



Jan de Windstraat 2 Beverwijk, gemeente
Beverwijk

Datum	September 2020
Project	Beverwijk, Jan de Windstraat 2
Auteur	Danielle Reek,
Email	danielle@mevrouwdeomgevingsspecialist.nl ;
Telefoonnummer	0651709587
Status	Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Leeswijzer	4
2. HET PLAN	5
2.1 Ligging van het plangebied	5
2.2 Huidige situatie	5
2.3 Beschrijving Plan	6
3. PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Rijks- en Europees beleid	11
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
4.4 Conclusies beleidskader	19
5. ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1 Archeologie en Cultuurhistorie	20
5.2 Geluidhinder	21
5.3 Bedrijven en Milieuzonering	22
5.4 Bodemsituatie	25
5.5 Luchtkwaliteit	27
5.6 Water	28
5.7 Ecologie	29
5.8 Externe veiligheid	30
5.9 Kabels en Leidingen	32
5.10 Duurzaamheid	32
5.11 Vormvrije MER-beoordeling	33
5.12 Bezonning	34
5.13 Conclusie toets van de omgevingsaspecten	36
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlage:

1. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 van 16 april 2019 van Bodem Belang BV
2. Akoestisch onderzoek omgevingslawaai van 23 april 2019 van Tritium Advies
3. Concept Watertoets van 24 mei 2019 van het Hollands Noorderkwartier
4. Inventariserend archeologisch veldonderzoek in de vorm van verkennend booronderzoek van januari 2020 van ADC ArcheoProjecten
5. Aerijsberekeningen van 30 maart 2020 van gebruik woningen en slopen garagebouw en bouw ingediend door Bart de Jong Projectontwikkeling
6. Toetsing in kader van de Wet natuurbescherming van 20 januari 2020 van Groot Eco Advies
7. Bezonningstudie huidige en nieuwe situatie van 2 september 2020 van Common Affairs

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer wenst op het perceel plaatselijk bekend Jan de Windstraat 2 te Beverwijk 48 woningen met parkeervoorzieningen op te richten. Het plan betreft het slopen van het huidige pand en het realiseren van 48 gestapelde woningen met gezamenlijke binnenruimte op de eerste etage en parkeergarage op de begane grond. Het perceel Jan de Windstraat Beverwijk (hierna: **Plangebied**) heeft op basis van de verbeelding van het bestemmingsplan "Plesmanweg" de bestemming(en) "Bedrijf en Verkeer-Verblijfsgebied". En volgens het vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Oost" de bestemming(en) "Bedrijf en Verkeer" met dubbelbestemming "waarde-archeologie 3". Het realiseren van 48 woningen met parkeervoorzieningen is strijdig met de regels voor het perceel en de openbare ruimte. De strijdigheid kan worden opgeheven door een uitgebreide voorbereidingsprocedure ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Voor deze voorbereidingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Ten behoeve van de te voeren procedure heeft de initiatiefnemer Mevrouw de Omgevingspecialist gevraagd deze ruimtelijke onderbouwing op te stellen.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig toelichting van de ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt het planologisch kader neergelegd. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente, provincie en het rijk. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2. HET PLAN

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de buurt Wijkerbaan van de wijk Meerestein. Het zuidwestelijke gedeelte van de buurt Wijkerbaan kenmerkt zich door een gemengd karakter van wonen, bedrijvigheid en detailhandel. Het plangebied is gelegen op een hoek en grenst aan de oost-, west- en zuidkant aan de Jan de Windstraat, Schouwenaarsstraat en Heemskerkerweg. Aan de Jan de Windstraat zijn woningen en de bedrijven Van Lith Bouwbedrijf BV en Automobielbedrijf Drent en Kloek gevestigd. De Schouwenaarsstraat kenmerkt zich als woonstraat. De noordzijde van het plangebied grenst aan het parkeerterrein van de Vomar Voordeelmarkt en de woonpercelen van de Heemskerkerweg.



Figuur 1 Uitsnede Google maps met in rood vierkant het plangebied

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is volledig bebouwd. Het bedrijfspand huisvest automobielbedrijf Drent en Kloek, een nisanservicepunt en staat gedeeltelijk leeg. Het totale bouwvlak van het bedrijf is bebouwd. Het bedrijfspand heeft een hoogte van circa 5m en een oppervlakte van 1890m². Aansluitend aan het bedrijfspand zijn 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte die worden gebruikt door het automobielbedrijf, het nisanservicepunt, de omliggende bedrijven en bewoners van de woningen.

2.3 Beschrijving Plan

Het exploitatiegebied heeft een oppervlakte van 3115m². Het plan betreft twee woonhoven met elk 24 woningen, 24 bergingen en 14 parkeerplaatsen op de begane grond en op de eerste verdieping een gezamenlijke openbare ruimte. In totaal betreft het plan 48 woningen. De twee hoven passen niet binnen het huidige bouwvlak van de bestemming "bedrijf". Voor deze ontwikkeling worden de huidige parkeerplaatsen aan weerszijde van het plangebied geherpositioneerd. Dit resulteert in 32 parkeerplaatsen. De hoven hebben een bouwhoogte van 9,7m en een beslaan een bebouwd oppervlak van circa 1900m².



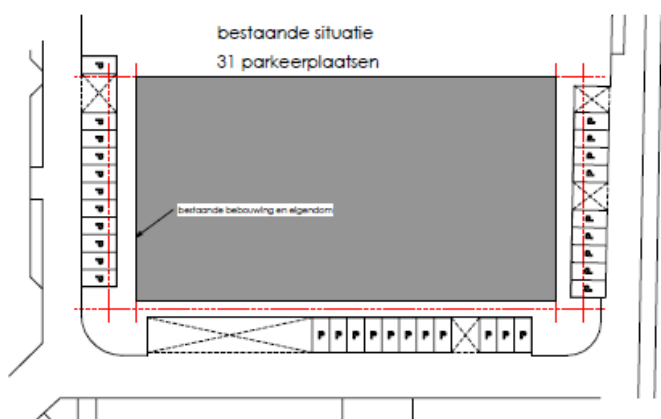
Figuur 2 Uitsnede Artist Impression totale plan bron: Common Affairs



ken
Figuur 3 Uitsnede voor en achtergevel bron: Common Affairs



Figuur 4 uitsnede buitenruimte tussen de hoven bron: Common Affairs



Figuur 5 uitsnede huidige en nieuwe parkeersituatie bron: Common Affairs

3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

Bestemmingsplan Plesmanweg

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Plesmanweg' de bestemming(en) "Bedrijf en Verkeer- en verblijfsgebied"



Figuur 6 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Plesmanweg" met in rode rechthoek het plangebied

Volgens de regels van de bestemming "Bedrijf" is het plangebied bestemd voor bedrijfsactiviteiten, voor zover deze bedrijven behoren tot categorie 1 en 2 van de in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, nuts- en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ontheffing te verlenen voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten maar naar de aard gelijk te stellen zijn aan de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijfsactiviteiten.

Conform de regels van de bestemming "Verkeer en Verblijfsgebied" is het plangebied bestemd voor verkeers- en verblijfsactiviteiten, nutsvoorzieningen en water.

Vastgesteld bestemmingsplan "Woongebied Oost"

Tevens is voor het plangebied het vastgestelde bestemmingsplan "Woongebied Oost" van kracht. Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming(en) "Bedrijf en Verkeer" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3".

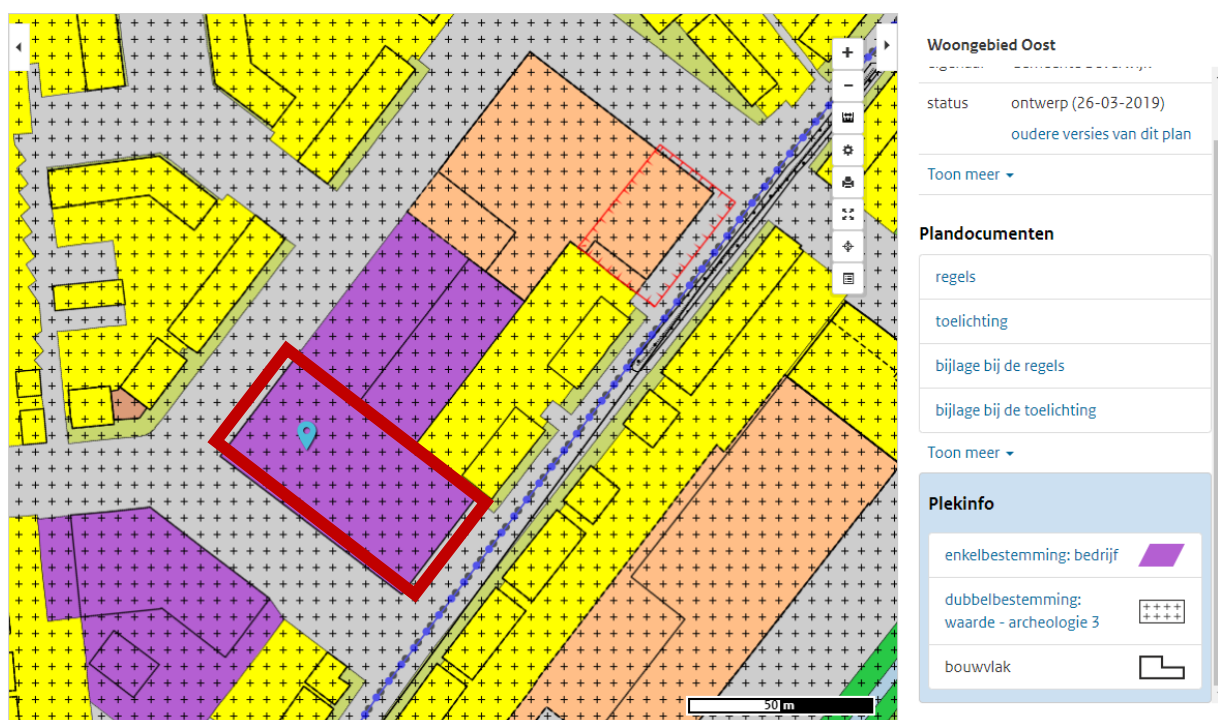
Volgens de regels van de bestemming "Bedrijf" is het plangebied bestemd voor bedrijven:

- a. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', zoals opgenomen in de bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan, en ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens voor bedrijven uit categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels;
 2. 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens voor bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
- b. ondergeschikte horeca;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen en paden;
- e. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 26.2;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

met uitzondering van:

- i. risicovolle inrichtingen;
- j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

Binnen de bestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en mag de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m hoger dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw dat aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Voor parkeervoorzieningen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan op de eerste bouwlaag en de lagen daaronder gelegen binnen het bouwvlak.



Figuur 7 uitsnede vastgesteld bestemmingsplan "Woongebied Oost" met in rood vierkant plangebied

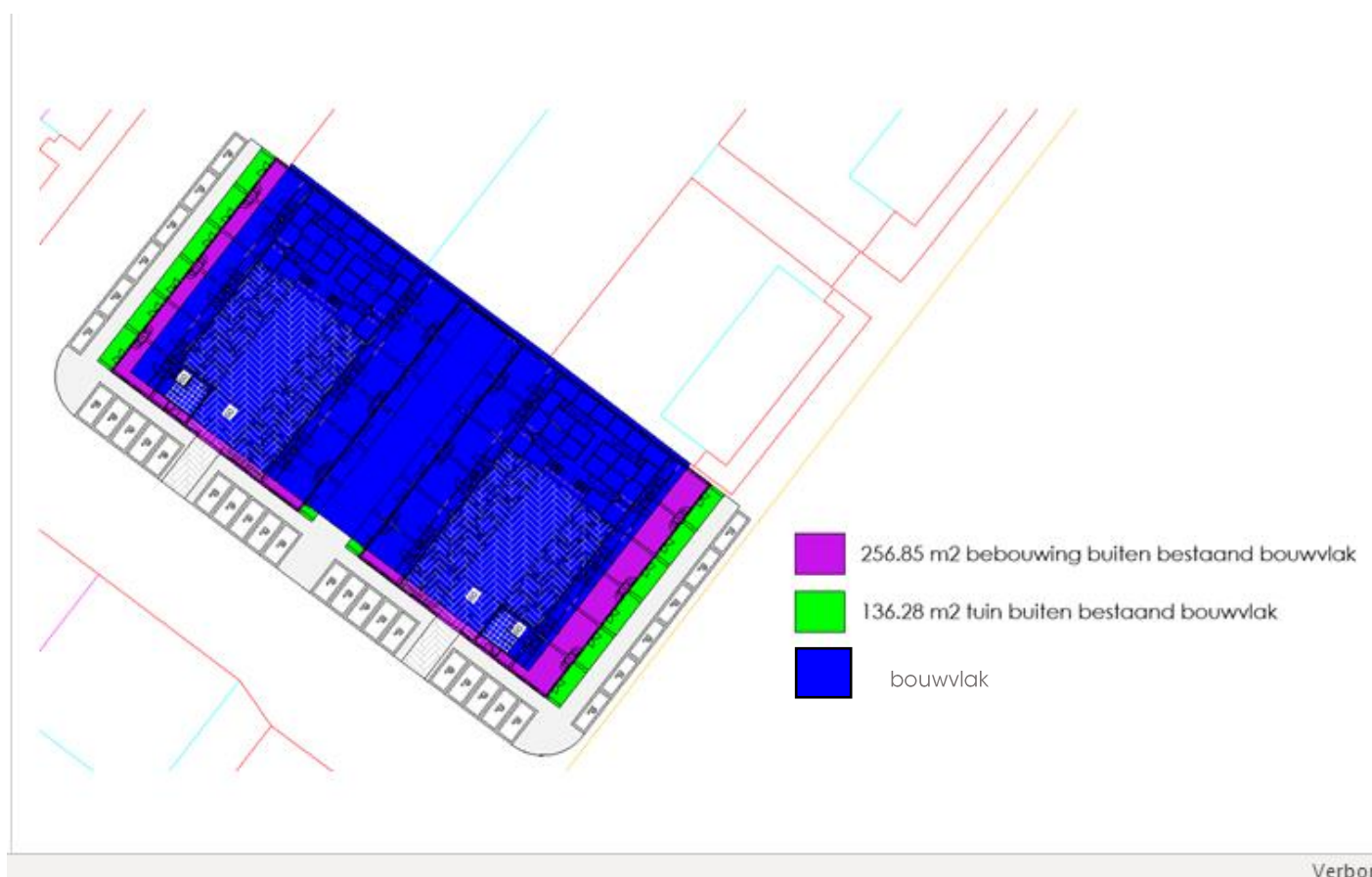
Op basis van de regels van de bestemming "Verkeer" is het plangebied bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. ongebouwde terrassen, uitsluitend ter hoogte van percelen waarbij, op basis van dit bestemmingsplan, horeca is toegestaan en met inachtneming van andere gemeentelijke regels;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- f. nutsvoorzieningen.

De dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3” beschermt de ter plaatse te verwachten, dan wel voorkomende archeologische waarden. Het is verboden bouwwerken te realiseren. Het bevoegd gezag kan meewerk doormiddel van een omgevingsvergunning aan het oprichten van bouwwerken meewerken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad of niet aanwezig zijn.

Planspecifiek

Het realiseren van 48 woningen, met inpandige parkeervoorzieningen, bergingen en buitenruimte op de 1^e verdieping is strijdig met de regels voor bedrijven en verkeer van de bestemmingen van beide bestemmingsplannen. Circa 257m² van de bebouwing en circa 136m² van de tuinen liggen buiten het bestaande bouwvlak, zie onderstaande figuur 8. Voorts is de hoogte van het bouwplan circa 5m hoger dan toegestaan volgens de bestemmingsplannen.



Figuur 8 uitsnede weergave nieuwe bebouwing buiten bestaand bouwvlak. Bron: Common Affairs

In beide bestemmingsplannen is geen ontheffing opgenomen om medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Ook biedt artikel 4 lid van bijlage 2 van de Bor, de zogenoemde kruimelgevallenregeling, geen grond om medewerking te verlenen via de reguliere WABO-vergunningsprocedure. Om medewerking te verlenen is dan ook een afwijking van het bestemmingsplan nodig op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivatie om af te wijken van het huidige planologische regime middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

4. BELEIDSKADER

Door het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld voor gebiedstransformatie. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Rijks- en Europees beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de structuurvisie schetst het rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het rijk heeft drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden geformuleerd, met de daarbij behorende onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang benoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Planspecifiek

De geplande ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet onder de nationale belangen vallen waar in de SVIR-beleid voor is opgesteld.

Barro en Bro

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro staat vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Het ruimtelijke beleid is hiermee in vergaande mate gedecentraliseerd.

Ladder Duurzame verstedelijking

Een van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Volgens

dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en als deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied valt, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1. Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen'. Een andere stedelijke ontwikkeling is volgens de toelichting van het artikel 3.1.6 gedefinieerd als accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en Leisure.

Het is afhankelijk van de aard en omvang van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving, of een ontwikkeling gezien moet worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In principe is het aan de desbetreffende overheid zelf, eventueel in regionaal verband, om te beoordelen en motiveren of een ontwikkeling al dan niet binnen de reikwijdte van de Ladder valt. Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Ook planologische functiewijzigingen zijn in beginsel geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte van de bebouwing mogelijk maakt is in beginsel niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Beverwijk. In het kader van de jurisprudentie is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd en het ruimte beslag van de vervangende nieuwbouw toeneemt. Op grond hiervan wordt de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit plan doorlopen.

Uit de woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk blijkt dat er tot 2020 een woningbehoefte in Beverwijk bestaat van 2862 woningen en dat de woningvoorraad kan toenemen met 910 woningen op grond van in ontwikkeling bekend zijnde projecten. Omdat niet alle projecten even hard zijn, wordt als realistisch cijfer rekening gehouden met een bouwprogramma van 673 woningen. Hiermee wordt voorzien in de regionale taakstelling, maar nog niet in de volledige opgave die in het onderliggende RIGO onderzoek is opgenomen voor evenwicht op de woonmarkt¹. In de woonvisie wordt de verwachting uitgesproken dat de productie niet haalbaar oogt op basis van de bestaande bouwplannen tot 2020.

¹ Verschuivende woningbehoefte? Gevolgen van rijksbeleid in IJmon/Zuid-kennemerland, RIGO Research en Advies BV, rapportnummer P2330, september 2013

De nieuwe woningbehoefteraming (Woningbehoefteraming Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2040, RIGO 2018), kwantitatief en kwalitatief, is een belangrijke onderlegger voor een regionaal vraaggericht woningbouwprogramma. Het heeft voor de provincie en de regio aanleiding gegeven om het programma 2016 t/m 2020 uit het RAP aan te passen en de periode te verleggen. Het betreft met name een aanpassing van de kwantitatieve doelen per gemeente en per deelgebied en van de gewenste differentiatie van de woningbouw. Uit de behoefte-raming komt o.a. naar voren dat er behoefte is aan meer sociale huurwoningen in de regio. Niet langer kan worden volstaan met het op peil houden van de sociale huurvoorraad. Er is dus sprake van het actualiseren van enkele RAP-inspanningen. De afspraken over het regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 vervangen de afspraken over het programma 2016 t/m 2020 in het RAP. De afspraak over uitbreiding van de sociale huurvoorraad vervangt eveneens de huidige afspraak in het RAP. Andere inspanningen uit het RAP blijven gehandhaafd.

Uit de Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland/IJmond 2017-2040 van Rigo 2018 blijkt dat er in de regio naast meer sociale huurwoningen ook behoefte is aan extra woningen in alle prijsklassen. Zowel aan appartementen als aan eengezinswoningen (grondgebonden woningen). Voor Beverwijk geldt een ontwikkeling van woningbehoefte in alle prijssegmenten van 2017-2025 van 1280 woningen. Voornamelijk in appartementen en grondgebonden woningen.

De netto harde plancapaciteit tot en met 2024 is op 1 februari 2019 gesteld op 705 woningen, bron: regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is dan ook sprake van een tekort van 402 woningen.

De 48 appartementen die mogelijk worden gemaakt bij de omgevingsvergunning voorzien qua typologie in een regionale behoefte. Voorts blijkt uit de ontwerpbestemmingsplannen Oost en West en het ontwerpbestemmingsplan CHR Wijk aan Zee dat de daarin beschreven plannen niet de woningvraag voor de komende tien tot twintig jaar zullen vervullen. De 48 woningen kunnen dan ook cijfermatig worden gerealiseerd. Aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Aan de tweede trede wordt niet toegekomen, omdat sprake is van Binnen Stedelijk Gebied.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland en Provinciale Ruimtelijke verordening.

De Provincie is in 2016 begonnen met het opstellen van een omgevingsvisie. Op 19 november 2018 is de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal staan. De leefomgeving is de basis, waarbij een samenleving wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De ontwikkelingen die op de maatschappelijk afkomen gaan ons allemaal aan. Of het nu gaat om de effecten van klimaatverandering, de gevolgen van de vergrijzing of de impact van digitale technologie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk en zich schikkend naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Functies worden zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en dataknooppunten

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 3 november 2010 in werking getreden, en meerdere malen herzien. De laatste herziening van de verordening is van februari 2019. De PRV schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de Provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Planspecifiek

Het betreft hier het realiseren van woningen in bestaand stedelijk gebied. Volgens artikel 5a kan een omgevingsvergunning uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Op grond van de regionale afspraken voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond in het kader van de PRV van Februari 2019 hoeft dit project niet te worden voorgelegd aan de regio. Het valt onder afspraak 2 van de regionale afspraken in kader van de PRV. Deze afspraak houdt in dat categorie woningbouwplannen op gronden binnen BSG, met een bestemming gericht op intensieve bebouwing c.q. stedelijk gebruik worden geacht onderdeel te zijn van regionale afstemming mits:

1. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) schaal en functie van de kern;
2. een omvang hebben van minder dan 50 woningen;
3. de woningbouwplannen niet in strijd zijn met het provinciaal belang.

Onder bestemmingen gericht op intensieve bebouwing cq. stedelijk gebruik wordt een bestemming verstaan zoals woondoeleinden (inclusief tuin/erf), centrumdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, horecadoeleinden, kantoordoeleinden, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsdoeleinden en zakelijke dienstverleningsdoeleind.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Beverwijk 2015+

In november 2009 is de Structuurvisie Beverwijk 2015+ vastgesteld door de raad van de gemeente Beverwijk. In de structuurvisie zijn diverse uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkelingen binnen de gemeente Beverwijk tot circa 2025. De pijlers voor het ruimtelijk beleid van de gemeente Beverwijk zijn in belangrijke mate gebaseerd op de voorstellen die gedaan zijn in de Stadsvisie en, veelal recent, vastgesteld sectoraal beleid. De meerwaarde van de Structuurvisie Beverwijk 2015+ ligt in het brengen van samenhang op stedelijk niveau, waardoor duidelijk wordt voor welke keuzes gemeente Beverwijk staat. Om de verdere ontwikkeling van Beverwijk te bepalen zijn vier pijlers voor het ruimtelijk beleid benoemd:

- gevarieerd wonen;
- werken met perspectief;
- openbaar leven en;
- bereikbaar Beverwijk.

Beverwijk wil met betrekking tot gevarieerd wonen een grotere keuze bieden aan woningtypen en woonmilieus omdat alleen dan de huidige bewoners hun (kwalitatieve) wooncarrière in de stad kunnen blijven voortzetten en nieuwe bewoners voor Beverwijk (ter versterking van het draagvlak van voorzieningen en de werkgelegenheid) zullen kiezen.

Planspecifiek

De gemeente wenst een grotere keuze te bieden aan woningtypen en woonmilieus (centrum stedelijk wonen, stedelijk wonen in linten en tuindorpen, groen wonen en dorps wonen), hetzij door te investeren in beheer en het verbeteren van kwetsbare onderdelen van reeds aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten en woonmilieus

(strategie van consolideren), hetzij door bestaande woonmilieus te veranderen en/of hier nieuwe kwaliteiten aan toe te voegen (strategie van transformeren). Het initiatief voldoet aan de doelstelling van gevarieerd wonen doordat het huidige bedrijfsperceel wordt getransformeerd voor woningbouw.

Welstandsnota Beverwijk

Op 30 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten het gehele grondgebied van Beverwijk welstandsvrij te verklaren met instandhouding van een excessenregeling. Er zijn drie gebieden benoemd waarvoor een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Deze gebieden zijn Wijk aan Zee, het Centrum en Binnenduin. De beeldkwaliteitsplannen dienen slechts ter inspiratie.

Plangebied

Het plangebied ligt in het welstandsvrije gebied.

Nota Cultuurhistorie en Cultuurhistorisch kader voor het bestemmingsplan Beverwijk Woongebied Oost

Op 20 mei 2008 is de Nota Cultuurhistorie vastgesteld door de raad. Met de Nota Cultuurhistorie worden instrumenten aangereikt om op de lange termijn de bijzondere identiteit, en daarmee de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische identiteit van Beverwijk veilig te stellen. De gemeente voert een beleid dat gericht is op behoud, herstel of vernieuwing van waardevolle elementen en structuren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient dan ook rekening gehouden te worden met de archeologische waarden. Er is een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, waarop de archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. Uitgangspunt van het beleid is om de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren en pas over te gaan tot opgraven als het plan, ondanks eventuele aanpassingen, tot versterking van de waarden leidt.



Uit het cultuurhistorisch kader voor het bestemmingsplan Oost komt naar voren dat het plangebied is gelegen in het strandwal gebied. Dit gebied kent een lange bewonersgeschiedenis die in ieder geval teruggaat tot de bronstijd. De strandwal was waarschijnlijk continu bewoonbaar. Het is mogelijk dat het plangebied heeft gelegen op een geest. Een geest zijn akkercomplexen die op strandwallen voorkomen. Nabij het plangebied ligt de Heemskerkerweg deze wegen ontsloten de geest en zijn mogelijk al in de vroege middeleeuwen ontstaan. In het plangebied kunnen mogelijk sporen of resten uit het neolithicum en bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd, Vroegemiddeleeuwen of Middeleeuwen en Nieuwe tijd gevonden worden. De bebouwing die vanaf 1945 is ontstaan zal een deel van deze sporen hebben aangetast. Bij grondroerende werkzaamheden met een omvang van meer dan 2500m² en dieper dan 35cm dient met de aanwezigheid van archeologische waarden te worden rekening gehouden, tenzij er omtrent deze werkzaamheden iets anders is geregeld. De vondstmeldingsplicht is hier nog belangrijker dan in andere gebieden.

Planspecifiek

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart valt het plangebied binnen de categorie "overige archeologisch relevante terreinen echter zonder hoge verwachtingswaarde. Volgens het cultuurhistorisch kader voor het bestemmingsplan Oost heeft valt het

plangebied in de categorie "terreinen met een verwachtingswaarde -3". In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de consequenties van het bouwplan voor cultuurhistorie en archeologie.

Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk

In 2015 is de Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk voor vijf jaar vastgesteld en gericht op duurzaam wonen in Beverwijk en Heemskerk. Zowel de Herzieningswet (2014) als de Huisvestingswet (2014) zijn hierin meegenomen. De twee gemeenten zijn in de loop der tijd tegen elkaar aan gegroeid waardoor de woningmarkt één geheel vormt. Om die reden is er gekozen voor een gezamenlijk woonvisie. De woonopgave tot 2020 richt zich op drie inhoudelijk prioritaire thema's: betaalbaarheid, wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid. De focus komt daarbij te liggen op de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouw-productie in beide gemeenten bedraagt namelijk minder dan 1% per jaar.

Planspecifiek

Initiatiefnemer geeft met het bouwplan een alternatief voor betaalbaarheid. De appartementen bedienen het middensegment, de groep lage middeninkomens (€ 35.739 tot € 44.640).

Parkeerbeleid 2018

Op 25 januari 2018 is de nota *Parkeernormen en afkoopregeling parkeren voor nieuwe ontwikkelingen* binnen de gemeente Beverwijk (vernieuwd) vastgesteld. Het beleid is vervolgens op 1 juli 2018 in werking getreden. Het parkeernormenbeleid is bedoeld om bij nieuwe ontwikkelingen parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen. De parkeereis die wordt gesteld bij een bouwinitiatief is dat erop of nabij het bouwplan parkeercapaciteit komt. De parkeercapaciteit moet op eigen terrein komen tenzij er in de directe omgeving aantoonbaar structurele restcapaciteit aanwezig is. De nota parkeernormen werkt o.a. met aanwezigheidspercentages per functie/voorziening (het programma) en kent een gebruikers- en bezoekersdeel. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen het *centrumgebied*, *schil centrum* en *overig*. Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als "schil centrum".

Planspecifiek

In december 2018 heeft de afdeling verkeer het schetsplan aan het parkeerbeleid 2018 getoetst. De afdeling verkeer is akkoord en wel om de volgende redenen.

In dit deel van Beverwijk, de schil van Beverwijk, gelden de volgende parkeernormen:

Grondgebonden woning bvo 60-90 m2: 1,1 ppl/won, waarvan 0,3 ppl bezoek

Gestapelde woning bvo 60-80 m2: 1,1 ppl/app, waarvan 0,3 ppl bezoek

Gestapelde woning bvo 80-120 m2: 1,3 ppl/app, waarvan 0,3 ppl bezoek

Voor de 48 woningen van het schetsplan geldt de volgende parkeereis:

- *24 grondgebonden woningen: $24 \times 1,1 = 26,4$ ppl, waarvan 19,2 ppl tbv bewoners en 7,2 ppl tbv bezoek, dus openbaar.*
- *22 gestapelde woningen: $22 \times 1,1 = 24,2$ ppl, waarvan 17,6 ppl tbv bewoners en 6,6 ppl tbv bezoek, dus openbaar.*
- *2 gestapelde woningen: $2 \times 1,3 = 2,6$ ppl, waarvan 2,0 ppl tbv bewoners en 0,6 ppl tbv bezoek, dus openbaar.*

Totaal parkeereis: 53,2 ppl, waarvan 38,8 ppl tbv bewoners en 14,4 ppl tbv bezoek en openbaar.

1.2 Parkeerrealisatie schetsplan:

Op eigen terrein voorziet het schetsplan in 28 parkeervoorzieningen op eigen terrein.

De parkeervoorziening bestaat uit een parkeerplaats onder een promenadedek tussen de te bouwen woningen. Een dergelijke parkeervoorziening wordt in de parkeerberekening berekend als parkeer- of stallingsgarage en berekend als 1 ppl per voorziening. In het programma van het schetsplan zijn daarom $28 \times 1,0 = 28$ ppl. voor bewoners op eigen terrein. In de buitenruimte ontstaan door de nieuwe inrichting 4 extra openbare parkeerplaatsen: bestaand 28, nieuw 32 parkeerplaatsen. Bij deze berekening zijn de door de voormalige eigenaar Suzuki Beverwijk gehuurde 8 parkeerplaatsen verrekend, zie hiervoor 1.3 "Parkeerrecht". In totaal worden er dus $28 + 4 = 32$ extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

1.3 Parkeerrecht:

Woonomgeving: maatgevend moment is de werkdagnacht. Suzuki Beverwijk was gevestigd in een woonomgeving. Het maatgevend parkeermoment voor deze omgeving is daarom afgestemd op de functie "wonen" en is de werkdagnacht, waarop 100% van de bewoners aanwezig zijn. Op de werkdagnacht is het bedrijf gesloten, zodat er geen werknemers en bezoekers parkeren op de openbare weg. Het parkeerrecht is daarom 0 parkeerplaatsen. In een aparte huurovereenkomst tussen Suzuki Beverwijk en de gemeente Beverwijk is in 2012 vastgelegd, dat 8 parkeerplaatsen langs de Schouwenaarsstraat verhuurd kunnen worden. Op deze 8 parkeerplaatsen kon de onderneming een deel van handelsvoorraad op de openbare weg stallen. Dit kan gezien worden als een parkeerrecht, zodat deze 8 parkeerplaatsen in de parkeerberekening betrokken worden.

1.4 Parkeerbilans:

De totale parkeereis op het maatgevend parkeermoment werkdagnacht (0% bezoek) is afgerond 39 ppl voor bewoners, zie 1.1. Het parkeeraanbod is 32 ppl, zie 1.2. Het parkeertekort is $39 - 32 = 7$ ppl voor bewoners.

1.5 Kruimelgevallenregeling:

Op basis van de kruimelgevallenregeling Parkeerbeleid 2018 heeft het plan recht (vanwege gelijkheidsbeginsel) op kwijtschelding van verplichting aanleg 2 parkeerplaatsen.

1.6 Parkeeronderzoek:

Bij een geconstateerd parkeertekort voor een ontwikkeling kan door onderzoek bepaald worden of en zo ja voldoende restcapaciteit parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig is. Voorgesteld wordt gebruik te maken van een parkeeronderzoek voor een eerder ingediende bouwaanvraag op deze locatie.

Het parkeeronderzoek dateert van 15 januari 2018 en is gebaseerd op een onderzoek uit december 2017. Aangezien in deze omgeving geen grote ontwikkelingen hebben plaatsgevonden in het afgelopen jaar is dit acceptabel.

De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

Op loopafstand van 100 meter vanaf de bouwlocatie zijn de volgende restcapaciteiten gemeten:

Schouwenaarsstraat	16 ppl
De Wieck	5 ppl
Heemskerkerweg	2 ppl
Jan de Windstraat	<u>21 ppl</u>
Totaal	44 ppl

Het is gebruikelijk om een deel van de restcapaciteit te reserveren voor mogelijk toekomstige ontwikkelingen in deze omgeving en voor de opvang van pieken in de parkeervraag. Zo maakt het Kennemer College aan de Büllerlaan een aantal avonden per jaar gebruik van de restcapaciteit in deze omgeving.

Voorgesteld wordt om 50% van de restcapaciteit te reserveren voor parkeerpieken en toekomstige ontwikkelingen. In dit geval kan de restcapaciteit voor dit schetsplan worden bepaald op maximaal $0,5 \times 44 = 22$ parkeerplaatsen. Het parkeertekort voor dit schetsplan bedraagt $7-2=5$ parkeerplaatsen, zodat op basis van het voorstel om 50% van de gemeten restcapaciteit te benutten voldaan kan worden aan de parkeereis.

De ontwikkeling is gesitueerd in de directe nabijheid van de Vomar supermarkt met eigen parkeerterrein met capaciteit van 95 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein wordt door de Vomar gehuurd van een particulier en is openbaar toegankelijk, dus omwonenden mogen hier gebruik van maken. In de parkeeronderzoeken is geen rekening gehouden met deze capaciteit, aangezien de status van dit terrein in de toekomst mogelijk gewijzigd kan worden. Het maatgevend parkeermoment voor een winkelomgeving is een zaterdagmiddag.

Uit het parkeeronderzoek van december 2017 blijkt, dat op zaterdagmiddag geen restcapaciteit is binnen een straal van 100 meter. Dat houdt in dat op zaterdagmiddag een parkeersituatie ontstaat, waarbij een parkeertekort van $34-26=8$ parkeerplaatsen niet op de openbare weg in de nabije omgeving kan worden opgevangen.

Wellicht kunnen omwonenden dan theoretisch op het parkeerterrein van de Vomar parkeren, maar de vraag is of de Vomar dat toestaat. Te meer omdat er geen enkele zekerheid bestaat of het parkeerterrein openbaar toegankelijk blijft, is medegebruik door omwonenden geen zekere factor.

Conclusie Parkeren 2018:

Verkeer akkoord met schetsplan.

- a. Op maatgevend parkeermoment wonen (werkdagnacht) kan 50% van de restcapaciteit parkeren (22 ppl) beschikbaar komen voor het parkeertekort (5) van dit schetsplan.
- b. Op maatgevend parkeermoment winkelen (zaterdagmiddag) is **geen** restcapaciteit parkeren beschikbaar voor het parkeertekort (8 ppl) van dit schetsplan en moeten omwonenden of parkeren op grotere afstanden of op het parkeerterrein van de Vomar. Het staat niet vast of dit parkeerterrein op termijn openbaar toegankelijk blijft of überhaupt deze functie zal behouden.
- c. Voor het stallen van (brom)fietsen is het aan te bevelen om voorzieningen aan te brengen in de openbare ruimte.
- d. Onderzoek doen naar gevolgen bouwen buiten eigendomsgrenzen

Definitief bouwplan

Het definitieve bouwplan heeft nagenoeg hetzelfde programma aan woningen. De 22 gestapelde woningen met een bvo 60-80 m² en 2 gestapelde woningen met een bvo 80-120 m² zijn vervangen door 24 gestapelde woningen met een BVO 60-90m². Het definitieve bouwplan bestaat is nu uit 24 grondgebonden woningen met een BVO 60-90m² en 24 gestapelde woningen met een BVO 60-90m². De totale parkeereis van het definitieve bouwplan is eveneens: 53,2 ppl, waarvan 38,8 ppl tbv bewoners en 14,4 ppl tbv bezoek en openbaar. Er worden 28 parkeerplaatsen in de inpandige parkeergarage gerealiseerd en 4 extra in de openbare ruimte. Dit brengt het totaal aan parkeerplaatsen op 32. Er zijn nog steeds 7 parkeerplaatsen tekort voor de bewoners. Dit is volgens het advies van verkeer van 2018 op het schetsplan aanvaardbaar. Op advies van verkeer zal initiatiefnemer stallingsruimte realiseren in de openbare ruimte. Tot slot wordt in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen omtrent de benodigde gronden voor het bouwen buiten de eigendomsgrenzen.

VVGB

Op 5 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Beverwijk het besluit vastgesteld tot het aanwijzen van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onder intrekking van het besluit van 2 december 2010 (2010/53460) voor zover betreft besluitonderdelen 1 en 2. Als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht worden aangewezen:

- a. Projecten die in overeenstemming zijn met een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan, gebiedsvisie of ander ruimtelijk kader dan wel passen binnen het kader waarvoor eerder een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.
- b. Projecten ten behoeve van het bouwen, herbouwen, vernieuwen, uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie inclusief de bij die functie behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen, met een maximum van 75 woningen, tenzij het een project betreft dat reeds betrekking heeft op de onder a genoemde aanvragen.
- c. Projecten ten behoeve van het realiseren van minder dan 10.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, winkels, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke, culturele, medische, sport- en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, tenzij het een project betreft dat reeds betrekking heeft op de onder a genoemde aanvragen.
- d. Projecten in het kader van duurzame energie.
- e. Projecten ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen of voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer of het wegverkeer.
- f. Projecten ten behoeve van het aanleggen van nieuwe en aanpassing van bestaande lokale weg- en waterinfrastructuur, waaronder mede te verstaan het aanleggen van parkeer- en groenvoorzieningen. g. Aanvragen voor projecten die geweigerd (dienen te) worden op andere gronden dan planologische (strijd met goede ruimtelijke ordening), bijvoorbeeld wegens strijd met wet- en regelgeving en/of ander gemeentelijk beleid.

Planspecifiek

Het bouwplan valt onder categorie b. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is niet noodzakelijk.

4.4 Conclusies beleidskader

Het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geven geen belemmering voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor 48 appartementen.

5 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving worden wijzigingen van bestemmingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Onder de omgevingsaspecten wordt onder meer verstaan: archeologie, geluid, milieuhinder, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid en water. Uit de onderstaande toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het bouwplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

5.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Erfgoedwet van toepassing. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Volgens het overgangsrecht van de Erfgoedwet artikel 9.1 gelden de bepalingen uit de Monumentenwet totdat de Omgevingswet in werking treedt. Op grond van deze bepalingen moeten archeologische verwachtingswaarden gewaarborgd zijn in een bestemmingsplan. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Beverwijk valt het plangebied binnen de zonering "overige archeologische relevante terreinen zonder hoge verwachtingswaarde". Voortvloeiend uit het de archeologische beleidsadvieskaart voor Beverwijk Woongebied Oost van 2017 heeft het plangebied de aanduiding voor plannen groter dan 2500m² en dieper dan 35cm rekening houden met archeologie. In het ontwerpbestemmingsplan "woongebied Oost" heeft het plangebied dan ook de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-3", om deze verwachtingswaarden te beschermen. Op basis van de regels van het ontwerpbestemmingsplan mogen er geen bouwwerken worden gebouwd, zonder een archeologisch onderzoek. Voorts mogen er geen groundbewerkingen plaatsvinden dieper dan 0,35m en een oppervlakte groter dan 2.500m², zonder onderzoek.

Planspecifiek.

De consequenties voor archeologie zijn onderzocht door ADC Archeoprojecten. Het rapport is bijlage bijgevoegd. Uit het rapport van januari 2020 wordt geconcludeerd:

In opdracht van Mevrouw de Omgevingsspecialist, handelend namens Bart de Jong Projectontwikkeling, heeft ADC ArcheoProjecten in december 2019 en januari 2020 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie Jan de Windstraat 2 in Beverwijk, gemeente Beverwijk. Dit bestond uit een verkennend booronderzoek en betreft een aanvulling op het in 2016 door Aeres Milieu opgestelde bureauonderzoek met een tweetal controleboringen. Deze waren echter buiten het plangebied verricht, omdat het destijds vanwege bebouwing niet mogelijk was om in het plangebied zelf boringen te verrichten. De aanleiding van het onderzoek betreft een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van woningbouw op de locatie.

Op basis van het eerder opgestelde bureauonderzoek werd een gespecificeerde verwachting opgesteld. Hieruit volgde dat de locatie een hoge verwachting heeft voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode van de Bronstijd t/m de Romeinse tijd en een middelhoge verwachting voor het aantreffen van resten uit latere perioden.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een oppervlaktekartering en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de natuurlijke ondergrond gevormd wordt door duinafzettingen. Deze bestaan uit kalkrijk, matig fijn zand (Laagpakket van Schoorl, Formatie van Naaldwijk). Ze worden afgedekt door een 55 tot 120 cm dik akkerdek bestaande uit kalkloos tot kalkarm, zwak tot matig humeus, matig fijn zand. Hierop ligt plaatselijk een vermoedelijk (sub)recent opgebracht(e) kleilaag of -pakket. Het bovenste pakket heeft een dikte van 25 tot 90

cm en wordt gevormd door een moderne zandophoging. Op deze ophoging bevindt zich een 5 tot 20 cm dikke verhardingslaag in de vorm van grindtegels of een betonvloer.

In de onverstoorde duinafzettingen, beneden een diepte variërend van 145 à 200 cm – peil (circa 1,63 tot 1,08 m +NAP) zijn aangetroffen, moest rekening worden gehouden met bewoningsniveaus. In geen van de boringen zijn veen- of bodemlagen waargenomen die hierop zouden kunnen duiden. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze in afzettingen van de Oude Duin vaak matig tot slecht gepreserveerd zijn waardoor deze in boringen mogelijk niet meer herkenbaar zijn. Gezien het ontbreken van een ontkalkt bodemtraject, wat duidt op beginnende bodemvorming, lijkt de kans op archeologische resten klein, maar hun aanwezigheid kan niet geheel worden uitgesloten.

ADC ArcheoProjecten adviseert op basis van de huidige woningbouwplannen, waarin geen ondergrondse kelders zijn opgenomen, om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Voorwaarde is wel dat er geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 120 cm –peil (circa 1,80 m +NAP). Het is nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

In geval van grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 120 cm –peil (circa 1,80 m +NAP) wordt aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht, waarbij de onderzoeksmethodiek zal worden bepaald door de aard, omvang en diepte van de geplande verstoringen. Genoemde drempelwaarde is gebaseerd op het hoogste voorkomen van de onverstoorde duinafzettingen met inbegrip van een veiligheidsmarge van 25 cm.

Wij wijzen erop dat de bevoegde overheid op basis van dit rapport een selectiebesluit neemt. De mogelijkheid bestaat dat dit selectiebesluit afwijkt van het door ons opgestelde advies.

5.2 Geluidhinder

Bij een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van de Wgh is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wgh onderscheidt drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh in bepaalde gevallen de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buiten stedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van diverse wegen, te weten:

- Alkmaarseweg
- Laan van Meerestein
- Overboslaan
- Van Loenenlaan
- Büllerlaan

Een akoestisch onderzoek is mogelijk noodzakelijk.

Spoorweglawaai

Het bouwplan is niet gelegen binnen een zone van het spoor. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Op grond van de Wgh dient aandacht besteed te worden aan Industrielawaai. In de nabijheid van de nieuwe woningen zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Op 28 januari 2019 heeft de Omgevingsdienst IJmond advies uitgebracht betreffende onderzoeken in kader van geluid. Uit dit advies kan het volgende worden geconcludeerd:

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting is het in een binnenstedelijke situatie mogelijk tot en met 63 dB een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen. In een buitenstedelijke situatie kan een hogere waarde tot en met 53 dB worden vastgesteld.

De geluidsbelasting ter plaatse van de geplande woningen is indicatief berekend met het rekenprogramma GeoMilieu versie 4.30. De geluidsbelasting Lden op de gevels van de nieuwe woningen vanwege het verkeer op de gezoneerde wegen, bedraagt, mede door de afschermende werking van de omliggende bebouwing, minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeven dus geen hogere waarden te worden vastgesteld.

Conclusie: De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer vormt geen belemmering voor de realisering van de woningen.

5.3 Bedrijven en Milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. Op grond van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

Planspecifiek

Op 28 januari 2019 heeft de omgevingsdienst Omgevingsdienst IJmond het volgende geadviseerd:

Het bouwplan omschrijft dat het appartementengebouw binnen het bouwvlak van de huidige garage wordt gerealiseerd. Uitgangspunt bij de planspecifieke beoordeling is,

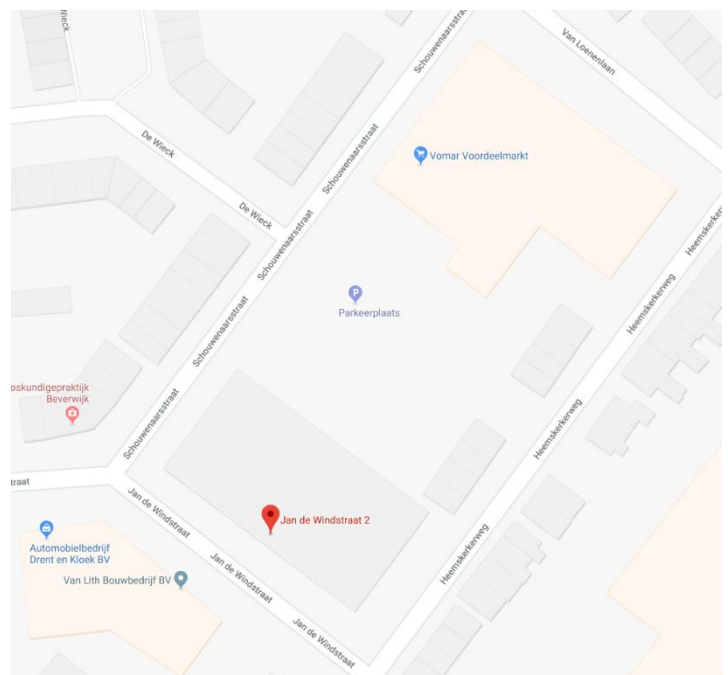
dat het appartementengebouw zich precies op de grens van het huidige bouwvlak bevindt.

De omgeving van het bouwplan betreft een combinatie van woonfuncties, automobielbedrijf, verloskundigepraktijk, supermarkt en parkeren. De betekent dat de locatie als gemengd gebied wordt aangemerkt. De richtafstanden uit de VNG handleiding mogen hierdoor met één stap worden verlaagd.

Omschrijving	Afstanden in meters					
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
supermarkt	0	0	10	10	10	1

Omschrijving	Afstanden in meters					
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
autoparkeerterrein	10	0	30	0	30	2

Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich de Vomar met parkeerterrein. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter voor de supermarkt en 10 meter voor het autoparkeerterrein. Klanten van de Vomar kunnen de auto tot aan de gevel van het appartementengebouw parkeren. Geadviseerd wordt te onderzoeken of de woonfunctie niet wordt gehinderd door de aanwezigheid van het parkeerterrein. Geadviseerd wordt in het akoestisch onderzoek ook de winkelwagens van de Vomar mee te nemen.



Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich een bouwbedrijf. Dit bedrijf heeft een bedrijfsoppervlak dat kleiner is dan 2000 m². Derhalve

Omschrijving	Afstanden in meters					
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	10	30	50	10	50	3.1

De planlocatie bevindt zich op ongeveer 20 meter van het bouwbedrijf. Dit betekent dat niet aan de richtafstand van 30 meter in gemengd gebied wordt voldaan. Geadviseerd wordt te onderzoeken of het bouwbedrijf als gevolg van het bouwplan niet wordt

gehinderd in de bedrijfsvoering. Andersom: of het bouwbedrijf de woonfunctie niet hindert.

Aan de zuidzijde bevindt zich ook een autogarage waarvan de auto's aan de voorkant worden geparkeerd.

Omschrijving	Afstanden in meters					Categorie
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2

In gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. De planlocatie is op ongeveer 10 meter van deze parkeerplaatsen gelegen. Geadviseerd wordt dit garagebedrijf mee te nemen in het akoestisch onderzoek dat ook voor het bouwbedrijf wordt aanbevolen.

Op basis van het voorgaande vormt het aspect milieuzonering een belemmering voor het initiatief en is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Uit onderzoek moet naar voren komen dat diverse bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie niet worden gehinderd in de bedrijfsvoering en dat de geplande woonfunctie geen hinder ondervindt van deze bedrijven.

Op basis van dit advies heeft Tritium onderzoek verricht naar omgevingslawaaai. Het onderzoek van Tritium BV is als bijlage bijgevoegd. Uit het onderzoek van 23 april 2019 wordt het volgende geconcludeerd:

- In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde appartementen op de niet 'dove' gevels wordt voldaan aan de eis van 55 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Aangezien er niet wordt voldaan aan de 5 dB strengere geluidseis behorende bij stap 2 van het stappenplan dient het bevoegd gezag te motiveren waarom deze geluidbelasting in deze concrete situatie acceptabel wordt geacht. Hierbij dient tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting te worden betrokken. In onderhavige situatie is de geluiduitstraling van de drie beschouwde bedrijven tezamen, met inbegrip van de relevante verkeersbewegingen op de bedrijfsterreinen en het aan de supermarkt grenzende autoparkeerterrein reeds gecumuleerd beschouwd. Provinciale wegen en Rijksweginfrastructuur zijn bovendien op relatief grote afstand gelegen zodat er van een cumulatief effect met betrekking tot verkeerslawaaai geen sprake is.
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{max}) worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde appartementen op de niet 'dove' gevels wordt voldaan aan de eis van 70 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Bij deze stap zijn piekniveaus door aan- en afrijdend verkeer namelijk uitgezonderd van toetsing.
- De indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting is enkel voor het bouwbedrijf beschouwd. Voor de supermarkt en het autogaragebedrijf geldt

namelijk dat reeds wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarbij geldt dat het parkeerterrein geen inrichting betreft. Voor de indirecte hinder van het verkeer van en naar het bouwbedrijf geldt dat er kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave.

- Afzonderlijk voldoen de drie beschouwde bedrijven voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) aan de geluideis van het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Afzonderlijk voldoen de drie beschouwde bedrijven voor het maximale geluidniveau (L_{Amax}) aan de geluideis van het Activiteitenbesluit van 70 dB(A) etmaalwaarde.
- Om te bezien of onderhavige bedrijven akoestisch gezien niet worden ingeperkt door de realisatie van het planvoornemen worden de rekenresultaten per bedrijf getoetst aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit. De drie beschouwde bedrijven grenzen in de huidige situatie reeds aan woningen. Van een akoestisch inperking zal derhalve niet snel sprake zijn.

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve bedrijfssituaties berekend, inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten (inclusief de realisatie van enkele 'dove' gevels) kan worden gesteld dat ter plaatse van de beoogde woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

5.4 Bodemsituatie

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van een ruimtelijke ontwikkeling worden aangetoond dat de bodem (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Op 28 januari 2019 heeft Omgevingsdienst IJmond advies uitgebracht over het schetsplan. Uit dit advies komt naar voren:

Uit het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst IJmond blijkt dat in 1991, 1997 en 2012 bodemonderzoeken op de beoogde ontwikkelingslocatie zijn uitgevoerd. De onderzoeken van 1991 en 1997 zijn uitgevoerd ter plaatse van de werkplaats en een voormalig pompeiland. Gezien de ouderdom wordt het onderzoek van 1991 wordt deze buiten beschouwing gelaten. Uit historische informatie blijkt dat op de locatie sinds 1965 een autobedrijf op de locatie op de locatie gevestigd is geweest. De vloeren bestaan uit hout, afgewerkt met beton, dan wel tegels.

Het onderzoek uit 1997 (Milieukundig nulsituatie bodemonderzoek J. de Windstraat 2 te Beverwijk, Fugro Milieu Consult, projectnummer: 8-6751/110, 7 februari 1997) is uitgevoerd i.v.m. een voorgenomen transactie en het bepalen van de nulsituatie van de bodemkwaliteit. Uit dit bodemonderzoek komt naar voren dat de grond op plaatselijk sterk verontreinigd is met minerale olie, benzeen en xyleen. Daarnaast zijn in de grond

lichte verontreinigingen met PAK en in het grondwater lichte verontreinigingen met tolueen en xylenen aangetoond. Er is destijds aanbevolen om een nader onderzoek in te stellen naar de aard en omvang van sterke verontreinigingen ter plaatse van het voormalig pompeiland en een olieopvangbak. Er is bij ons geen informatie bekend waaruit blijkt dat dit nader bodemonderzoek is uitgevoerd.

Het onderzoek uit 2012 (Verkenkend bodemonderzoek Jan de Windstraat 2 te Beverwijk, APS-Milieu, projectcode: R12-B473, november 2012) is in kader van transactie en uitgevoerd op het gehele perceel, met uitzondering van het voormalig pompeiland. Uit dit onderzoek komt naar voren dat in de grond lichte verontreinigingen met kobalt, kwik, lood, minerale olie en PCB zijn aangetroffen. De grond ter plaatse van de olieopvangbak is in tegenstelling tot 2007 in 2012 licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, kwik, molybdeen, zink en tetrachlooretheen aangetroffen. De aangetroffen gehalten waren geen aanleiding voor een vervolgonderzoek.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken komt naar voren dat de locatie plaatselijk verontreinigd is met onder andere brandstoffen. Gezien de ouderdom van het vorige onderzoek en het feit dat momenteel de gehele bouwlocatie is bebouwd, dient na de sloop van het pand verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd en daarna ter beoordeling aan de omgevingsdienst te worden voorgelegd. In dit onderzoek dient de aangrenzende locatie van het voormalige pompeiland ook worden onderzocht.

Hoewel de Omgevingsdienst IJmond adviseert om na sloop een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uit te voeren is deze op voorhand uitgevoerd. Uit het onderzoek van 16 april 2019 van Bodembelang kan het volgende worden geconcludeerd:

In het eerste mengmonster van de bovengrond overschrijden de gehalten van lood, zink, minerale olie en PCB (som) de betreffende achtergrondwaarden. Het tweede mengmonster van de bovengrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Het mengmonsters van de ondergrond is eveneens voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Ook de twee apart geanalyseerde monsters van boring 05 en 04 zijn voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In het grondwater uit de peilbuis nabij de ondergrondse tank (PB1) overschrijden de concentraties van barium en tetrachlooretheen de betreffende streefwaarden. De concentraties van dichloormethaan en tetrachlooretheen zijn licht verhoogd ten opzichte van de betreffende streefwaarden. Het grondwater uit de peilbuizen ter plaatse van de OBAS en het voormalige pompstation zijn voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Voor wat betreft het milieukundige bodemonderzoek is er geen aanleiding voor nader onderzoek. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Omdat er plaatselijk sprake is van resten puin in de bovengrond wordt een asbest in grond onderzoek conform NEN 5707 na de sloop van het pand geadviseerd.

Initiatiefnemer zal na sloop van het pand een asbest onderzoek conform NEN 5707 laten uitvoeren en voorleggen aan de gemeente en Omgevingsdienst IJmond.

Voorts zal initiatiefnemer ter plaatse van het voormalige pompeiland bodemonderzoek verrichten voordat er in de grond gewerkt gaat worden.

5.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

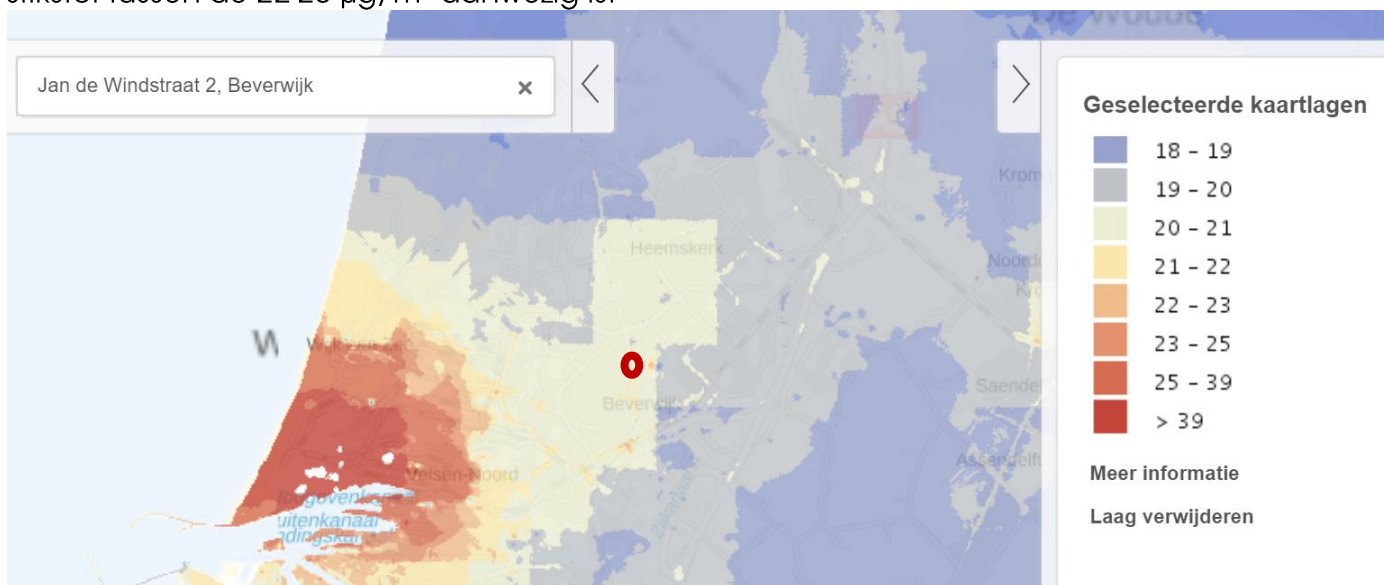
Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

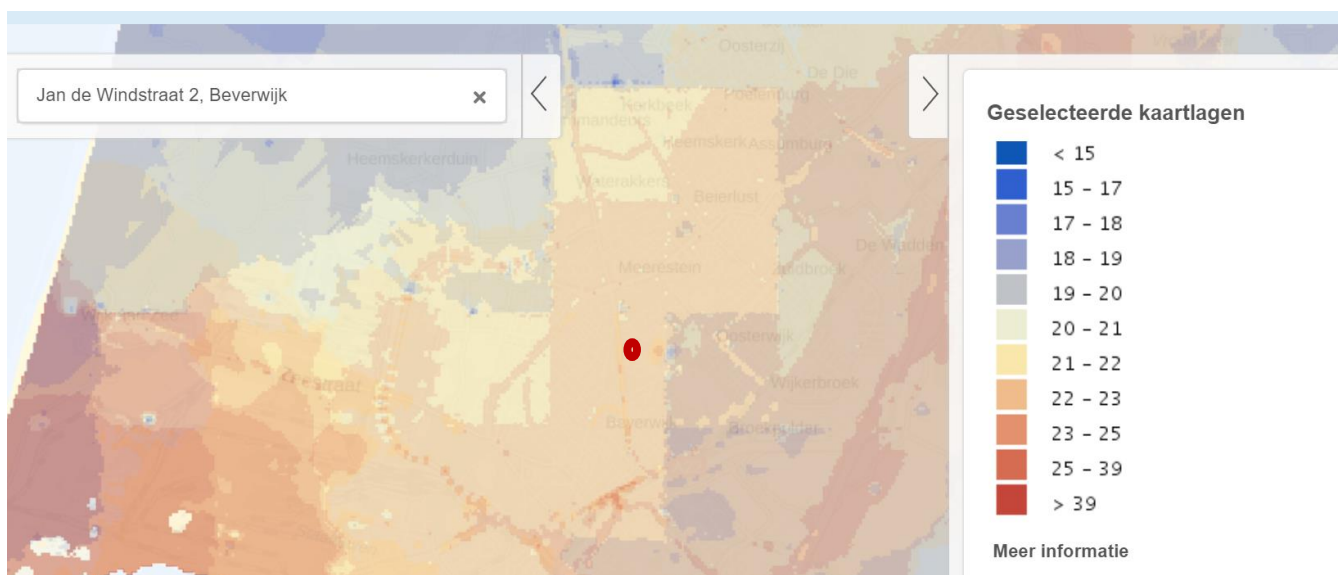
Planspecifiek

Het onderhavige project gaat over de realisatie van 48 appartementen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIMB-tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om te beoordelen of de bestaande luchtkwaliteit voldoende is, is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd.

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 22-23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is.



Figuur 4 Uitsnede Fijnstofkaart 2016 met rode cirkel plangebied



Figuur 5 uitsnede Stikstofkaart 2016 met rode cirkel plangebied

Beide waarden blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogde gebruik.

5.6 Water

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (waterprogramma 2016-2021). Voorts is het van belang dat de

oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied gehandhaafd blijft. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater. Als er nieuwe verharding optreedt, dient het verlies van de watercapaciteit te worden gecompenseerd.

Planspecifiek

Op 24 mei 2019 is via www.dewatertoets.nl digitaal de watertoets uitgevoerd. Uit de resultaten van de concept wateradvies blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is omdat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap zal nader contact opnemen met de initiatiefnemer over de waterbelangen binnen dit gebied. Voorts hoeft de verharding niet te worden gecompenseerd. Tot slot wordt geadviseerd met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Verder wordt geadviseerd voor de nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel aan te leggen. De concept watertoets is als bijlage bijgevoegd.

5.7 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora en faunasoorten vastgelegd, als ook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming geregeld was. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld. Om de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig.

Planspecifiek

Op 28 januari 2019 heeft Omgevingsdienst IJmond advies uitgebracht over het schetsplan. Uit dit advies kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten worden verwacht op het beschermd natuurgebied Noordhollands Duinreservaat. Voor de nieuw te bouwen woningen wordt geadviseerd rekening te houden met groen bouwen, zoals beschreven in het advies. Bij de sloop en bouw dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht voor beschermde soorten volgens de Wet natuurbescherming.

Quickscan ecologie

Voorts is een quick scan ecologie verricht door Groot Eco Advies. Het rapport is als bijlage bijgevoegd. Uit het definitieve rapport van 20 januari 2020 kan het volgende worden geconcludeerd:

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het gebouw geen potenties herbergt voor jaarrond beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde.

In het kader van de stikstofproblematiek is nadere toetsing met betrekking tot stikstofdepositie noodzakelijk.

De omgevingsdienst heeft eind maart 2020 het rapport akkoord bevonden.

Stikstofdepositie

In mei 2019 heeft de Raad van State echter uitspraak gedaan over de effecten van stikstof op beschermde natuurgebieden. De afstanden voor stikstoftoename naar beschermde gebieden en de vrijstelling voor initiatieven met een stikstoftoename van <0,05 mol is komen te vervallen. In het kader van deze uitspraak en om bovenstaande verwachting van de Omgevingsdienst daadwerkelijk vast te stellen, is voor het initiatief de stikstofdepositie berekend met behulp van de vernieuwde AERIUS calculator.

Uit het bijgevoegde Aeries berekening ingevuld door projectontwikkeling Bart de Jong kan worden geconcludeerd dat de stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase niet hoger zijn dan 0,00mol/ha/j. in natura 2000 gebieden.

De Aeriesberekening is getoetst door de Omgevingsdienst IJmond. De omgevingsdienst is akkoord met de berekening.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

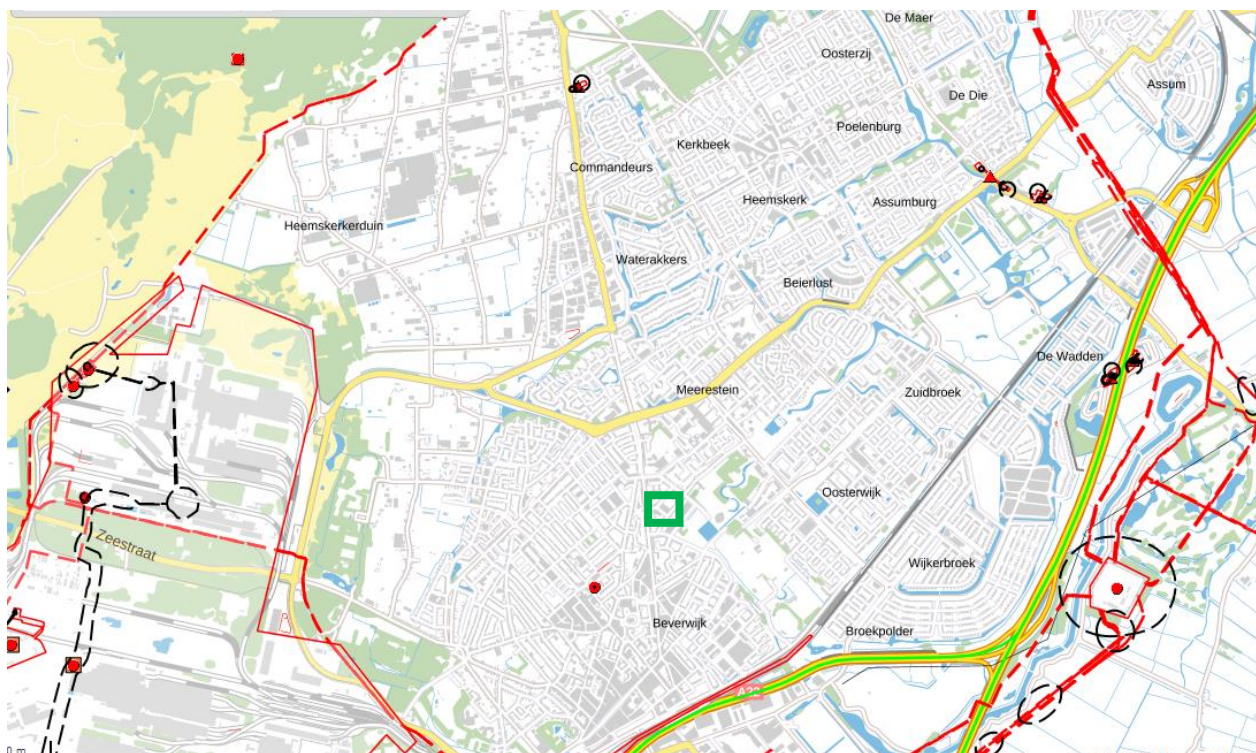
Nagegaan moet worden of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen worden ondervonden voor het te nemen onderliggend besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Hierbij dient te worden getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico in kunnen houden. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar opslag van/handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Planspecifiek

Volgens de risicokaart:

- zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen weergegeven.
- ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van:
 - Spoor
 - Vaarweg
 - A22 en A9
 - Gasunie Compressorstation Beverwijk
 - Hogedruk aardgastransportleidingen
 - Schiphol
 - Hoogspanningsverbindingen
 - Windturbines



Figuur 6 Uitsnede Risicokaart.nl met groen vierkant plangebied

Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van Eye Film Instituut. Het Eye Film Instituut Nederland is gevestigd aan de Achterweg in de Heemskerkerduin te Heemskerk. In deze inrichting worden in een voormalige bunker, onder geconditioneerde omstandigheden, oude nitrocellulose films (28.000 kg) opgeslagen. In geval van een calamiteit (brand met snelle drukopbouw en een explosie tot gevolg) kan een toxische wolk ontstaan met een maximaal invloedsgebied van 4.500 m. Het effectgebied van de 1% letaliteitscontour van dit scenario ligt over ongeveer de helft van het plangebied. Voor deze inrichting is door TNO op 21 september 2012 een actualisatie van de bestaande kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (rapport met kenmerk 034.22527). In de QRA zijn de externe veiligheidsrisico's van het Eye Film Instituut Nederland opnieuw inzichtelijk gemaakt. Uit de QRA-rapportage volgt dat:

- Plaatsgebonden risico: Er is sprake van een PR 10^{-6} /jaar contour variërend van 800 m tot 1.250 m. Tevens blijkt uit de toelichting van bestemmingsplan "Woongebied Oost" dat de grens van de 10^{-8} contour is gelegen op 3,2 km bezien vanuit het Eye Film Instituut. Het plangebied zelf is op 3,6 km gelegen van het Eye Film Instituut. Dit betekent dat zowel de PR 10^{-6} / jaar contour als de PR 10^{-8} / jaar contour niet over het plangebied zijn gelegen.
- Groepsrisico: het groepsrisico ten gevolge van de activiteiten van het Eye Film Instituut bedraagt conform de QRA van TNO, in de huidige situatie twee maal de oriëntatiewaarde.

Effect plangebied op QRA Eye Film Instituut

Door de herontwikkeling van het plangebied worden er aan het invloedsgebied van het Eye Film Instituut meer mensen toegevoegd. In onderstaande tabel 1 is inzichtelijk gemaakt hoeveel personen er in de dag- en nachtperiode worden toegevoegd.

Tabel 1: Overzicht populatie in de huidige en beoogde situatie.

	Bestem- ming	Oppervlakte Aantal	Kengetal ¹	Aanwezigheid Dag	Aanwezigheid Nacht	Populatie Dag	Populatie nacht
Huidige situatie	Bedrijf	1890 m ²	1 persoon per 50 m ²	100%	0%	37,8	0

	Bestemming	Oppervlakte / Aantal	Kengetal ¹	Aanwezigheid Dag	Aanwezigheid Nacht	Populatie Dag	Populatie nacht
Beoogde situatie	Wonen	48	2,4 per woning	50%	100%	57,6	115,2
Totaal verschil						19,8	115,2

¹Bron: Handleiding populatieservice versie 1.0 d.d. juli 2018

Uit tabel 1 volgt dat er respectievelijk 19,8 en 115,2 extra personen in de dag- en nachtperiode worden geïntroduceerd in het invloedsgebied van het Eye Film Instituut. Dit betreft ten opzichte van het gehele invloedsgebied een beperkte toevoeging van het aantal personen. Mede gelet op de afstand tussen het plangebied en het Eye Film Instituut kan gesteld worden dat de invloed van de beoogde ontwikkeling op het groepsrisico rekenkundig verwaarloosbaar is.

Conclusie

Uit voorgaande analyse volgt dat zowel de PR 10⁻⁶/ jaar contour als de PR 10⁻⁸/ jaar contour niet over het plangebied zijn gelegen. Het plaatsgebonden risico vormt aldus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast kan worden gesteld dat op basis van de beperkte populatie toename en de afstand tot het plangebied de bijdrage van de beoogde ontwikkeling op het groepsrisico van het Eye Film Instituut rekenkundig verwaarloosbaar is. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid wordt de beoogde situatie aldus inpasbaar geacht

Gelet op bovenstaande vormen de risicobronnen geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.9 Kabels en Leidingen

In de ruimtelijke onderbouwing worden planologisch relevante leidingen weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik van de omgeving. Zoals uit 5.8 blijkt, zijn op circa 2,48 kilometer van het plangebied aardgastransportleidingen aanwezig, zie figuur 18 Risicokaart.nl.

5.10 Duurzaamheid

Energietransitie

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. Het doel van de transitie is om een geheel duurzame energievoorziening te hebben in 2050 in Nederland, die dan dus voor 100% bestaat uit groene energie. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Energieakkoord.

Regelgeving aardgasvrij- en energie neutrale nieuwbouw (VET en BENG)

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht, 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 moet alle nieuwbouw in Nederland een Bijna Energie Neutraal Gebouw ofwel BENG zijn. De energieprestatie wordt nu nog uitgedrukt in de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2020 wordt de EPC voor nieuwbouw vervangen door BENG-eisen. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn.

Circulair bouwen

Circulair bouwen krijgt inmiddels steeds meer voet aan de grond. Gesterkt vanuit overheidsambities zoals geformuleerd in het programma Nederland Circulair in 2050, gevoed vanuit allerlei innovaties in de markt en gestimuleerd door succesvolle projecten ontwikkelt de circulaire bouw zich steeds verder en wordt het optimaal inzetten en hergebruiken van grondstoffen een steeds belangrijker onderdeel van bouw- en gebiedsontwikkeling. Bij de ontwikkeling van dit nieuwbouwproject wordt geadviseerd dit onderdeel mee te nemen.

GPR Gebouw

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning(en). GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen; een voorbeeld is dat u HR++ glas gaat vervangen door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit is dan direct te merken aan de scores, de meerkosten zijn gering en er kan volstaan worden met mogelijk een warmtepomp met een lagere capaciteit (in overleg met de installateur) en dus goedkoper.

Groen bouwen

Beverwijk staat groen bouwen voor. Het is dan ook wenselijk eenvoudig toepasbare maatregelen te kiezen bij de bouw die de stadsnatuur en speciaal vogels helpen.

Planspecifiek

Het bouwplan wordt aardgasvrij gebouwd. Bij de uitwerking worden de adviezen over Goen Bouwen in overweging genomen. Het bouwplan zal voldoen aan de wettelijke vereisten.

5.11 Vormvrije MER-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Planspecifiek

Op het planvoornemen is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling, D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing.

De definitie van D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het planvoornemen is een kleinschalige ontwikkeling waarbij de drempelwaarde van het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige

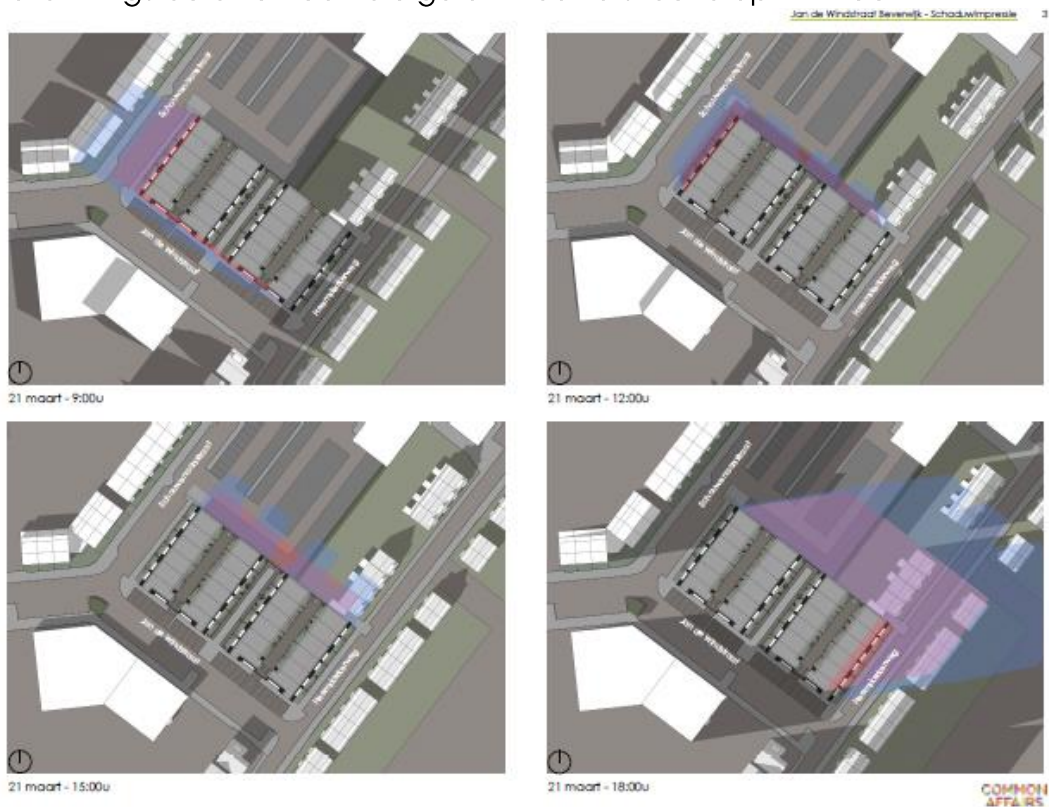
activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het planvoornemen geeft dan ook geen aanleiding voor onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

5.12 Bezonning

Ten behoeve van de schaduwwerking van het nieuwe appartementencomplex op omliggende percelen is een bezonningsstudie van de huidige situatie en de nieuwe situatie door Common Affairs gemaakt. De bezonningsstudie is als bijlage bijgevoegd.

Op een viertal tijdstippen is een beeld gegenereerd dat van bovenaf laat zien hoe de slagschaduw eruit ziet. Dit is gedaan voor de tijdstippen 9.00 uur, 12.00uur, 15.00uur en 18.30uur op 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december. Deze schaduwimpressie laat alleen het effect van de gebouwen zien. De schaduw die eventuele bestaande bomen geven is hierin niet meegenomen.

Bezonningstudie van de huidige en nieuwe situatie op 21 maart:



Bezonningsstudie van de huidige en nieuwe situatie op 21 juni:

Jan de Windstraat Beverwijk - Schaduwinpressie 4



21 juni - 9:00u



21 juni - 12:00u



21 juni - 15:00u



21 juni - 18:00u

COMMON
AFFAIRS

Bezonningsstudie van de huidige en nieuwe situatie op 23 september:

Jan de Windstraat Beverwijk - Schaduwinpressie 5



23 september - 9:00u



23 september - 12:00u



23 september - 15:00u



23 september - 18:00

COMMON
AFFAIRS

Bezonningsstudie van de huidige en nieuwe situatie op 22 december:

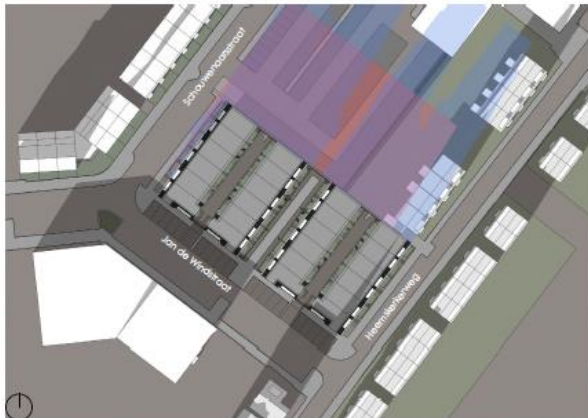
Jan de Windstraat Beverwijk - Schaduwinpressie 6



22 december - 9:00u



22 december - 12:00u



22 december - 15:00u



22 december - 18:00

COMMON
AFFAIRS

Uit de Schaduwstudie blijkt dat de schaduwwerking door de nieuwbouw binnen de 'strenge' TNO-norm valt. De nieuwbouw zorgt er niet voor dat de bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november op gevels in de omgeving minder wordt dan 3 uur. De nieuwbouw zorgt wel voor een beperkte toename van de Schaduwwerking in de tuinen van de woningen Heemskerkerweg 148, 150, 152 en 154 aan het eind van de middag in het voor- en najaar. In de zomer, wanneer men vooral gebruik maakt van de tuin, ondervindt alleen de woning aan de Heemskerkerweg 148 meer schaduwwerking door de nieuwbouw. Initiatiefnemer zal de bewoners compenseren en is in onderhandeling over de compensatie. In conclusie kan worden gesteld dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat door de schaduwwerking van de nieuwbouw.

5.13 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren, vorm vrije m.e.r.-beoordeling, bezonning, kabels en leiding om medewerking te verlenen aan transformeren van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor een 48 appartementen met parkeergelegenheid.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De kosten voor de ontwikkeling en het bouwplan worden door de aanvrager gedragen. De procedurekosten voor de omgevingsvergunning worden via de gemeentelijke legeskosten op de aanvrager verhaald. Daarnaast zal een gedeelte van het exploitatiegebied dat in eigendom is van de gemeente worden verkocht aan de initiatiefnemer en worden terug geleverd als openbaar gebied. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Om dit alles te bereiken is een intentieovereenkomst gesloten die weer leidt tot een anterieure overeenkomst. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende het proces van ontwikkeling heeft initiatiefnemer het plan voor gelegd aan bewoners en eigenaren van bedrijven rond het plangebied. Op dinsdag 26 maart 2019 heeft initiatiefnemer bewoners en bedrijven geïnformeerd. Huis aan huis is aangebeld en een flyer overhandigd en uitleg gegeven. Vrijdag 29 maart 2019 is met burens van de Heemskerkerweg gesproken over de invloed van de nieuwe bebouwing op de bebouwing van het naastgelegen perceel aan de Heemskerkerweg. Voorts is gesproken met de eigenaar van de Vomar, Hoorne Vastgoed BV en is het plan toegelicht. De eerste reacties op het plan zijn positief.

Ook zijn er bezwaren geuit bij initiatiefnemer door de eigenaren van het naastgelegen perceel aan de Heemskerkerweg. De bezwaren tegen het bouwplan betreffen:

- a. het verliezen van zicht uit twee zijramen;
- b. het verliezen van parkeerplaatsen
- c. de garage van de burens zit vast aan het te slopen pand
- d. de hoogte van de nieuwbouw neemt zon weg
- e. de privacy van de tuin gaat verloren

Initiatiefnemer is naar aanleiding van deze bezwaren het volgende met de burens overeengekomen:

1. De huidige garage wordt voorzien van een nieuw buitenwand. Verder wordt de garage gerenoveerd c.q. vernieuwd om weer naar behoren te functioneren.
2. In het kader van de nieuwe erfgrens zal er een stuk grond in eigendom door de burens worden verkregen (om niet).
3. De heg en het hek aan de achterzijde tegen de parkeerplaats worden aangeheeld.
4. Tijdens de sloop en bouw zal het naburig perceel worden beschermd door een hekwerk.
5. De privacy wordt gewaarborgd door ramen met melk glas.

Tot slot is geconstateerd dat de burens inderdaad slagschaduw ondervinden.

De ontwerp omgevingsvergunning wordt op basis conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage van gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen ingezetenen en belanghebbende zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

De omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website: www.beverwijk.nl
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl.