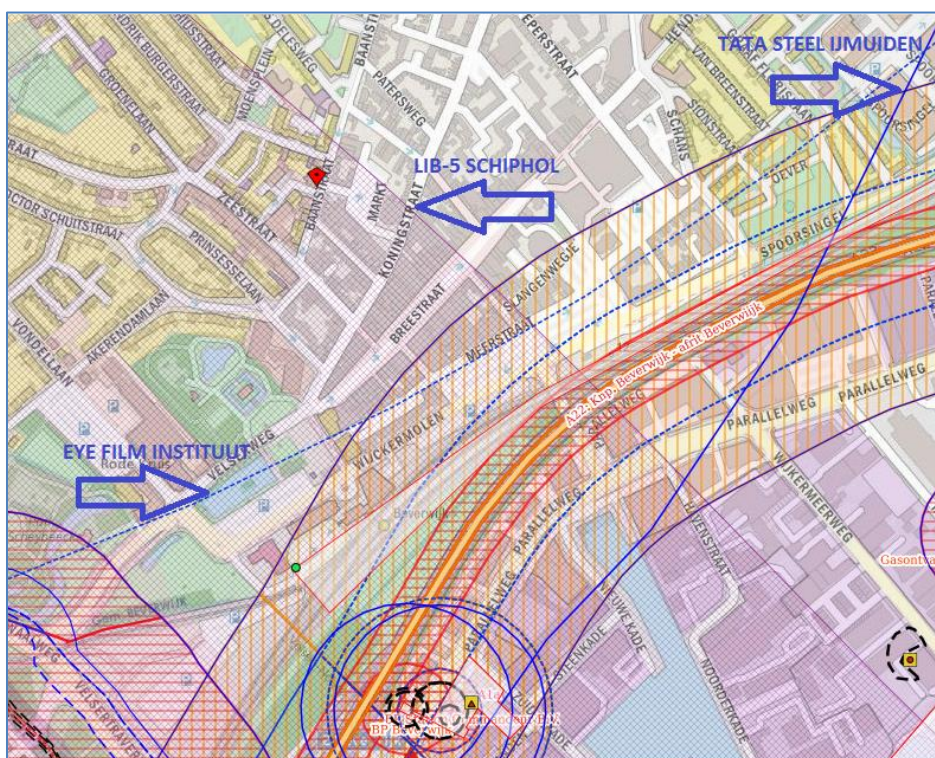
4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart. Daarnaast is de signaleringskaart van met EV relevante inrichtingen, beschikbaar gesteld door de OVIJ, nader bekeken. Dit was ten behoeve van de ontwikkeling aan de Baanstraat 32, maar dit is ook passend voor deze ontwikkeling.





Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied in oranje (bron: www.risicokaart.nl)



Uitsnede signaleringskaart EV d.d. 10-september-2020

Transport gevaarlijke stoffen

- Transport over water

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied. Daarnaast bevindt de planlocatie zich niet binnen het 1%-invloedsgebied.



- Transport over spoor

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (200 meter) geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied. Daarnaast bevindt de planlocatie zich niet binnen het 1%-invloedsgebied.

- Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen rijksweg of provinciale weg met een route gevaarlijke stoffen, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt. Daarnaast bevindt de planlocatie zich niet binnen het 1%-invloedsgebied. Afstand Rijksweg A22 tot Baanstraat 24-26, Beverwijk = ca. 465 meter. Invloedsgebied is 355 meter. De ruimtelijke ontwikkeling valt derhalve buiten het invloedsgebied GF3 (LPG/propaan).

- Transport per buisleiding

Er liggen in de nabijheid van het plangebied (200 meter) geen buistransportleidingen. Er is geen sprake van een beperking voor het plangebied. Daarnaast is de locatie niet gelegen binnen het 1%-invloedsgebied. De BEVB toets levert geen belemmeringen op.

Inrichtingen

Wel is de planlocatie gelegen binnen het invloedsgebied van enkele relevante risicobronnen, te weten het Eye Film Instituut, Tata Steel IJmuiden (PGS15-opslag) en de LIB-5 Zone van Schiphol (artikel 6.24 provinciale verordening)

LIB-5 Zone luchthaven Schiphol

De LIB 5 contour (het gebied binnen de 20 Ke-contour) is een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. De regels binnen LIB 5 zijn erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Beide zijn van nationaal belang. Voor LIB 5 kent het besluit een zogenaamde motiveringsplicht. In vergelijking met de bestaande situatie draagt de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan een significante toename van het aantal potentiële slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk. Gelet op de geringe ongevalskans en de (zeer) beperkte omvang van de ontwikkeling, is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat precies hier een vliegtuig zal neerstorten. Er is daarom geen reden om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Eye Film Instituut

De afstand van het Eye Film Instituut tot de Baanstraat 24-26 Beverwijk = ca. 4.200 meter. Hiermee valt de ruimtelijke ontwikkeling buiten de PR 10-8/jaar contour (afstand ca. 3.200 meter) en telt de gewijzigde personendichtheid nauwelijks mee in de hoogte van het groepsrisico.

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van het Eye Film Instituut. Op basis van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient het groepsrisico en de eventuele toename van het groepsrisico als gevolg van het plan te worden verantwoord.

Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde met een factor 2. Met de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt wordt, gelet op de afstand tussen de bron en het plangebied, een beperkte invloed op de hoogte van het groepsrisico verwacht. Op basis van voorgaande dient het groepsrisico te worden verantwoord.



Scenario

Bij een brand in de opslagbunker met cellulosenitraat films komen er toxische gassen vrij. De toxische gassen kunnen worden meegevoerd door de wind. Het benedenwindse effectgebied waarbinnen dodelijke slachtoffers kunnen vallen is circa 4.500 meter.

Bron- en effectmaatregelen

Het Eye Film Instituut beschikt over een milieuvergunning waarin de capaciteit en de activiteiten zijn opgenomen en vergund. Door het treffen van bron- en effectmaatregelen zoals het verplaatsen van het Eye Film Instituut of het veiliger maken hiervan kan het risico effect verkleind worden. In het kader van de Wet milieubeheer (revisievergunning 12-2010) zijn diverse risico reducerende maatregelen onderzocht. Naar aanleiding hiervan zijn er diverse voorschriften aan de vergunning verbonden om de risico effecten te beperken. Verdere maatregelen zijn op het moment niet mogelijk, omdat sprake is van reeds vergunde activiteiten en hoeveelheden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid zegt iets over de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloed gebied van een risicobron om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting. Een toxische wolk als gevolg van een brand in de opslagbunker kan zich snel ontwikkelen en binnen 15 tot 50 minuten een volledig ontwikkeld effect hebben binnen het plangebied. Binnen het plangebied kunnen bij een incident slachtoffers vallen. Het effect kan door de aanwezigen binnen het plangebied moeilijk worden ingeschat, tenzij ze adequaat gealarmeerd worden en binnen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Binnen de planlocatie zullen zelfredzame personen aanwezig zijn. In het algemeen wordt gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. De planlocatie ligt binnen het bereik van een Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Hierdoor is sprake van een goede alarmering. Om de zelfredzaamheid te bevorderen worden de volgende maatregelen geadviseerd: Afsluitbare ventilatie openingen van beoogde gebouwen en centraal uitzetbare mechanische ventilatie. Het wordt mogelijk gemaakt dat men de stekker uit het stopcontact trekt of dat men een schakelaar in de meterkast omzet om de ventilatie uit te schakelen.

- Door deze maatregelen wordt bij een toxisch incident schuilen binnen het gebouw mogelijk gemaakt.
- Zorgen voor een goede informatievoorziening in meerdere talen, zodat burgers en bezoekers van Beverwijk weten hoe te handelen bij een calamiteit. Hierbij kan gedacht worden aan publieke voorlichtingscampagnes als 'Denk vooruit'.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Beverwijk wordt door meerder wegen ontsloten. Afhankelijk van de windrichting bij een toxisch incident zijn bepaalde wegen wel of niet te gebruiken voor de hulpdiensten. Maatregelen ter bevordering van de bestrijdbaarheid zijn in voorliggend plan niet mogelijk. Incidentbestrijding zal met name in de directe omgeving van de bron gebeuren, op ruime afstand van het plangebied. Gelet op het handelingsperspectief bij een toxisch scenario (binnen schuilen), de aard en omvang de beoogde ontwikkelingen en de ruime afstand tussen de bron en het plangebied wordt de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid als voldoende beschouwd.



Conclusie

Gelet op de afstand tussen de bron en het plangebied, de beperkte toename van het groepsrisico die wordt verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkelingen en de mogelijkheden om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen in het plangebied te vergroten wordt het groepsrisico verantwoord geacht.

Tata Steel IJmuiden

In de veiligheidsrapportage van Tata Steel IJmuiden uit december 2014 (rev. 7.0) is de volgende tekst opgenomen:

“Het invloedsgebied van de PGS 15 opslag bij CPR is 3.700 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 openstaat. 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.”

Het plangebied aan de Baanstraat ligt buiten de cirkel van 370 meter (D5).

LIB-5 Zone luchthaven Schiphol

De LIB 5 contour (het gebied binnen de 20 Ke-contour) is een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. De regels binnen LIB 5 zijn erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Beide zijn van nationaal belang. Voor LIB 5 kent het besluit een zogenaamde motiveringsplicht. Echter ligt de locatie binnen de bebouwde kom en is deze motiveringsplicht niet van toepassing.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Baanstraat 24-26 in Beverwijk.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan ‘Woongebied West’ is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.



Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast,



watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

4.10.3 Beoordeling

Er is een digitale watertoets uitgevoerd (bijlagen 8 en 9). De gewenste ontwikkeling voorziet niet in een kleine toename van de verharding. Er is een digitale watertoets uitgevoerd (www.dewatertoets.nl). Hieruit volgt dat er geen waterschapsbelang is. Er hoeft geen contact opgenomen te worden met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Tijdens de formele overlegprocedures van het plan zal het waterschap alleen controleren of de conclusies kloppen. Het toetsresultaat en een samenvatting zijn als bijlage toegevoegd.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Beleidskader

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

4.11.2 Conclusie

De materialen die worden gebruikt om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zorgen voor een minimale belasting voor het milieu. Van de samenstelling van de constructieonderdelen is de uitstoot van broeikasgassen en de uitputting van grondstoffen gekwantificeerd volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. De nieuw te plaatsen kozijnen zullen worden voorzien van triple-glas. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de eisen betreffende duurzaamheid.





5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de herontwikkeling van de bestaande panden tot zes appartementen (waarvan vier nieuwe en twee al bestaande) aan de Baanstraat 24-26 te Beverwijk voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden er geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Beverwijk en voorziet het initiatief in woonmogelijkheden voor één of maximaal tweepersoonshuishoudens waarmee het een bijdrage levert aan het toevoegen van woningen op een krappe woningmarkt. Daarnaast zorgt het initiatief voor meer binnenstedelijke woningen waarmee de leefbaarheid van Beverwijk wordt verbeterd.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu