



Toelichting

Water Acker 2

Gemeente Heemskerk

Datum: 13 november 2020

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	Te vervangen bestemmingsplan en doelstelling	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Het plan	9
2.3	Motivatie geschiktheid locatie en functioneel programma	11
3	Toets aan beleid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Toets aan milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	Milieuaspecten	31
4.3	Omgevingsaspecten	43
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
5.1	Economische uitvoerbaarheid	54
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6	Juridische plantoelichting	56
6.1	Wat is een bestemmingsplan?	56
6.2	Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden	56

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek op een perceel aan de Water Acker te Heemskerk, HB Adviesbureau, 7 juni 2010

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek wegverkeer Water Ackers, de Milieuadviseur, 27 september 2019

Bijlage 3. Stikstofberekening Water Acker 2, VdZ Ruimtelijk Advies, 8 november 2019

Bijlage 4. Vormvrije m.e.r beoordeling, VdZ Ruimtelijk Advies, 10 december 2019

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek industrielawaai Water Ackers, de Milieu adviseur, 14 februari 2020

Bijlage 6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Heemskerk Water Acker 2, Transect, 24 januari 2020

Bijlage 7. Verslag inloopavond 18 april 2019

Bijlage 8. Schaduwstudie Water Acker, 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Starweg - Water Acker ligt een thans onbebouwd terrein. Het terrein maakt onderdeel uit van de plangebied Waterwegen en ligt nabij de woonwijk Waterakkers-Lunetten, een voormalig tuindersgebied van ca. 56 ha. in het westen van Heemskerk. Dit gebied is vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw geleidelijk ontwikkeld tot woonwijk. De hoek Starweg -Water Acker is één van de laatste percelen die nog niet ontwikkeld is. De reden hiervoor is gelegen in de lastig te realiseren bestemming die aan het terrein is toegekend. Er was een maatschappelijke functie voorzien, in een geconcentreerd bouwvolume van aanzienlijke oppervlakte en hoogte. Oorspronkelijk was het kavel bestemd voor Uit te werken kantoren en bedrijven. De gedachte bij deze uitwerking was dat er een “organische” overgang van het bedrijventerrein De Houtwegen – via een meer gematigde vorm van bedrijvigheid aan de Rijkstraatweg (waaronder de waterwegen)- met een bufferstrook aan de oostzijde van de expeditieweg met Horeca/ Kantoren en Woon-werk-woningen – en een groen- en waterpartij naar uiteindelijk het woongebied De Waterakkers.

Er zijn echter sinds de oorspronkelijke planvorming geen (reële) initiatieven geweest ter realisatie van de bestemming. Het gedachte programma -een omvangrijk gebouw met een maatschappelijke bestemming- is gegeven de maatschappelijke invulling van locaties elders in de gemeente een lastig te realiseren bestemming gebleken. Het perceel ligt al enige tijd braak en geeft een ietwat verwaarloosde indruk.

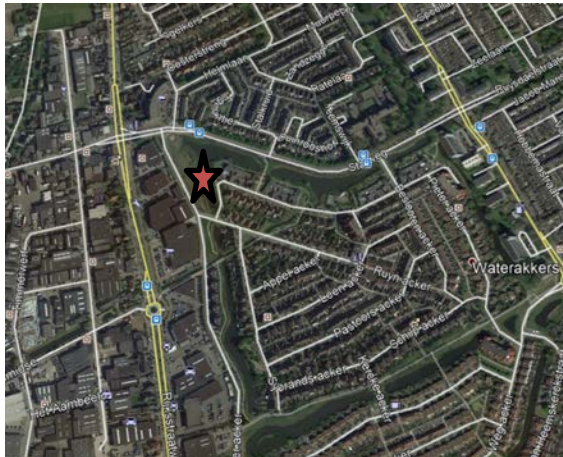
De Maatschap KHS heeft daarom het initiatief opgevat om het gebied te herontwikkelen in de lijn van de rest van de woonwijk.

Omdat tegen woningbouw op de locatie stedenbouwkundig en ruimtelijk geen bezwaren bestaan, is opnieuw een plan ontwikkeld. De gedachte achter het plan nu is een stedenbouwkundige afronding van de woonwijk maar tegelijk een herkenbaar punt te realiseren in de vorm van een accent, ter markering van de entree van de wijk. Er wordt nu een gelaagd appartementengebouw gerealiseerd met in totaal 48 appartementen.

Het perceel ligt zoals aangegeven nu braak en heeft nu een onverzorgd en kaal uiterlijk. Deze negatieve aanblik straalt uit naar de omgeving. Door een appartementengebouw te realiseren, vindt een ruimtelijke verbetering plaats en wordt een bijdrage geleverd aan het benodigde woningaanbod in de gemeente. De bufferwerking tussen bedrijvigheid aan de Rijkstraatweg en de woonwijk blijft in zoverre in stand, door de aanwezigheid van een aarde (geluid) wal. Mede om deze redenen is het gerechtvaardigd het oorspronkelijk idee achter de strook te verlaten, en op bescheiden schaal woningbouw toe te staan.

1.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het westen van Heemskerk op de hoek van de Starweg en Water Acker, nabij de Rijksweg. Zie navolgende luchtfoto's. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 4.440 m² en wordt aan de westzijde begrensd door de Water Acker, aan de zuidzijde door de Ruyn Acker en aan de noord- en oostzijde door water.



Globale ligging plangebied (ster, links) / omkaderd (rechts) Bron: Google Earth

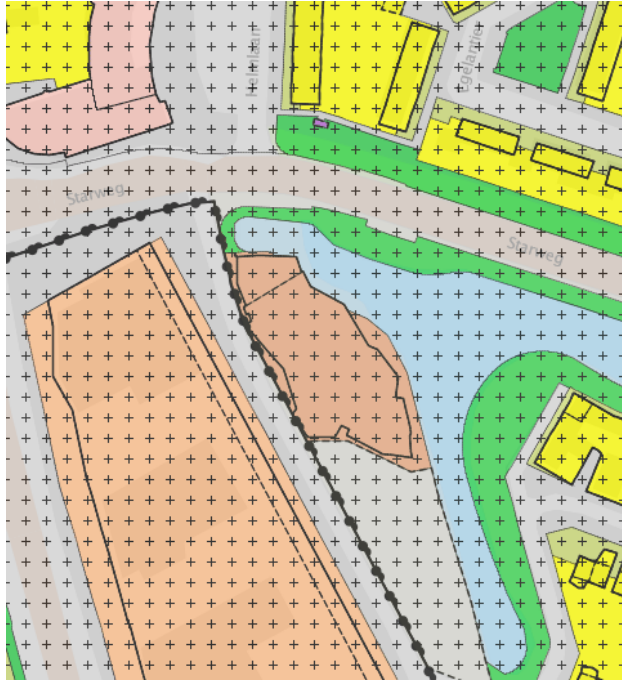


Waterackers –in ontwikkeling

1.3 Te vervangen bestemmingsplan en doelstelling

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan gold het bestemmingsplan Woongebied II zoals vastgesteld op 4 juli 2012. Ter plaatse zijn de bestemmingen Maatschappelijk en Verkeer-Verblijfsgebied opgenomen. Tevens geldt een archeologische dubbelbestemming. Binnen de bestemming Maatschappelijk is het binnen het aangeduide bouwvlak mogelijk een gebouw te realiseren ten behoeve van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het gebruik van de gronden voor wonen is op basis van beide bestemmingen niet toegestaan.

Om op deze locatie de gewenste woningbouw mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan met een nieuw planologisch regime te worden opgesteld. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien. Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regeling voor deze locatie.



Uitsnede bestemmingsplan Woongebied II

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Na de beschrijving van het plan, het plangebied en de onderbouwing staat in hoofdstuk 2 de onderbouwing van het plan beschreven. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden, milieu- en omgevingsaspecten, financieel-economische en tot slot maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 is een toelichting gegeven op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De woonwijk Waterakkers-Lunetten (in de volksmond Waterakkers) is een voormalig tuindersgebied in het westen van Heemskerk. De gemeente Heemskerk heeft begin jaren '90 een uitbreidingsplan vastgesteld om tot (gefaseerde) transformatie van het gebied te komen. Het tuindersgebied lag tussen Rijksstraatweg en het centrum van Heemskerk en werd grotendeels omringd door bebouwing; deze plek was daarom geschikt voor een meer stedelijke functie.

In 1995 kwam er een plan van Architectenbureau Alberts en Van Huut voor de nieuwe woonwijk. De voor dit architectenbureau typische ontwerperstaal, waarbij wordt gewerkt met organische vormen waarbij de mens en zijn leefomgeving uitgangspunt zijn, lag ook aan Waterakkers-Lunetten ten grondslag. De kozijnkleuren van de woonwijk stammen af van de elementen vuur, lucht en water. Helaas zijn deze kleuren voor een deel door bewoners in andere kleuren geleverd. Volgens de architecten is het element aarde terug te vinden in de vele natuur in Waterakkers-Lunetten. Er kwamen ook speciale 'klimaathuizen' aan de Pad Acker, met dank aan het WNF. Waterakkers is een organische wijk geworden met een grillig verloop van zowel gevels als stratenpatroon. De bebouwing bestaat uit laagbouwoningen zowel in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen als geschakelde patio-woningen en vrijstaande woningen; er zijn ook appartementencomplexen. Omdat er veel overeenkomsten zijn gerealiseerd in zowel vormgeving, materialisatie, kleur en techniek, ademt Waterakkers een stedenbouwkundige en architectonische eenheid uit. Met name door de verbindende water-elementen is er ook ruimtelijke samenhang.

Tegenwoordig is er één huis overgebleven van de oorspronkelijke bebouwing. Dit huis aan de Pieter Acker is dus het enige niet-organische gebouw in de wijk. Daarnaast verwijzen ook de straatnamen naar het tuinbouwverleden.

Ontstaansgeschiedenis landschap

Het plangebied ligt op de oostelijke rand van het Hollandse duingebied. Dit duingebied omvat het huidige strand, alle strandwallen en -vlakten en de duinen die aan de oostzijde van het strand in Noord- en Zuid-Holland voorkomen (Berendsen 2005). Een strandwal is een hoger gelegen zandbank en daardoor van oudsher geschikt voor nederzettingen.

Het ontstaan van het duingebied is sterk gerelateerd aan de zeespiegelstijging gedurende het Holoceen (vanaf circa 9.500 voor Chr.). Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4.500-4.000 voor Chr. duurde, bestond de kust van Nederland uit een uitgebreid waddegebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddegebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden. Deze eilanden en het waddegebied werden als gevolg van de alomst stijgende zeespiegel geleidelijk omgewerkt en steeds verder naar het oosten verplaatst.

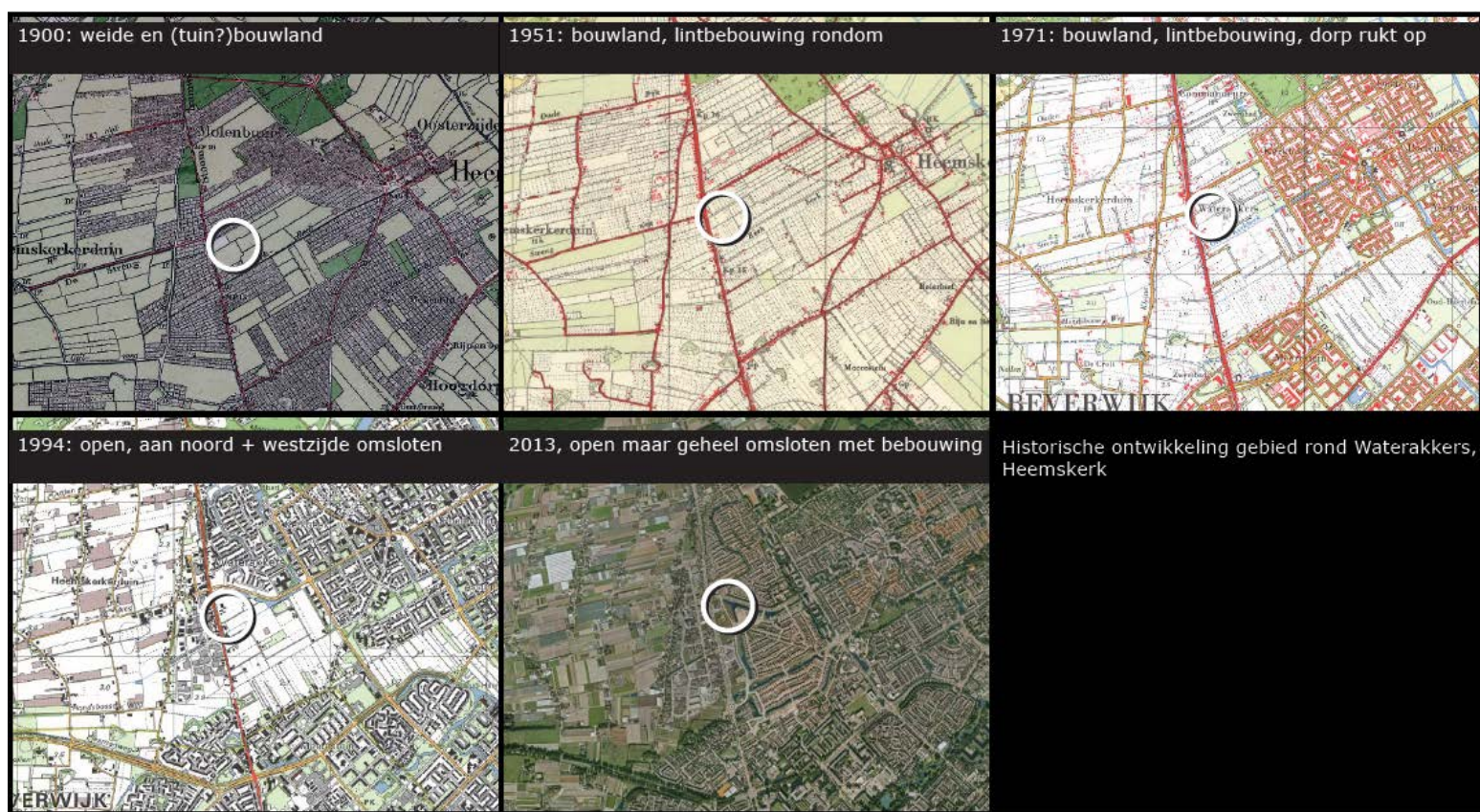
Vanaf 4.500-4.000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en kwam de oostwaartse verplaatsing van de eilanden tot stilstand. Vanuit de Noordzee en de

grote rivieren werden grote hoeveelheden zand aangevoerd, waardoor de getijdengeulen geleidelijk verzandden en de reeks eilanden aan elkaar groeide tot een strandwal. Achter de strandwallen vond grootschalige veenvorming plaats, waarbij het Hollandveen Laagpakket werd gevormd (de Mulder *et al.* 2003). Tot ongeveer 0-100 na Chr. bleef de grote aanvoer van zand in stand waardoor de kustlijn steeds verder westwaarts uitbreidde. Bij die uitbreiding werden afwisselend strandvlaktes en strandwallen gevormd. Strandvlakten werden gevormd gedurende perioden (van tientallen tot honderden jaren) met gemiddeld een kleiner aantal of minder hevige stormen. Het strand werd langzaam breder en op de hogere delen die alleen tijdens springvloed en zware storm onder water stonden kon zich vegetatie (gras en struiken) vestigen en vormden zich kleine solitaire duinen. In perioden met meer en/of hevigere stormen werd het door de zee aangevoerde zand boven de vloedlijn op het strand hoog opgeworpen in een rug, een strandwal. De gebieden tussen de strandwallen waren natter en minder geschikt voor nederzettingen.

Het dorp Heemskerk is gelegen in de regio Midden Kennemerland en vermoedelijk ontstaan in de 10^e eeuw (mogelijk eerder) op de zuidzijde van zo'n strandwal. De eerste vermelding van Heemskerk stamt uit 1063, toen het 'Hemezenkyricha' heette. Het gaat om een ovaal gebied dat geflankeerd wordt door twee wegen, die in het zuiden uiteen gaan en noordelijker weer tezamen komen. De wegen die het oorspronkelijke gebied ontsloten zijn respectievelijk de Kerkweg (zuidwest) en de Oosterweg (noordoost). Heemskerk was oorspronkelijk in feite een kerkbuurt waaromheen diverse buurtschappen lagen, zoals Molenbuurt, Hoogdorp, Oosterzijde, etcetera. Deze zijn in de loop der tijd aan elkaar gegroeid tot het huidige Heemskerk.

Van oorsprong is Heemskerk (lees de verschillende buurtschappen en kerkbuurt) een agrarische nederzetting, waar later (begin 20^e eeuw) de bloembollen - en aardbeien- teelt tot ontwikkeling zijn gekomen. De veldvruchten werden veelal verhandeld op de veiling in Beverwijk, van waar de goederen werden getransporteerd naar steden als Amsterdam en Haarlem. De ontwikkeling van Heemskerk en omgeving is sterk beïnvloed door de aanleg van het Noordzeekanaal, tussen 1865 en 1872. Doel van het kanaal was Amsterdam een betere verbinding te geven met de Noordzee. Ook werd een spoorwegverbinding tussen Amsterdam en Alkmaar aangelegd waardoor de wijde omgeving beter wordt ontsloten. Van 'tuindersdorp' is Heemskerk in de 2^e helft van de twintigste eeuw gegroeid tot een woongemeente met veel forenzen. Het dorp is dan aan Beverwijk vastgegroeid en is met name functioneel een eenheid met Beverwijk gaan vormen.

De “Waterakkers” is een voorbeeld van zo’n tuinderijgebied dat nog vrij recent als zodanig in gebruik was. Dit is af te lezen aan navolgende (historische) kaartbeelden.



Ruimtelijke beschrijving

Het plangebied ligt thans geheel braak. Ten noorden ligt een kleinschalig winkelcomplex in een half ronde open vorm, met een supermarkt, een fitnesscentrum en enige kleinere detailhandel en horeca. Deze functies bevinden zich allen op de plint; daarboven wordt in drie lagen gewoond (appartementen). Ten westen ligt de Rijksstraatweg met diverse bedrijfsbebouwing, alsmede in de zuidhoek een supermarkt. Het gaat o.a. om autoshowrooms en een dierenspeciaalzaak. Ten oosten ligt het reeds ontwikkelde deel van de Waterakkers. De bedrijven zijn uit het zicht onttrokken door een aardwal die hier is opgeworpen. Alleen de in- en uitgang van de bedrijven is zichtbaar. De Starweg is aan de westzijde van Heemskerk de belangrijkste toegang tot het centrum.

De woonwijk wordt van de Rijksstraatweg gescheiden door een strook bedrijven, welke onder andere bestaan uit autoshowrooms, dierenspeciaalzaak en een AH. Deze strook bebouwing behoort qua lay-out tot de wijk de Waterakkers, maar is expliciet ruimtelijk gescheiden door een groen talud (groene buffer). Ook de karakteristieke Alberts & Van Huut bouwstijl is - behoudens AH - niet doorgezet in deze bedrijfstrook. De zichtbaarheid en toegang van de bedrijfspercelen is hoofdzakelijk aan de Rijksstraatweg gelegen. Door middel van de poortconstructies in het groene talud zijn de bedrijven ook bereikbaar via de ontsluitingsweg Water Acker. De Rijksstraatweg heeft zowel in de structuurvisie als in het bestemmingsplan (dit is een separaat plan) de typering Bedrijfsgebied. Het plangebied is in de structuurvisie als buurtgroen gemarkeerd.



Foto's plangebied en omgeving

Ruimtelijke analyse

Het plangebied bestaat uit gras, lage struiken en zand en geeft door het niet onderhouden karakter een verwaarloosde indruk. Het gebied vormt echter wel de entree van dit deel van Heemskerk en kent door de aanwezige bedrijvigheid en detailhandel in de directe omgeving de nodige levendigheid. De waterpartij ten oosten van het gebied vorm een sterk ruimtelijk verbindend element in de woonwijk. De ontsluiting is ronduit gunstig te noemen: de Starweg sluit direct aan op de Rijksstraatweg, van waaruit (grote delen van) Heemskerk ontsloten worden.

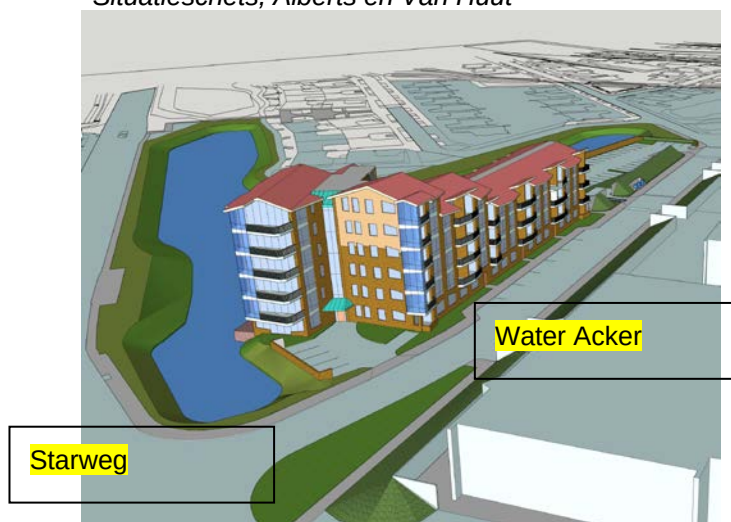
2.2 Het plan

Zoals aangegeven, bestaat het initiatief het plangebied toe te voegen aan de woonwijk Waterakkers door woningbouw te ontwikkelen. Er komt een appartementengebouw, bestaande uit 48 appartementen, waarvan 15 in de sociale categorie conform gemeentelijk beleid. Het gebouw is naar ontwerp van Alberts en Van Huut die ook verantwoordelijk waren voor het ontwerp van een groot deel van de woningen in de woonwijk Waterakkers-Lunetten. Het gebouw bestaat uit meerdere hoogtes en loopt in hoogte af van noord naar zuid. Het deel op de kop met de Starweg bestaat uit 6 bouwlagen, vervolgens komt er een deel bestaande uit 5 bouwlagen en tenslotte een langwerpiger deel bestaande uit vier bouwlagen. Ten zuiden en oosten daarvan is er ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen dat aan de zuidkant wordt afgeschermd met

een beuken haag. Langs de Water Acker komt een strook openbaar gebied bestaande uit een voetpad en parkeerplaatsen. Zie navolgende situatieschets en impressies.



Situatieschets, Alberts en Van Huut



*Impressies nieuwe situatie in zuidoostelijke richting
(boven) en westelijke richting (onder)*



Impressie nieuwe situatie in noordwestelijke richting

2.3 Motivatie geschiktheid locatie en functioneel programma

Gelet op het functionele beeld, is een woonfunctie ter plaatse goed denkbaar. Het begin van de woonwijk krijgt nu een duidelijke marking. Er wordt zodoende een fraaie, herkenbare entree van de woonwijk gerealiseerd die aansluit op de gehanteerde architectuur in de woonwijk Waterakkers-Lunetten. De bebouwing op deze locatie sluit aan op het hiervoor omschreven cultuurhistorisch gegroeide occupatiepatroon van het strandwallenlandschap. Het plangebied ligt namelijk op de strandwal, waar altijd een hogere bebouwingsdichtheid is geweest dan het duingebied of de veenweidegebieden. De Rijksstraatweg (verder naar het noorden Herenweg of Heereweg geheten) is van oudsher de belangrijkste doorgaande route naar Castricum en markeert grofweg de grens strandwal – duingebied. Alle kernen liggen dan ook voornamelijk ten oosten van deze route (Heemskerk, Castricum, Egmond Binnen, Egmond aan de Hoef, Bergen). De locatie kan goed ontsloten worden en de woningen krijgen aan de achterzijde een fraai zicht op de aanwezige waterpartij. Bovendien zijn in de onmiddellijke nabijheid dagelijkse voorzieningen aanwezig (Vomar en Albert Heijn) en liggen ook duin en zee vlakbij.

Zowel functioneel als ruimtelijk sluit de ontwikkeling goed aan bij de omgeving en in stedenbouwkundige zin wordt een herkenbare entree gerealiseerd in de vorm van een hoogte-accent. Met een schaduwstudie, als bijlage toegevoegd, is inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn op de omgeving.

Het woningbouwprogramma voorziet in de leniging van een (lokale) behoefte. Met name zijn de grote appartementen geschikt voor de doelgroep 55+ers (de zogenaamde empty nesters); maar door de gekozen omvang van de kleinere appartementen kunnen jonge gezinnen en starters er ook terecht.

Speerpunten woonvisie 2025 Heemskerk

In deze woonvisie zijn 2 specifieke aandachtsgebieden benoemd, te weten starters en ouderen. De ligging is iets te decentraal ten opzichte van zaken als uitgaansgelegenheden en centrum van Heemskerk. Een invulling voor ouderen is ook een mogelijkheid. Het voorzieningenniveau is hoog genoeg en bijkomend voordeel is dat er mogelijk een samenwerking met het nabij gelegen verzorgingshuis Heemswijk realiseerbaar is.

Doelgroepen voor deze woningen

Vanuit de woonvisie zou een invulling voor starters en of ouderen voor de hand liggen. Een invulling voor ouderen zou passen op deze locatie. Ouderen zijn beperkt in de markt voor een verhuizing. Geheel inzetten op deze groep is niet wenselijk, te meer omdat de concurrentie groot is van vergelijkbare ontwikkelingen. Voor starters is momenteel weinig nieuwbouw beschikbaar in Heemskerk.

Bijkomend voordeel is dat de locatie erg goed ontsloten door de ligging nabij de westelijke randweg van Heemskerk. Tot slot biedt de te realiseren parkeervoorziening voldoende capaciteit om de extra parkeervraag die gepaard gaat met de woningen op te vangen.

De conclusie luidt dat de ontwikkeling van met het benoemde programma gewenst is. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan ook haalbaar is vanwege milieu- en omgevingsaspecten en relevant ruimtelijk beleid van diverse overheden.

3 Toets aan beleid

3.1 Inleiding

Aan iedere ruimtelijke onderbouwing ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijke onderbouwing van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft mede gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, c.q. het rijksbeleid. Rijks, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachte van de ruimtelijke onderbouwing vormt, komt daarna aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen, onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het rijk aan geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Van deze drie doelen benoemt het rijk 13 nationale belangen. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Beoordeling en conclusie: voor het plangebied is met name de hoofddoelstelling "waarborgen van een leefbare en veilige woonomgeving" van toepassing. Dit plan versterkt de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro, 2012)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1^e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Er is gelet op het aantal woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte wordt hierna onderbouwd.

Regionaal actieprogramma Zuid-Kennemerland / IJmond Geeft Thuis!

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

De gemeente Heemskerk is gelegen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond. In 2016 heeft de regio Zuid-Kennemerland/IJmond het regionale actieprogramma wonen (RAP) vastgesteld. Onder het motto 'Geeft thuis' zijn ambities geformuleerd en plannen gemaakt voor het wonen in de regio voor de periode 2016 t/m 2020. In 2019 is een notitie vastgesteld met een actueel beeld van de woningbouwplannen per 1 februari 2019. De notitie laat zien hoe de woningbehoefte zich ontwikkelt en welke ontwikkelingen de woningvoorraad doormaakt. Daarnaast geeft de notitie inzicht in hoe verre de regio over voldoende plancapaciteit beschikt om de regionale woningbouwopgave te realiseren

Op 28 februari 2019 zijn Regionale afspraken over een regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 en groei van de sociale huurvoorraad gemaakt. De nieuwe afspraken over het regionaal woningbouwprogramma 2019 t/m 2024 vervangen de afspraken over het programma 2016 t/m 2020 in het RAP. De nieuwe afspraak over

uitbreiding van de sociale huurvoorraad vervangt eveneens de huidige afspraak in het RAP.

Afspraak: In lijn met de missie in het RAP is de ambitie van de regio minimaal aan de additionele woningbehoefte, zoals geraamd door de Provincie, te voldoen. De additionele woningbehoefte 2017 t/m 2024 is 9.650 woningen. Minus de productie in 2017 (868 woningen) en 2018 (1362 woningen) resteert dan voor 2019 t/m 2024 een **netto productie van 7.420 woningen**. Dit is gemiddeld ruim 1.200 woningen netto per jaar.

Afspraak: We **streven naar een grotere netto woningproductie**, zodat het huidige woningtekort afneemt. Een netto productie t/m 2024 van 7.420 woningen is het minimum. We stellen geen bovengrens aan de productie.

	woning- behoefte 2017 t/m 2024 (netto)	realisatie 2017 en 2018 (netto)	resterende behoefte 2019 t/m 2024 (netto)	plancap t/m 2024 (feb 2019) (bruto)	plancap t/m 2024 (feb 2019) (netto)	Woning- voorraad 1-1-2019
Beverwijk	1280	173	1107	1879	1370	19279
Bloemendaal	580	265	315	744	719	9992
Haarlem	5480	1596	3884	8156	6950	75663
Heemskerk	440	-13	453	1056	860	17500
Heemstede	220	76	144	262	257	12587
Velsen	1090	93	997	4230	1868	30913
Zandvoort	560	40	520	521	521	9557
Totaal bruto				16848		
Totaal netto	9650	2230	7420		12545	175491
IJmond	2810	253	2557	7165	4098	67695
ov. Zuid-Kennemerland	1360	381	979	1527	1497	32136
Haarlem	5480	1596	3884	8156	6950	75663
Bron:	Provincie NH 2017	CBS	1e kolom minus 2e kolom	Monitor Plan- capaciteit	Monitor Plan- capaciteit	CBS

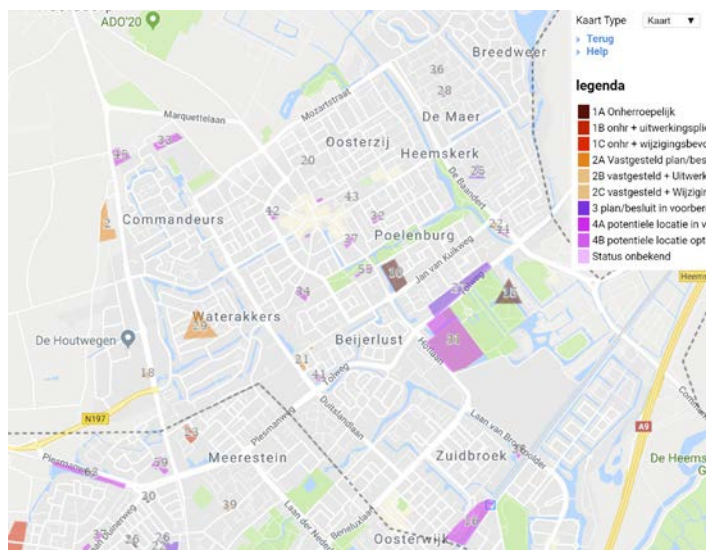
Afspraak: De gemeenten **Heemstede en Heemskerk doen een extra inspanning om een grotere woningbouwopgave op zich te nemen**.

Onderbouwing voor de resterende behoefte kan worden gevonden door te planmonitor van de provincie Noord-Holland¹.

Klik op gemeente:	totaal (bruto)	2019	2020- 2024	2025- 2029	2030- 2039	2040- 2050	onbekend
Heemskerk	1434	271	785	300			78

In totaal zijn er in Heemskerk tot 2029 plannen voor 1434 woningen. Het merendeel daarvan heeft echter niet de status van hard plan, zie navolgende afbeelding. De harde plancapaciteit wordt met name gevormd door de plannen Assumerhof (18 woningen), het paviljoen (24), Slotheeren (69) en de Splinter (22), in totaal 134. Er is ook gelet hierop in kwalitatieve zin ruimschoots behoefte aan extra woningen.

¹ <https://www.plancapaciteit.nl/map.do>



Uitsnede planmonitor

Kwalitatief

In tegenstelling tot de raming in 2015, laat de actuele raming van de woningbehoefte zien dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn in de regio. Dit geldt voor elk van de deelgebieden. Het gaat in totaal om 2.800 à 3.000 woningen (bijna 30% van de extra woningbehoefte in de periode 2017 t/m 2024). Deze behoefte komt bovenop het huidige tekort aan sociale huurwoningen. Met name in Haarlem en overig Zuid-Kennemerland zijn de wachttijden lang en worden steeds langer.

Uit het WiMRA-onderzoek blijkt dat de omvang van de totale sociale huurwoningvoorraad in Zuid-Kennemerland/IJmond (en ook in de andere MRA-regio's) is afgenomen. Dit verklaart mede het tekort. Ook de situatie dat kwetsbare groepen steeds minder in instellingen terecht kunnen (extramuralisering van de zorg) zorgt voor extra vraag. Het minimaal op peil houden van de regionale voorraad sociale huurwoningen, zoals afgesproken in het RAP, is dus niet meer voldoende.

Dit betekent niet alleen het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen, maar ook dat dit moet ook leiden tot een uitbreiding van de totale sociale huurvoorraad (sociale huurwoningen zijn in overgrote mate in bezit van corporaties, maar er zijn ook particuliere verhuurders die woningen verhuren met een huur < € 711). Er verdwijnen immers ook sociale huurwoningen uit de voorraad door sloop (dit betreft nagenoeg alleen sociale huurwoningen van corporaties), liberalisatie (m.n. particuliere sociale huurwoningen) en verkoop.

In alle gemeenten is een uitbreiding van de sociale voorraad nodig, om de toekomstige groei van de behoefte op te vangen en zo mogelijk ook het bestaande tekort te verkleinen. Elke gemeente in de regio dient een eerlijke bijdrage te leveren aan de groei van de sociale voorraad.

In de IJmondgemeenten is uitbreiding moeilijker te realiseren, vanwege de herstructureringsopgave. Het behoud van de omvang van de sociale huurvoorraad is dan al een grote opgave. Ook is, vanwege de kortere wachttijden voor een sociale huurwoning, die uitbreiding op gemeenteniveau minder urgent dan in Zuid-Kennemerland.

Afspraak: Elke gemeente zet zich in om in de **nieuwbouwproductie 30% sociale huur** te realiseren (bruto).

Afspraak: Elke gemeente zet zich in voor een **per saldo uitbreiding** van de sociale huurvoorraad. Beverwijk vormt hierop een uitzondering: zij streeft naar behoud van de

sociale huurvoorraad. Beverwijk en Heemskerk zullen gezamenlijk inzetten op een groei van de sociale voorraad in Beverwijk/Heemskerk.

Wanneer een andere gemeente in de regio, ondanks de inspanning om de voorraad uit te breiden, toch een daling van de voorraad sociale huurwoningen voorziet, gaat zij in gesprek met de buurgemeenten in het deelgebied om na te gaan of dit gecompenseerd kan worden.

Middensegment

Er is ook een flinke behoefte aan goedkope koopwoningen. Voor middeninkomens zijn koopwoningen tussen € 180.000 en € 250.000 betaalbaar. De behoefte aan middeldure huurwoningen is beperkt. Niettemin blijkt in de praktijk dat dit segment voor diegenen die niet terecht kunnen in de sociale huur en/of niet in staat zijn te kopen het enige alternatief is. Dit geldt met name in gebieden met hoge koopprijzen, zoals in Zuid-Kennemerland. Middeldure huurwoningen zijn ook nodig voor mensen die met spoed een woning zoeken vanwege bijv. scheiding, nieuwe baan. Vrije sector huurwoningen, waaronder middeldure huurwoningen, vormen de smeerolie op de woningmarkt. Goedkope koop en middeldure huur bedienen dezelfde inkomensgroepen, namelijk de middeninkomens (< € 54.000, dat is 1,5 x modaal). Voor een deel van de woningzoekenden zijn deze segmenten uitwisselbaar. Middeldure huur is dus een alternatief indien het niet mogelijk is goedkope koopwoningen te realiseren.

Per gebied zal de noodzakelijke inspanning verschillen. Voor de gemeenten Bloemendaal en Heemstede is het realiseren van substantiële aantallen middensegment in zowel de koopsector als in de huursector moeilijk haalbaar vanwege de hoge grondprijzen. Ook in Haarlem zijn ontwikkelaars geneigd prijzen te verhogen. In de IJmond zorgt marktwerking uit zichzelf al voor een groot aandeel middenklasse woningen in de nieuwbouwproductie. De extra behoefte aan middensegment woningen bedraagt, los van het huidige tekort, in totaal 2.000 à 3.000 woningen (22 à 34 procent van de woningbehoefte in de periode 2017 t/m 2024).

Afspraak: Elke gemeente spant zich in om middensegment toe te voegen (middeldure huur € 711 - € 972 en/of goedkope koop < € 250.000)

Ontwikkelingsrichtingen segmenten

Op basis van de geraamde kwalitatieve woningbehoefte (trendmatig en met verrekening van woonwensen uit het RIGO-onderzoek) en het voorgaande ontwikkelt het regionale woningbouwprogramma zich in de volgende richting.

1. Afspraak: onderstaand schema te hanteren als ontwikkelingsrichting voor de woningbouw per deelgebied en voor elk van de gemeenten in het betreffende deelgebied.

Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied 2019 t/m 2024

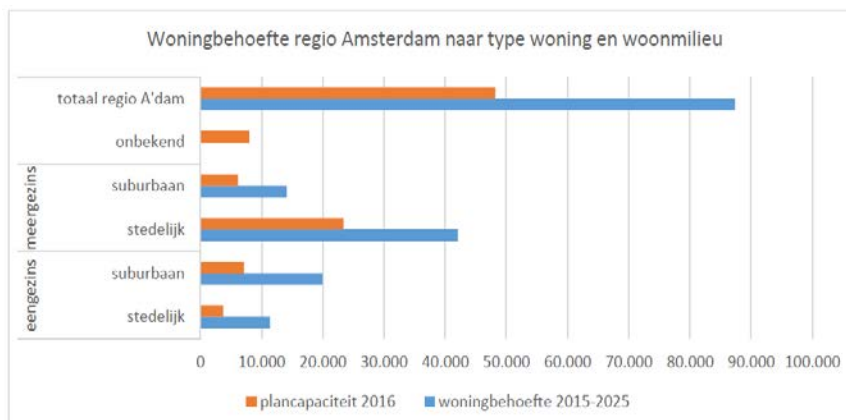
++	groot aandeel in productie				
+	matig aandeel in productie				
+/-	geen aandeel in productie				
		Haarlem	Overig ZK	IJmond	Regio
sh		++	++	++	++
€711-€971		+	+	+	+
> €971		+/-	+/-	+/-	+/-
< €250.000		++	++	++	++
€250-363.000		++	++	++	++
> €363.000		++	++	+	++

Eengezins/meergezins

Uit de raming komt naar voren dat de behoefte aan grondgebonden woningen en aan appartementen ongeveer even groot is. Dit komt o.a. doordat veel eengezinswoningen voorlopig bewoond blijven door senioren. Voorlopig zijn er dus ook nog eengezinswoningen nodig voor jonge gezinnen. In de plannen van de gemeenten zijn meer appartementen dan eengezinswoningen opgenomen. Door de wens naar een hogere plancapaciteit, binnenstedelijk bouwen, vraag naar stedelijk woonmilieu en de vergrijzing is veel van de plancapaciteit in appartementen opgenomen. Bovendien dient een deel als vervanging van sloop van verouderde appartementen in de sociale huur.

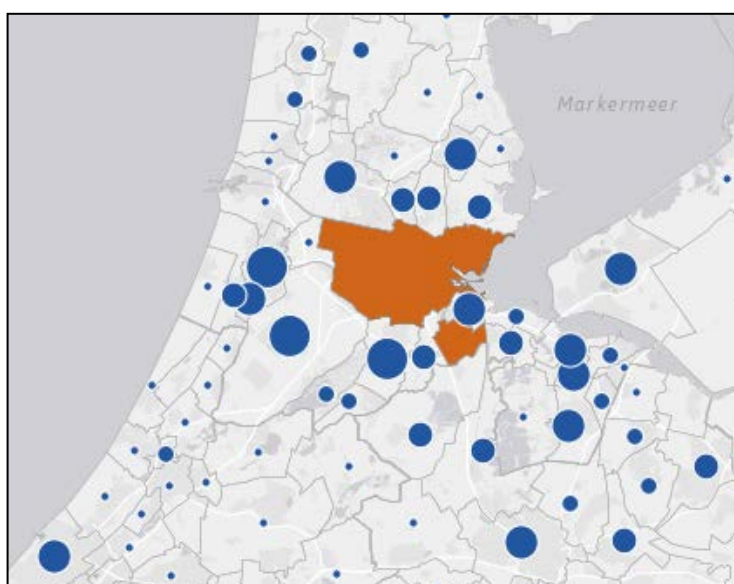
Uitstroom Amsterdam Het CBS meldde begin 2016 dat er steeds meer mensen vertrekken uit de vier grote steden². Voor Amsterdam geldt dat zij per saldo te maken heeft met een toenemende bevolking vanwege buitenlandse migratie en een geboorteoverschot, maar geldt dat het saldo van binnenlandse verhuizingen een negatieve ontwikkeling laat zien de afgelopen jaren. Het is legitiem de Amsterdamse markt te betrekken bij de behoefte in Heemskerk. In een aanpassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking verdwijnt het begrip regionaal. Het gaat slechts om het aantonen van de behoefte. Die behoefte laat zich niet altijd op regionaal niveau beschrijven. Over het algemeen profiteren de randgemeenten van de uitloop van Amsterdam. De gemeente Heemskerk profiteert dan ook zeker van de uitstroom van Amsterdam.

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/08/meer-mensen-vertrekken-uit-grote-stad>



Bron: Regionaal Actie Programma Wonen Stadsregio Amsterdam.

Uit cijfers die het CBS in juni 2016 publiceerde bleek dat in de jaren 2014 en 2015 voornamelijk meer jonge gezinnen de grote steden verlieten³. In 2015 verhuisde ruim 10 procent van de Amsterdamse gezinnen met kinderen tot vier jaar naar een andere gemeente, in 2012 was dat nog geen 6 procent. De jonge gezinnen die uit de grote stad vertrekken hebben vaak een hoog inkomen. Uit de verhuisbewegingen blijkt dat naarmate het inkomen van een jong gezin daalt, het aantal gezinnen dat de stad verlaat ook afneemt. Ook bij deze jonge gezinnen geldt dat zij zich voornamelijk in de randgemeenten van de Amsterdam vestigen, zoals navolgende afbeelding ook weer-geeft.



Bestemming van gezinnen met kinderen verhuisd uit Amsterdam in 2015
(Bron: CBS)

Tevens zijn er vanuit de markt steeds meer indrukken dat de overloop van Amsterdam naar Heemskerk groter is dan de woningmarktgegevens momenteel laten zien⁴. De druk op de Heemskerkse woningmarkt zou steeds groter worden omdat voor de gemiddelde Amsterdammer de beschikbare woningen in de Amsterdamse regio (financi-

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/23/meer-jonge-gezinnen-verlaten-de-stad>

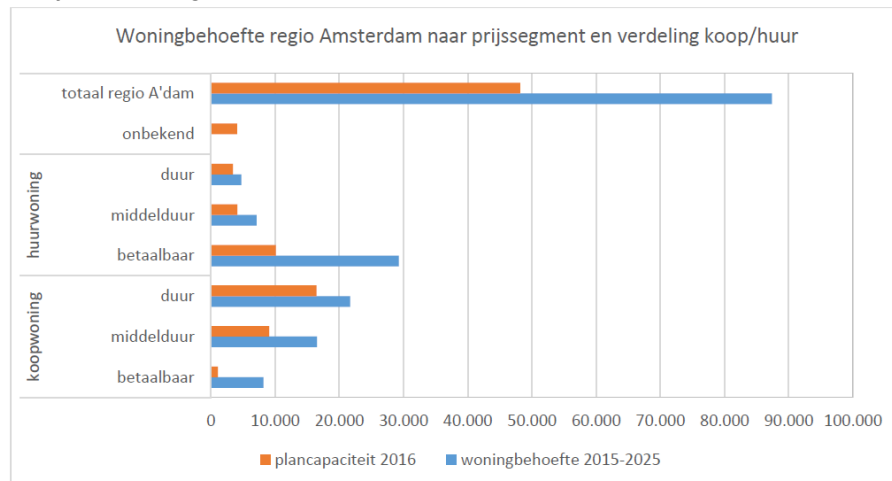
⁴ http://www.bouwenwonen.net/immo/read.asp?id=40997&content=Regio-Alkmaar-stevent-af-op-structureel-woningtekort&utm_source=dlvr.it&utm_medium=twitter

eel) niet passend zijn waardoor zij steeds meer uitwijken naar de provincie. Makelaars melden dan ook dat de verhuisbewegingen vanuit gemeenten als Amsterdam naar Zuid Kennemerland/IJmond toenemen. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het marktgebied zich primair richt op de regio met een uitloop richting de buurgemeenten. Ook de gemeente Amsterdam behoort tot het secundaire marktgebied.

Regionaal Actie Programma Stadsregio Amsterdam

In het RAP van de stadsregio Amsterdam is de woningbehoefte afgezet tegen de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2025. Daaruit volgt dat voor alle segmenten geldt dat de harde plancapaciteit niet kan voorzien in de kwalitatieve behoefte. Ten aanzien van het woonmilieu geldt dit het meest voor meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu en voor eengezinswoningen in een suburbaan woonmilieu.

Wanneer de woningbehoefte in de regio Amsterdam wordt vergeleken met de plancapaciteit voor wat betreft koop- en huurwoningen valt op dat voornamelijk de behoefte in vrijwel alle segmenten onvoldoende is.



Bron: Regionaal Actie Programma Wonen Stadsregio Amsterdam.

Beoordeling en conclusie:

Het plan springt in op dit tekort en de geformuleerde kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de. Er is een grote vraag naar dure koopwoningen; de plancapaciteit blijft hierbij achter. Ook wordt voldaan aan de sociale opgave en betaalbare sector, en wordt ook voorzien in plannen in het middensegment.

Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020

De oplegger is toegevoegd aan het RAP. Herhaald wordt in de regio Amsterdam de woningbehoefte zo groot is, dat in vrijwel alle marktsegmenten tekorten zijn.

Het plan is van dien aard dat nationale belangen zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro niet worden geschaad. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een "MIRT-gebied" waarvoor het realiseren van nationale opgaven is beoogd. Voorts is er behoefte aan het plan en wordt zodoende voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met neen samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

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. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie een andere.

Beoordeling en conclusie: het plangebied valt gezien de bestemming niet in Bestaand Stedelijk Gebied. Op basis van de provinciale verordening (zie paragraaf hierna) is het echter mogelijk om voormalige agrarische percelen te verkleuren naar Wonen. Binnen dit plan is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De spaarzame ruimte in Heerhugowaard wordt met dit plan optimaal benut door sloop van overbodig geworden bedrijfsgebouwen en gedeeltelijke nieuwbouw. Bestaande ruimte wordt hierdoor intensiever benut en krijgt een zinvolle nieuwe functie. Bovendien word de landschappelijke waarde verbeterd door de aanleg van (inheemse) beplanting. Daarmee levert het een bijdrage aan het belang van duurzaam ruimtegebruik.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland (2017, 2018, 2019)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PVRS) is opnieuw vastgesteld in 2017, en gewijzigd in 2018 en 2019.

De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht. Voor bestemmingsplannen die in Bestaand Stedelijk Gebied vallen en waarmee geen provinciaal belang is gemoeid, stelt de PVRs met uitzondering van de hierna genoemde bepaling, geen regels.

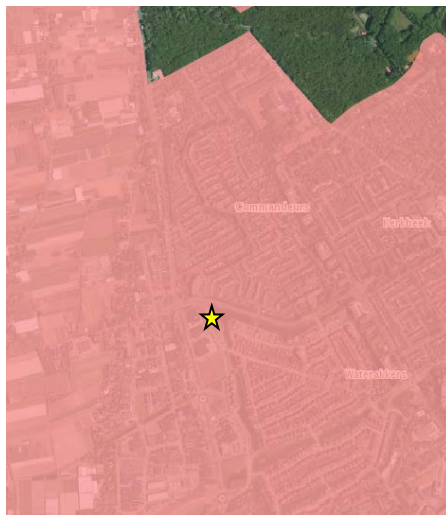
Stedelijke ontwikkelingen dienen regionaal te worden afgestemd.

In het kader van de 1e herziening is in de PVRs een bepaling toegevoegd, te weten artikel 33.

Lid 1 van artikel 33 bepaalt dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparingen, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa. Lid 2 van dit artikel bepaalt dat nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking aan eisen van duurzaam bouwen dient te voldoen. Het plan aan de Korteweg 6a betreft geen nieuwe verstedelijking. De toekomstige uitbreiding van de woning zal tot een betere isolatie leiden: het oude pand was slecht geïsoleerd. Zodoende is er energiebesparing.

Het plangebied maakt zoals aangegeven onderdeel uit van het Bestaand Stedelijk Gebied. Van negatieve effecten op de aanwezige kwaliteiten op het gebied is geen sprake. Geconcludeerd wordt daarom dat het initiatief binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie past.

Momenteel is een nieuwe omgevingsverordening in voorbereiding ter vervanging van de provinciale verordening. Deze werpt geen aanvullende belemmeringen op voor dit initiatief.



Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Verordening Ruimte (Bestaand Stedelijk Gebied is roze gemarkeerd, plangebied bij gele ster)

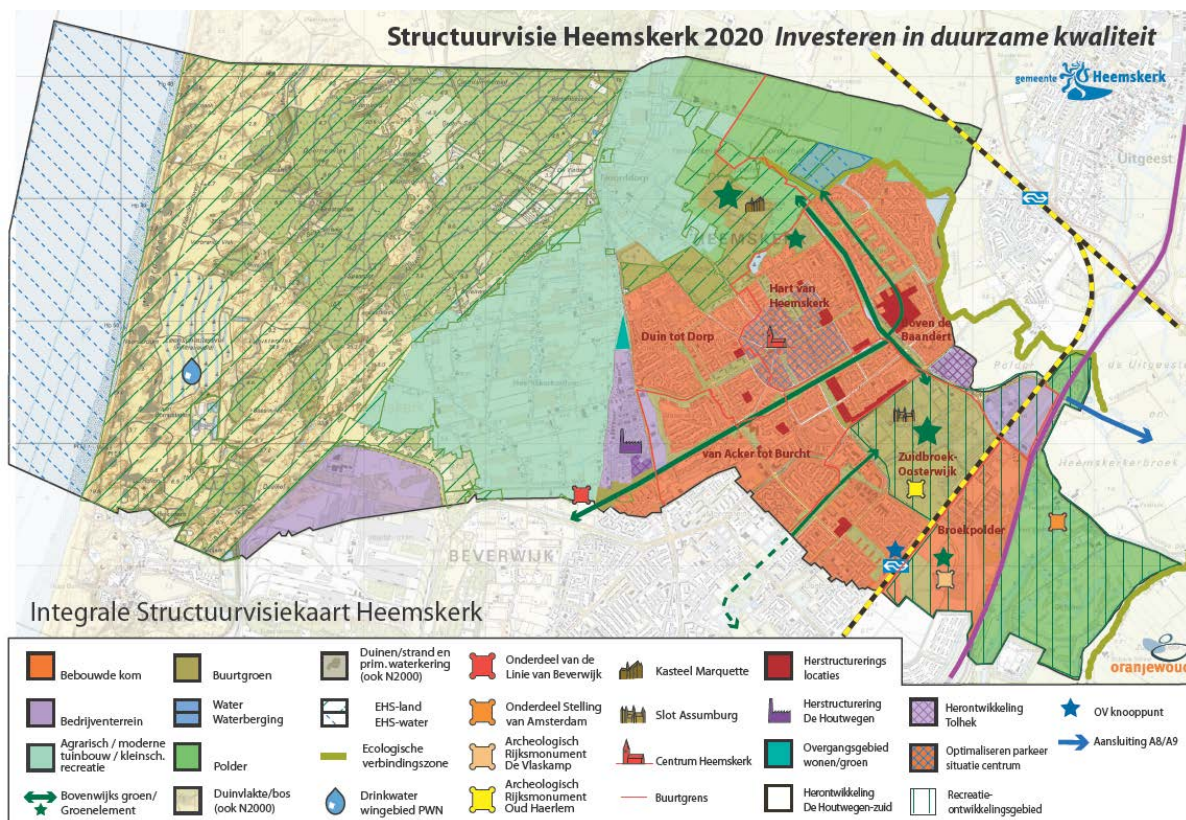
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Heemskerk 2020, Kiezen voor Kwaliteit (2012)

Conform de Wet ruimtelijke ordening dient de structuurvisie digitaal raadpleegbaar te zijn. Om deze reden en de gewijzigde ruimtelijke inzichten binnen de gemeente is de structuurvisie uit 2003 geactualiseerd. De structuurvisie is op 26 januari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Ten opzichte van de huidige structuurvisie zijn geen wijzigingen voorzien binnen het plangebied.

Het plangebied is aangeduid als bebouwde kom. Het maakt onderdeel uit van zowel 'van Acker tot Burcht' als 'Duin tot Dorp'. De uitbreidingswijken zijn vrijwel voltooid. Woningbouw en de realisatie van voorzieningen zullen in de toekomst vooral binnenstedelijk en op herstructureringslocaties moeten plaatsvinden.

Daarnaast zet de gemeente op het realiseren van voldoende voorzieningen. Dit wordt afgeleid uit de trends in bevolkingssamenstelling en –ontwikkeling. In de Toekomstvisie 2040 wordt de ambitie uitgesproken om het inwonertal ook op langere termijn rond de 40.000 te houden en qua voorzieningen en woonbeleid in te spelen op de vergrijzing.



Structuurvisiekaart

Op voornoemde kaart ligt het plan binnen Van Acker tot Burcht. Hier moet de nuance opgemaakt worden dat oorspronkelijk het plangebied binnen bedrijventerrein lag. De achterliggende reden zijn reeds eerder geschetst. Het terrein zou als overgangsgebied fungeren van de Rijksweg naar het woongebied. De gedachte bij deze uitwerking was dat er een “organische” overgang van het zware bedrijventerrein De Houtwegen – via een meer gematigde vorm van bedrijvigheid aan de Rijksweg (waaronder de waterwegen)- met een bufferstrook aan de oostzijde van de expeditieweg met Horeca/ Kantoren en Woon-werk-woningen – en een groen- en waterpartij naar uiteindelijk het woongebied De Waterakkers-Lunetten. Dit idee wordt thans verlaten; de redenen hiervoor zijn uiteengezet.

Niet alleen woningbouw, maar ook voorzieningen en infrastructuur zijn de laatste decennia ingericht op een diverse bevolking. Voorzieningen zijn gericht op alle leeftijdscategorieën, al ligt het accent op de ‘oudere, maar vitale Heemskerker’ (60-plussers). De infrastructuur van Heemskerk is ‘ouderenvriendelijk’, en zeer geschikt voor toerisme en recreatie. Qua voorzieningen staan gezondheid, wellness en sport centraal. Dit biedt aantrekkelijke mogelijkheden voor het bedrijfsleven en houdt bovendien de bevolking fit. Vanuit de hele regio IJmond komen mensen naar Heemskerk om gebruik te maken van de wellness- en sportfaciliteiten. Met name vanuit deze leeftijdsgroep zal de vraag naar bijzondere woonvormen en woon-/zorgvoorzieningen toenemen. Voornoemde voorzieningen zijn mogelijk indien de maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd worden. Ook op dit punt is het initiatief dus in overeenstemming met de structuurvisie.

Beoordeling plan en conclusie

Het plan draagt bij aan de woningvoorraad in Heemskerk waarmee de autonome bevolkingsgroei opgevangen kan worden. Het gaat bovendien om een binnenstedelijke locatie. Ook wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het initiatief past daarmee binnen de structuurvisie.

3.4.2 Welstandsnota Heemskerk (2010)

De Welstandsnota Heemskerk is door de gemeenteraad vastgesteld in 2010. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Het gemeentelijk grondgebied is daartoe onderverdeeld in gebieden met een grote samenhang en gelijkenis in bebouwing, functie en openbaarheid. Waterakkers-Lunetten is een onderscheidenlijke eenheid in Heemskerk. Door de jonge leeftijd van de bebouwing zijn voornamelijk ontwikkelingen te verwachten in de categorie kleine bouwwerken. Grootschalige ingrepen zijn op korte termijn niet te verwachten. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van deze buurten. Als basiskwaliteit voor de wijk Waterakkers geldt aanvullend het behoud van de kleurstelling.

Beeldkwaliteitsplan Waterakkers

Door architectenbureau Alberts & Van Huut zijn richtlijnen ten aanzien van beeldkwaliteit opgesteld. De gemeente heeft deze bij de ontwikkeling gehanteerd als toetsingskader. Het plangebied ligt in dit plan binnen de bedrijvenzone “waterwegen”. Deze zone maakt onderdeel uit van Waterakkers-Lunetten, maar onderscheidt zich door het programma, dat meer gericht is op bedrijven, kantoren en hoogwaardige restauratieve functies. Het is een zone die is gelegen langs der westelijke rand langs de Rijksstraatweg en is een voortzetting van ideeën van het reeds ontwikkelde plandeel. Direct ten oosten van het plangebied ligt een ecologische zone die een grens vormt tussen Waterwegen en de rest van Waterakkers (het “woongebied”). Voor wat betreft het plangebied zelf is gedacht aan een horecafunctie (restaurant) op de hoek Starweg – Water Acker; het gebied ten zuiden daarvan biedt gelegenheid tot parkeren.

Deze concrete invulling is thans niet meer actueel. Wel voldoet het initiatief aan de idee van het beeldkwaliteitsplan. Met de invulling van het perceel met woningbouw wordt een duidelijk begin van de woonwijk gemarkeerd. Op de hoek Starweg – Water Acker wordt bovendien indien mogelijk een stedenbouwkundig accent aangebracht. Hier komt bij dat zowel de ecologische zone als de bedrijven aan de Rijksstraatweg al zijn gerealiseerd. Ook is direct ten oosten van de bedrijven een aarden wal opgeworpen waardoor er een fysieke scheiding is tussen de bedrijven en de wijk. De stedenbouwkundige gedachte achter het plan is derhalve ontwikkeld en blijft als gevolg van dit plan in stand. Verder is het gebouw ontworpen door Albert & van Huut waardoor ook in architectonische zin aangesloten wordt bij de bestaande woonwijk. Een deel van de erfscheidingen worden gerealiseerd als beukenhaag, bij wijze van een cultuurhistorische referentie.

3.4.3 Woonvisie 2025

De toekomstvisie op het wonen in Beverwijk en Heemskerk bestaat uit enkele doelen:

- Een goed woonklimaat voor Beverwijk en Heemskerk

- Woningaanbod groeit fors, doorstroming verbetert flink
- Goede mix
- Plezierig wonen én leven
- Nog steeds betaalbaar, nog steeds gewild
- Stapje voor stapje duurzamer
- Klinkt goed: wonen in balans!

Voor specifiek Heemskerk is de volgende ambitie geformuleerd:

Meer variatie in het woningaanbod en in de wijken, dat is waar we ons vizier de komende jaren op richten. We willen woningen toevoegen die nu nog niet of onvoldoende in Heemskerk beschikbaar zijn, en we streven naar een betere doorstroming binnen de eigen wijk. We zetten in op betaalbare woningen voor onze starters op de koopwoningmarkt. We willen dat jongeren in Heemskerk kunnen blijven wonen en hier ook een betaalbare woning vinden; in de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Door het woningaanbod voor starters en jongeren te vergroten, vanzelfsprekend aansluitend bij hun behoeften, behouden we de jonge generatie voor Heemskerk.

Tegelijk moet ons woonbeleid goed inspelen op de sterke vergrijzing van Heemskerk. Het aantal ouderen in onze gemeente is nu al relatief hoog en neemt de komende jaren alleen maar toe. We hechten daarom aan nieuwbouw voor senioren, met meer comfort en minder onderhoud. Bestaande woningen komen via doorstroming beschikbaar voor gezinnen. Daarnaast investeren we in de fysieke en sociale woonomgeving voor ouderen en anderen met een zorgvraag. Dat houdt in dat de woonomgeving toegankelijker en veiliger moet worden en dat er goede zorg en ondersteuning is voor degenen die dat nodig hebben.

Kwantitatieve behoefte

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.

Op basis van deze geraamde behoefte maakten gemeenten in regionaal verband afspraken over de woningbouwopgave. Voor de periode 2019-2025 resteert voor beide gemeenten samen een opgave van 1.560 netto toe te voegen woningen (Beverwijk: 1.107; Heemskerk: 453).

	2019-2025	2025-2030	2030-2040	'19-'30 (per jaar)	'30-'40 (per jaar)
Beverwijk	+1.107	+610	+710	+145	+55
Heemskerk	+453	+100	+80	+42	+6
Totaal	+1.560	+710	+790	+187	+61

Bron: Raming woningbehoefte Zuid-Kennemerland / IJmond (2017) en de regionale woningbouwafspraken 2019

Zelfs al worden deze bouwambities waargemaakt, dan zal de druk op onze woningmarkt nog niet afnemen, omdat nu sprake is van een bestaand woningtekort. Om dit tekort in te lopen, moet meer worden gebouwd dan de voornoemde opgave.

Streven per gemeente

De Woonvisie is vertaald in een zogeheten streefopgave voor de woningbouw. Ons

doel is tegemoet komen aan de woningbehoefte, de doorstroming en variatie in woningaanbod vergroten en het onderscheidende woonmilieu van Beverwijk en Heemskerk behouden. We geven richting aan de toekomstige woningbouwplannen en geven tegelijk ruimte aan de markt om met passende plannen te komen. Uit onderstaande streefopgave blijkt dat de nadruk ligt op appartementenbouw. Een logisch gevolg van de toename van kleine (een- en tweepersoons) huishoudens en de beperkte ruimte in onze gemeenten. Alleen door te verdichten, compacter te bouwen en meer de hoogte in te gaan blijft er voldoende ruimte in onze gemeenten over voor groen en openbare ruimten

Woonwensen en kwaliteit

In 2017 is de kwalitatieve woningbehoefte in de regio geïnventariseerd. We vroegen woningzoekenden in beide gemeenten welk woningtype zij verlangen (woningtype, eigendom en prijsklasse). Hieruit kwam nadrukkelijk de vraag naar sociale huur naar voren. Er is een bescheiden vraag naar middeldure huurwoningen, net boven de €7113. In de koopsector is er vooral behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen. De vraag naar dure koopwoningen (> €363.000) ligt op ongeveer 10 tot 15% van de totale woningbehoefte. We hebben met betrokken partijen- zoals makelaars, ontwikkelaars, wooncorporaties en bewonersorganisaties- de woningbehoefte die bleek uit het onderzoek gedeeld en besproken. Zij herkenden de behoefte aan betaalbare woningen (zowel in de koop als huur). Maar daarnaast benadrukten zij ook het belang van voldoende doorstroommogelijkheden 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.

Beoordeling plan en conclusie

Onderhavig bouwplan levert een bijdrage aan de woningbehoefte (autonome bevolkingsgroei) en is in overeenstemming met de noodzakelijke verdichting in (binnen)stedelijk gebied. De woningen worden geschikt voor zowel gezinnen als ouderen. Het plan sluit ook aan op het streefwoningbouwprogramma: er worden appartementen gerealiseerd en er is sprake van een passend plan voor de marktvraag. Door het bouwplan komen naar verwachting elders woningen vrij, hetgeen de doorstroming bevordert. Voorts worden er woningen in verschillende prijsklassen aangeboden (zowel starters, ouderen voor zowel één- en tweepersoonshuishoudens). In de Woonvisie is aangegeven dat in nieuwe woningbouwplannen sociale en betaalbare woningbouw moet worden opgenomen. In het voorliggende plan van 48 appartementen zijn 25 appartementen (ca. 52%) als sociaal/betaalbaar opgenomen. De exacte verdeling tussen sociale huur en betaalbare koop is nader vast te stellen. Vast staat dat de verkoopprijs van 25 appartementen niet duurder is dan € 250.000,- van (prijsspeel 1-1-20). De 48 appartementen zijn in verschillende groottes en prijssegmenten, een gevarieerd aanbod voor alle doelgroepen. Het plan draagt bij aan het verminderen van het huidige woningtekort. Door het groot aantal betaalbare woningen krijgen jongeren en starters de mogelijkheid een woning te vinden, door appartementen met comfort en minder onderhoud te realiseren. Het plan geeft daarmee invulling/uitvoering aan de Woonvisie.

3.4.4 Nota parkeren, technische uitwerking en parkeernormen

De kern van het gemeentelijk parkeerbeleid is het behouden van de bereikbaarheid voor alle vervoersmiddelen (lopen, fiets, openbaar vervoer en auto), stimulering van duurzame mobiliteit door het faciliteren van goede fietsvoorzieningen, voorzieningen voor deelauto's en elektrische vervoer en het behouden van de ruimtelijke kwaliteit (leefbaarheid). Het parkeerbeleid zet nadrukkelijk niet in op sturing van autobezit en van bewoners, werknemers en sociaal & economisch bezoek. Wel wordt de verkeersdeelnemer gestimuleerd het fietsgebruik en openbaar vervoer te (gaan) gebruiken.

Het parkeerbeleid van Heemskerk is verwoord worden in de volgende speerpunten:

1. De gemeente staat de komende jaren voor de uitdaging om een antwoord te vinden op de alsmaar groter wordende druk op de beperkte ruimte. Inbreiding, kwaliteit, dubbelgebruik, het faciliteren van de economie en mobiliteit en het opwaarderen van de openbare ruimte zijn hierbij de kernbegrippen, waarbij behoud van de kwaliteit van het landschap een voorwaarde is.
2. De gemeente zet in op verduurzaming van mobiliteit. De ambitie is om meer mensen op de fiets te krijgen. Inwoners, bezoekers en bedrijven moeten zich bewust zijn van de beschikbare alternatieven voor de auto en ook echt keuzes kunnen maken (minder afhankelijk van de auto). Vooral bij korte ritten binnen de eigen kern. Het bieden van voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsers hoort hier logischerwijs bij.
3. Klimaatverandering is een mondiaal probleem dat ook op lokaal niveau steeds meer zorg vraagt. Er worden regelmatig warmterecords verbroken en de intensiteit van regenbuien neemt toe. Dat zorgt voor overlast in stedelijke gebieden. We moeten ons dus aanpassen aan een warmer klimaat. Dit kan door aanpassingen in de openbare buitenruimte, aangeduid met de term 'klimaatadaptatie'. Voor parkeren betekent dit dat bijvoorbeeld gekeken moet worden naar mogelijkheden die het infiltreren van regenwater in de bodem vergemakkelijken (waterdoorlatende bestrating) of het omzetten van ongebruikte parkeerplaatsen in groenstroken.
4. Het concept verkeers- en vervoersplan en de detailhandelsvisie stellen dat gratis parkeren het uitgangspunt blijft binnen de gemeente Heemskerk. Hiermee vervalt direct een beleidsinstrument waarmee het autobezit en het autogebruik door middel van onder andere prijsstelling en vergunninguitgifte actief kan worden gestuurd.

Het parkeerbeleid van Heemskerk heeft als belangrijkste doel het voorkomen en oplossen van knelpunten op het gebied van parkeren ten gunste van de bereikbaarheid, leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente - niet op actieve sturing van autobezit en autogebruik door bijvoorbeeld stringente vormen van parkeerregulering of vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen.

Voldoende gratis parkeergelegenheid op straat is één van de 'Unique Selling Points' van de gemeente. Dit heeft een positief effect op de concurrentiepositie van Heemskerk in de regio. De blauwe zone in het centrum en op het Europaplein functioneert goed. De parkeercapaciteit in het centrum is met uitzondering van piekmomenten doorgaans voldoende. Dit moet zo blijven.

Betaald parkeren en uitbreiding van de blauwe zones is niet aan de orde. Voor woonwijken is invoering van parkeerregulering eveneens ongewenst. Als er parkeerproblemen zijn, dan doen die zich immers vooral 's avonds en in het weekend

voor. Om dit aan te pakken moet een parkeerregime buiten kantoor tijden gelden, er een stringent vergunningsbeleid worden toegepast (sturing autobezit door beperking van aantal ontheffingen of vergunningen) en er 's avonds worden gehandhaafd. Aangezien dit parkeerbeleidsplan niet inzet op sturing van het autobezit en autogebruik van bewoners, wordt hier niet op ingezet. De gemeente Heemskerk ambieert in woongebieden een maximale parkeerdruk van 95% ('s avonds na 22:00 uur) om de leefbaarheid te behouden en plaats te bieden aan bewoners, wijkgebonden ondernemers en hun bezoek. Bij de afbakening van het te onderzoeken gebied wordt uitgegaan van de leidraad voor acceptabele loopafstanden zoals opgenomen in de nota Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk.

Bij nieuw te realiseren woningen zal in beginsel op eigen terrein geparkeerd dienen te worden. Andere gebruiksfuncties mogen niet leiden tot een hogere parkeerdruk in het woongebied. Voor de functie wonen gelden de volgende normen (uit de Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk):

Functie	Per	Centrum	Woon gebieden	Bedrijven terrein	Buiten gebied
koop vrijstaand	Woning	1,6	2,0	2,0	2,0
koop twee-onder-een-kap	Woning	1,5	2,0	2,0	2,0
koop, tussen / hoek	Woning	1,4	1,8	1,9	2,0
koop, appartement, duur	Woning	1,4	1,9	2,0	2,0
koop, appartement, midden en goedkoop	Woning	1,3	1,6	1,7	1,8
huurhuis, vrije sector	Woning	1,4	1,8	1,9	2,0
huurhuis, sociale huur	Woning	1,2	1,5	1,6	1,6
huur, appartement, duur	Woning	1,3	1,7	1,8	1,9
huur, appartement, midden / goedkoop	Woning	1,0	1,3	1,4	1,4
kamerverhuur, zelfstandig	Woning	0,5	0,7	0,8	0,8
kamerhuur, studenten, niet zelfstandig	Woning	0,3	0,3	0,3	0,3
aanleunwoning/serviceflat	Woning	0,4	1,1	1,1	1,2

Beoordeling plan en conclusie

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van voornoemde normen (zie paragraaf 4.3.6). Ieder appartement heeft een berging waar een fiets(en) in kunnen. Zodoende wordt ook aan het beleid voor fietsparkeren voldaan.

3.4.5 Economisch perspectief Heemskerk 2020

In het Economisch perspectief worden onder meer de volgende doelen/ambities beoemd:

- De autonome uitbreidingsvraag voor bedrijfsruimte in Heemskerk is beperkt tot 2040 en in die periode is er een verwachte krimp van de kantorenmarkt.
- Beter benutten van de bestaande werklocaties (intensivering).
- Groeiende behoefte aan kleinschalig vastgoed dicht bij (of zelfs in) woongebieden.
- De opvang vanuit de Metropoolregio Amsterdam.

Beoordeling en conclusie

De planlocatie zou zich logistiek en voor wat betreft milieuhinder goed lenen voor invulling met een bedrijfsmatige activiteit. Hier is en blijft behoefte aan, blijkt uit het Economisch perspectief.

De huidige bestemming voor het perceel luidt echter Maatschappelijk en niet Bedrijf. Het perceel maakt dus geen onderdeel uit van de planologisch beschikbare voorraad bedrijventerrein.

Er is niet voor een maatschappelijke invulling gekozen omdat het huidig aantal maatschappelijke voorzieningen die gesitueerd zijn in Heemskerk, hoog is.

Een maatschappelijke invulling op deze locatie zou een verplaatsing van een maatschappelijke partij vanuit de oude locatie betekenen. Op de bestaande bedrijventerreinen in Heemskerk is voorts voldoende ruimte voor bedrijven om zich te vestigen. Er is een verwachte krimp van de kantorenmarkt tot 2040 (o.a. door thuiswerken). In het Economisch Perspectief ligt het bedoelde perceel buiten de aangegeven grenslijn van het bedrijventerrein Rijksstraatweg/De Waterwegen (zie kaarten in rapport) en maakt daarmee geen onderdeel uit van een bedrijventerrein. Gezien de ligging zou een bedrijfsmatige activiteit mogelijk zijn, vandaar dat deze mogelijkheid nader is onderzocht. Een invulling op en van de concrete bedrijventerreinen heeft de voorkeur boven het realiseren van nieuw bedrijventerrein. Het perceel is ten opzichte van het bedrijventerrein gescheiden door een groenwal. De bedrijventerreinen rondom de Rijksstraatweg hebben een leegstand (ca. 10%) volgens het rapport EZ welke hoger is dan gezond (ca. 5%). Mede om bovengenoemde redenen wordt een bedrijfsmatige invulling van het perceel niet reëel geacht.

Stedenbouwkundig is een aansluiting bij de woonwijk passender door ligging aan het water en liggend aan één van de entreewegen van de woonwijk. De woningbouwbehoefte in Heemskerk is voorts groot. Een bestemmingswijziging naar wonen heeft daarnaast geen nadelige invloed op de inrichting en het gebruik van de in de buurt liggende bedrijventerreinen. Tot slot ligt de locatie zoals aangegeven in de nabijheid van woonfuncties. Dat houdt in dat een bedrijfsmatige invulling in milieukundig opzicht minder voor de hand ligt. Er liggen diverse woningen binnen 50 meter van de planlocatie, en deze zouden daarmee binnen de milieucirkel van een nieuw bedrijf met categorie 2 of 3 komen te liggen. Dit zou tot potentiële overlast bij de woningen kunnen leiden en stelt tegelijk beperkingen aan de bedrijvigheid die hier uitgeoefend kan worden.

Eindconclusie

Uit vorenstaande blijkt, een en ander voor zover niet reeds aangegeven, dat het initiatief in overeenstemming is met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het nieuwe bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van 48 appartementen. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen dan wel 100ha) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Een plan m.e.r. plicht ontstaat er tevens niet vanuit de Wet natuurbescherming, zie hiervoor paragraaf 4.3.2. Hiermee is voldaan aan de Wet milieubeheer/ besluit milieueffectrapportage; de milieuparagraaf vormt feitelijk de vormvrije m.e.r. beoordeling. De milieubelangen zijn samengevat in een aanmeldnotitie m.e.r.⁵, die als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2.2 *Milieuzonering*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder.

⁵ Vormvrije m.e.r. beoordeling, VdZ Ruimtelijk Advies, 10 december 2019

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van 48 woningen. Wonen is een milieugevoelige functie. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" kan worden bepaald of er in de omgeving bedrijvigheid aanwezig is die een belemmering vormt voor een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. Het plangebied ligt in een gebied is gelet hierop als gemengd gebied te typeren.

Aan de Rijksstraatweg zijn diverse bedrijven en een Albert Heijn gevestigd. De bedrijven zijn qua milieu-uitstraling te typeren als milieucategorie 2. Dit is ook de maximale categorie die is toegestaan op basis van het bestemmingsplan (ter plaatse van de Albert Heijn is tevens grootschalige detailhandel toegestaan).

Er dient op basis van de richtafstanden een afstand van 10 meter te worden aangehouden tot de geplande woningen. De bepalende milieufactor is in deze geluid (van stof-, gevaar of geuroverlast is vanwege de aanwezige de bedrijven geen sprake). Aan deze afstand wordt voldaan. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014(ECLI:NL:RVS:2014:1173). Derhalve is geen akoestisch onderzoek nodig. Dit is ten overvloede wel gedaan om de indirecte hinder vanwege de in-en uitritten, bereikbaar vanaf Water Acker, in beeld te brengen⁶. Het gaat dan om de bevoorrading (laden en lossen).

In het Activiteitenbesluit zijn de maximale geluidsbelastingen vastgelegd die mogen optreden op de omliggende woningen. Deze zogenaamde grenswaarden zijn weergegeven in tabel 2.17a in het Activiteitenbesluit. In onderstaande tabel zijn staan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit weergegeven.

	Langetijdgemiddelde beoorde- lingsniveau L_{ARLT} in dB(A)	Maximale geluidsbelasting $L_{A,MAX}$ in dB(A)
Dagperiode (07.00 t/m 19.00)	50	70
Avondperiode (19.00 t/m 23.00)	45	65
Nachtperiode (23.00 t/m 07.00)	40	60
Etmaalperiode	50	70

⁶ Akoestisch onderzoek industrielaawaai Water Ackers, de Milieu adviseur, 14 februari 2020

Deze waarden kunnen gebruikt worden om te bepalen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Hiervoor kunnen ook de waarden uit de voornoemde VNG publicatie worden gebruikt, doch deze komen hiermee overeen.

In de omgeving zijn twee bedrijven relevant, te weten een garagebedrijf en bouwmarkt Welkoop.

Bij het garagebedrijf zijn drie geluidsbronnen te onderscheiden, namelijk:

- Werkplaats
- Rijden van auto's
- Bevoorrading

De werkplaats van de garage zit in het zuidoostelijke deel van het bedrijfspand. De werkplaats is op werkdagen geopend van 08:00 tot 17:00 en op zaterdag van 10:00. Op mooie dagen zullen de overhead deuren aan de oostzijde en westzijde van de werkplaats de gehele dag geopend zijn. Uit geluidsmetingen bij een vergelijkbaar garagebedrijf bleek dat het langtijdsgemiddelde geluidsniveau in de werkplaats 68,3 dB(A) en het maximale geluidsniveau 94,2 dB(A) bedroeg.

Het overgrootte deel van de klanten van het garagebedrijf komt met de auto. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Bij de bepaling van de verkeersgeneratie is afhankelijk van de stedelijkheidsgraad. De gemeente Heemskerk heeft een omgevingsadressendichtheid van 2300 adressen per km² blijkt uit de gegevens van het CBS1. Daarmee is de omgeving van de ontwikkeling aan te merken als sterk stedelijke omgeving. De ontwikkeling is gelegen in de rest-bebouwde kom. Voor de bepaling van de verkeersgeneratie van een garagebedrijf is uitgegaan van een "Bedrijf arbeidsintensief/boezierksexensief (industrie, laboatium, werkplaats)". De verkeersgeneratie van een dergelijk bedrijf is maximaal 10,1 mvt/e per 100 bvo². Het bedrijfspand is 1.712 m² bvo. De verkeersgeneratie van het garagebedrijf bedraagt 173 mvt/e.

Op donderdagavond is de showroom geopend tot 20:00. In het onderzoek is ervanuit gegaan dat 20% van de voertuigbewegingen (35 mvt/e) plaatsvinden in de avondperiode. De hoofdingang van het garagebedrijf bevindt zich aan de Rijksstraatweg. Via de hoofdingang zal het overgrote deel van de auto's het terrein op rijden. Het overige deel van de bezoekers zal via de Water Acker het terrein oprijden. In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat 1/3 via de achterzijde het terrein op rijdt.

Bevoorrading

De bevoorrading van een garagebedrijf vindt hoofdzakelijk plaats met vrachtwagens (bakwagens). De onderdelen voor reparaties worden aan gevoerd per vrachtwagen en deze vrachtwagen zal naar verwachting rijden. Voor de levering van onderdelen zal plaatsvinden door maximaal 3 vrachtwagens per dag (6 voertuigbewegingen per dag). De aanvoer en afvoer van auto's vindt plaats door een externe autotransporteur. In de praktijk vindt het laden en lossen van de auto's niet plaats op het bedrijfsperceel, maar op de Water Acker. Het laden en lossen van auto's kan afhankelijk van het type autotransporteur gepaard gaan met harde piekgeluiden, door het kleppen van de rijplaten. Uit geluidsmetingen blijkt dat de piekgeluiden voor het kleppen van de rijplaten maximaal 110 dB(A) bedragen. Het lossen van de auto's gebeurt op de

openbare weg. Aangezien het laden en lossen van de auto's direct tot de bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf kunnen worden gerekend zijn deze meegenomen als directe hinder. In het onderzoek is er vanuit gegaan dat er maximaal 12 auto's per dag worden geleverd en/of worden opgehaald. Het leveren en ophalen van auto's gebeurt alleen in de dagperiode en maximaal 4 keer.

Welkoop

Bij de welkoop zijn twee geluidsbronnen te onderscheiden, namelijk:

- Rijden van auto's
- Bevoorrading

Het overgrootte deel van de klanten van de welkoop komt met de auto. De verkeersgeneratie is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Voor de bepaling van de verkeersgeneratie van de Welkoop is uitgegaan van een "Tuincentrum". De verkeersgeneratie van een dergelijk bedrijf is maximaal 16,2 mvt/e per 100 bvo². Het bedrijfspand is 3.046 m² bvo. De verkeersgeneratie van het garagebedrijf bedraagt 494 mvt/e. Op donderdagavond is de Welkoop geopend tot 20:00. In het onderzoek is ervanuit gegaan dat 10% van de voertuigbewegingen (49 mvt/e) plaatsvinden in de avondperiode. De hoofdingang van het garagebedrijf bevindt zich aan de Rijksstraatweg. Via de hoofdingang zal het overgrote deel van de de auto's het terrein op rijden. Het overige deel van de bezoekers zal via de Water Acker het terrein oprijden. In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat 1/3 via de achterzijde het terrein op rijdt.

De bevoorrading van de welkoop vindt plaats door vrachtwagens (hoofdzakelijk trekker met trailer) in de dagperiode. Voor de levering van de van goederen rijden er per dag maximaal 5 vrachtwagens (10 mvt). Voor het laden en lossen van de goederen wordt gebruikt gemaakt van een elektrische vorkheftruck. Deze vorkheftruck rijdt maximaal 1,5 uur op het buitenterrein rond.

In onderstaande tabel staan de hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelastingen (L_{Ar}, L_T) bij de nieuwe woningen zoals afkomstig van de twee bedrijven als van de twee bedrijven samen:

Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen (L _{Ar} , L _T) in dB(A)												
	Garagebedrijf (nr. 54)				Welkoop (nr. 50 en 52)				Twee bedrijven samen			
	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)		Avondperiode (19:00 t/m 23:00)		Dagperiode (07:00 t/m 19:00)		Avondperiode (19:00 t/m 23:00)		Dagperiode (07:00 t/m 19:00)		Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	
	L _{max}		L _{max}		L _{max}		L _{max}		L _{max}		L _{max}	
Noordgevel	43	31	--	43	27	20	--	27	43	31	--	43
Oostgevel	23	14	--	23	27	17	--	27	28	19	--	28
Westgevel	45	34	--	45	47	38	--	47	48	38	--	48
Zuidgevel	24	15	--	24	46	38	--	46	46	38	--	46
Binnengevel	29	20	--	29	26	17	--	26	30	21	--	30
Toetsingskader												
Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit	50	45	40	50	50	45	40	50	--	--	--	--
Richtwaarden [stap 2] uit de VNG-publicatie	--	--	--	--	--	--	--	--	50	45	40	50
Richtwaarden [stap 3] uit de VNG-publicatie	--	--	--	--	--	--	--	--	55	50	45	55

Bij de nieuwe woningen bedraagt de langtijdgemiddelde geluidsbelasting maximaal 48 dB(A) van beide bedrijven te samen. Hiermee worden de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en de richtwaarde (stap 2) van 50 dB(A) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' niet overschreden. De optredende langtijdgemiddelde geluidsbelastingen zijn dan ook op basis van de normen uit het Activiteitenbesluit en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' acceptabel.

In onderstaande tabel staan de maximale geluidsbelastingen (L_{MAX}) bij de nieuwe woningen en omliggende woningen weergegeven:

Maximale geluidsbelastingen [L _{MAX}] in dB(A)														
	Garagebedrijf (nr. 54)									Welkoop (nr. 50 en 52)				
	Werkplaats			Auto's bezoekers			Bevoorrading			Auto's bezoekers		Bevoorrading		
	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	Nachtperiode (07:00 t/m 19:00)	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	Nachtperiode (07:00 t/m 19:00)	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	Nachtperiode (07:00 t/m 19:00)	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)	Nachtperiode (07:00 t/m 19:00)	Dagperiode (07:00 t/m 19:00)	Avondperiode (19:00 t/m 23:00)
Noordgevel	66	--	--	63	63	--	78	--	--	35	35	--	49	--
Oostgevel	42	--	--	39	39	--	56	--	--	41	41	--	54	--
Westgevel	67	--	--	64	64	--	82	--	--	62	62	--	75	--
Zuidgevel	39	--	--	41	41	--	51	--	--	62	62	--	73	--
Binnengevel	44	--	--	42	42	--	55	--	--	45	45	--	53	--
Toetsingskader														
Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit	70	65	60	70	65	60	--	65	60	70	65	60	--	65
Richtwaarden (stap 2) uit de VNG-publicatie	70	65	60	70	65	60	70	65	60	70	65	60	70	65
Richtwaarden (stap 3) uit de VNG-publicatie	70	65	60	--	--	--	--	--	--	70	65	60	--	--

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De realisatie van het plan leidt dan ook niet voor een beperking van de bedrijfsvoering voor de omliggende bedrijven. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de richtwaarden (stap 3) bij de nieuwe woningen. De hoge geluidsbelastingen welke optreden bij de bevoorrading zijn afkomstig van het afblazen van remlucht, het rijden van de vrachtwagens en het kleppen van de rijplaten. Deze piekgeluiden komen slechts enkele malen per dag voor en moeten daarom acceptabel worden geacht.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Van een woning gaat geen overlast uit. Deze functie is dus 'passend'. Omdat de bedrijven op een grotere afstand van de woningen liggen dan de richtafstand, er bovendien een aarden geluidwal tussen ligt, kan op voorhand geconcludeerd worden dat de bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar voor wat betreft het onderwerp bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder. Naast PR en GR worden binnen zogenaamde effectgebieden ook risico's aanwezig. Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als er een ernstig ongeval bij de risicobron plaatsvindt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. De hoogte van het groepsrisico kan niet toenemen als er geen invloedsgebied aanwezig is.

Situatie plangebied

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er geen vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn en dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied ligt van aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over weg of spoorweg.

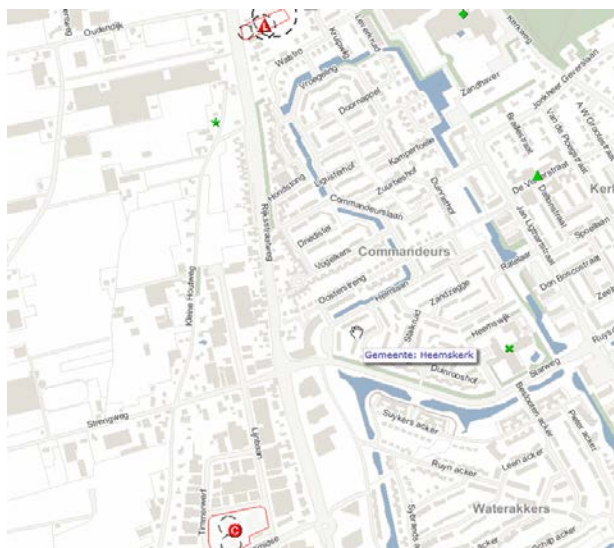
De dichtstbijzijnde risicovolle activiteiten vinden plaats aan de "overkant" van de Rijksweg. Hier is een grafisch centrum gevestigd, waar onder meer verf, vernis en lak

wordt vervaardigd. Het plangebied bevindt zich niet binnen het PR 10^{-06} contour of invloedsgebied van dit bedrijf. Meer naar het noorden is aan de Rijksweg 82 tankstation Welp gevestigd. Hier is sprake van LPG opslag en vulpunt. Het PR vanwege dit station (vulpunt) bedraagt 45 m en het invloedsgebied (GR) bedraagt 150 m. De vergunde doorzet bedraagt 498 m^3 . Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart. Het is regelmatig gebleken dat de risicokaart niet volledig is. In ieder geval kan beredeneerd worden dat over de Rijksweg transport van LPG plaatsvindt, ter bevoorrading van het voornoemde LPG-station. Uit een reactie van de Milieudienst blijkt dat deze aanname klopt: het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied voor een weg voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor deze weg, de Rijksweg, geldt geen plasbrandaandachtsgebied. Maatgevend voor de risico's is het transport van GF3-stoffen (LPG en propaan) in tankwagens naar LPG station de Welp. Niet is bekend om hoeveel vervoersbewegingen het gaat, maar uitgaande van de vergunde doorzet van minder dan $500 \text{ m}^3/\text{jaar}$ en ervaringen met andere LPG stations met vergelijkbare of zelfs grotere doorzet, is een aantal van 140/jr een redelijke inschatting.

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (17 juni 2014) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu zijn vuistregels gegeven hoe om moet worden gegaan met het Plaatsgebonden risico en groepsrisico. Gelet op de Handreiking is een plaatsgebonden risicocontour (PR -10-6) is bij dit wegtracé niet aanwezig met voornoemde transportaantallen. Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar namelijk lager is dan 500 heeft, volgens voornoemde handreiking, een weg binnen de bebouwde kom (50km.uur, 1.2.4 Routetype).

In navolging van het Bevb is in het Bevt geregeld dat de verantwoordingsplicht voor het GR niet van toepassing indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde waarde, welke waarde voor verschillende categorieën van buisleidingen verschillend kan worden vastgesteld. In artikel 8 van het Rebv staat vermeld dat deze waarde het groepsrisico: 0,1 maal de oriëntatiewaarde mag bedragen, en de toename van het groepsrisico: minder dan 10%, voor zover de waarden, genoemd in artikel 12, eerste lid, onderdeel b, van het besluit (i.c. 0,1 van de oriëntatiewaarde) niet worden overschreden.



Uitsnede Provinciale risicokaart

In de bijlage bij voornoemde handleiding is aangegeven dat wanneer het aantal GF3 transporten minder is dan de drempelwaarde in Tabel 3 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 4 (2-zijdige bebouwing) 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het plangebied ligt op minimaal ca 90 m van de as van de weg. Het beschouwde gebied is 71ha, hierbinnen is een aanwezigheid mogelijk van ca. 8.000 personen (schatting van de nieuwe situatie; het gaat om tweezijdige bebouwing met zowel woningen als bedrijven), derhalve 100/ha. Bij deze waarden bedraagt de drempelwaarde 2450 GF3. De drempelwaarde wordt gelet op tabel 3 derhalve ruimschoots niet overschreden. Hiermee is sprake van een verantwoord groepsrisico en kan een verdere verantwoording achterwege blijven.

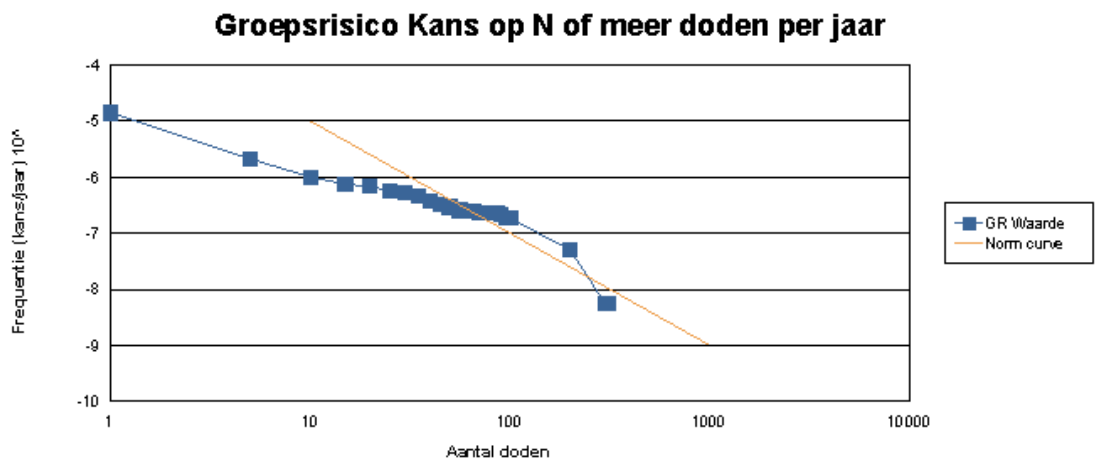
Verder ligt het Eye Film Instituut nabij, aan de Achterweg in het Heemskerkerduin. In een voormalige bunker worden, onder geconditioneerde omstandigheden, oude nitrocellulose films opgeslagen. In geval van een calamiteit kan een toxische wolk ontstaan. De 1% letaliteitscontour van dit scenario ligt over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen de contour PR 10-8/jaar. Dit betekent dat in principe een toename van het aantal personen in het invloedsgebied, van invloed kan zijn op de hoogte van het groepsrisico. De overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is een factor twee.



Maatregelen

Bij de verlening van de revisievergunning (12-2010) voor Eye Film Instituut is onderzocht of er risicoreducerende alternatieven realiseerbaar zijn. De onderzochte maatregelen zijn om diverse redenen niet haalbaar gebleken. De mogelijkheden om het risico aan de bron te beperken zijn zeer divers en tegelijk weer zeer beperkt. In de door TNO opgestelde reportages zijn naar mening van het bevoegd gezag alle redelijke en relevante mogelijkheden onderzocht. Bij het verlenen van de revisievergunning in december 2010 is gemotiveerd besloten een overschrijding van het groepsrisico toe te staan.

De voorgestelde risicoreducerende maatregelen en de door de regionale brandweer geformuleerde adviezen zijn als voorschriften aan de vergunning verbonden.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet in betekenende mate beïnvloed aangezien het aantal personen binnen de 1% letaliteitscontour als gevolg van de nieuwe situatie (48 appartementen) met minder dan 10% toeneemt, zeker wanneer die vergeleken wordt met de mate waarin personen ter plaatse kunnen verblijven op basis van de huidige bestemming (ca. 2.000 m² bestemd voor maatschappelijk doeleinden, waarbinnen onder andere zorgwoningen zijn toegestaan, waar een gelijkwaardige verblijfstijd aan toekomt). De ontwikkeling wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Tata Steel IJmuiden

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling ligt in effectgebied van één van de onderdelen van Tata Steel IJmuiden BV.

Bron: Veiligheidsrapportage (VR), deel 3.3 Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) Tata Steel IJmuiden, rapport nr.: 2010-1, Rev. 7.0, December 2014

- Alle plaatsgebonden risico-contouren met een waarde van 10⁻⁶/jaar zijn gesitueerd binnen op eigen terrein van Tata Steel IJmuiden
- Groepsrisico: in de VR wordt hier het volgende over weergegeven:

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

Conclusie

Gelet op bovenstaande, bestaan er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid. Het groepsrisico zoals dat bestaat nadat het plan is gerealiseerd, wordt verantwoord beschouwd.

Het plan is daarmee haalbaar v.w.b. externe veiligheid.

4.2.4 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

In de gemeente Heemskerk is het generieke beleid vanuit het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Het plangebied valt geheel in de klasse Wonen. Bij grondverzet dient de kwaliteit van de bodem te worden vastgesteld door middel van partijkeuringen. Dit geldt zowel voor de kwaliteit van de toe te passen grond als van de ontvangende bodem. Om een partij grond te mogen toepassen moet de partij worden getoetst aan zowel de bodemkwaliteit van de ontvangende bodem als aan de bodemfunctieklassen van de ontvangende bodem. Bij deze dubbele toets geldt dat de kwaliteitsklasse van de toe te passen partij grond moet voldoen aan de strengste norm.

Om inzicht te krijgen in de vraag of de bodem geschikt is voor de beoogde functie (wonen) is verkennend bodemonderzoek NEN 5740 verricht⁷. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte molybdeen aangetroffen. De resultaten geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek uit te voeren. Het bodemonderzoek heeft een beperkte geldigheidstermijn en is inmiddels formeel gezien verouderd. Omdat in de tussentijd er geen grondroerende werkzaamheden of activiteiten die de bodemkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, hebben plaatsgevonden op zowel het perceel als in de omgeving, wordt het bodemonderzoek actueel verklaart.

Conclusie

Bij afvoer van de grond zal rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit en de regels ten aanzien van afvoer. Het aspect bodem werpt gelet hierop geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2.5 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- Voorkeursgrenswaarde : Deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen, enz).
- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)

⁷ Verkennend bodemonderzoek op een perceel aan de Water Acker te Heemskerk, HB Adviesbureau, 7 juni 2010.

Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeenten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig.

Gezien de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting kunnen zich drie situaties voordoen:

Een geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde

In deze situatie zijn volgens de Wgh geen nadere acties nodig om de geluidsgevoelige bebouwing te realiseren.

Een geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting

In deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt, kan voor de geluidsgevoelige bebouwing een hogere waarde worden aangevraagd. Voor het verlenen van hogere waarden kan de gemeente een gemeentelijk geluidsbeleid vaststellen.

Een geluidsbelasting hoger dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting

In deze situatie is de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de geluidsbelasting daalt tot een waarde lager dan de voorkeursgrenswaarde of de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Een andere oplossing is het realiseren van een zogenaamde 'dove gevel'. Een dove gevel is namelijk geen gevel in de zin van de Wgh, hierdoor hoeft deze niet te worden getoetst aan de normen uit de Wgh.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in de onderzoekszone van enkele wegen. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd⁸ om vast te stellen wat de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat vanwege de Rijksstraatweg de hoogste geluidbelasting 49 dB, excl. aftrek 5dB op grond van artikel 110g Wgh) bedraagt. Vanwege de Starweg is dat de hoogste geluidbelasting 56dB, excl. aftrek 5dB op grond van artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale grenswaarde van 63 dB niet. Wanneer de wegen in cumulatie worden beschouwd, waarbij tevens wegen met een 30km/h regime zijn betrokken (Water Acker, Ruyn Acker en Helmlaan) bedraagt de hoogste waarde 58 dB. Ook hier wordt de maximale grenswaarde van 63 dB niet overschreden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen worden in dit geval niet gewenst/effactief geacht vanuit stedenbouwkundig e/o financieel oogpunt. Voorgesteld wordt daarom om voor de berekende waarde een Hogere Waarde vast te stellen. Het ontwerp besluit hiertoe wordt tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarmee voldoet het plan aan de Wgh. Wel dient een aanvullend onderzoek naar de binnenwaarde uitgevoerd te worden, teneinde te onderzoeken of de binnenwaarde van 33 dB kan worden voldaan. De gevels dienen het verschil tussen de vastgestelde Hogere Waarde en deze binnenwaarde te isoleren.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdra-

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Water ackers, De Milieuadviseur, 27 september 2019

gen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuinen en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Beoordeling

Woningen zijn zoals genoemd opgenomen in de ministriële regeling NIBM; het gaat het om maximaal 1.500 bij één ontsluitingsweg. Aangezien dit plan daar ruimschoots onder blijft, draagt het initiatief met zekerheid "Niet in Betekende Mate"(NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het onderhavige project gaat over de realisatie van een particuliere woning. Dit valt binnen de regeling NIBM, zodat alleen al vanwege deze reden het aspect luchtkwaliteit realisering van het plan niet in de weg staat. Bovendien blijkt uit de Grootchalige Depositiekaarten dat ter plaatse geen jaargrens overschrijdingen plaatsvinden van NO₂ (stikstof), PM₁₀ of PM_{2,5} (fijnstof).

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswater-

staat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

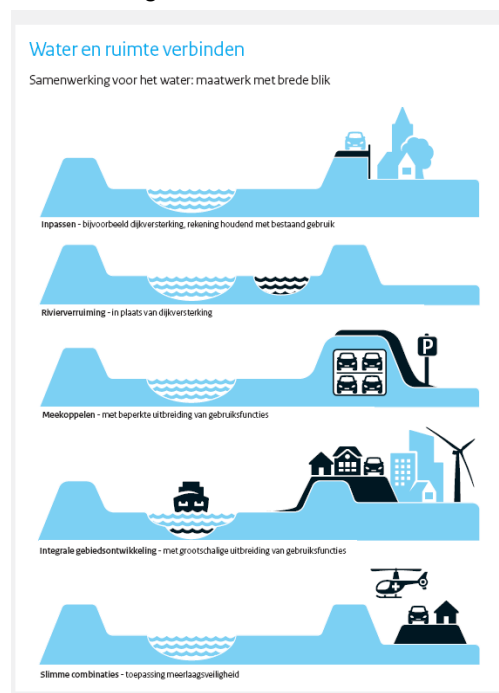
In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement’;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.



Provinciaal beleid

Provinciale Watervisie 2015

De Provinciale watervisie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. De beleevingswaarde van het alom aanwezige water en de mogelijkheden die het biedt, het leven met en strijden tegen, dat is wat Noord-Holland uniek maakt. Vanuit dit vertrekpunt wil de provincie met het waterbeleid Noord-Holland mooier, bedrijviger en veiliger maken dan het al is, op een haalbare en betaalbare manier. De provincie zet het waterbeleid daarom zo in dat er een impuls vanuit gaat voor de leefomgevingskwaliteit en/of het vestigingsklimaat. Er wordt onderscheid gemaakt in twee thema's, te weten "Veilig" en "Schoon en Voldoende". Binnen deze thema's worden doelen gesteld. De doelen voor het thema Veilig zien vooral toe op het in orde zijn van de regionale keringen, het beperken van slachtoffers, economische schade en een adequate rampenbestrijding. Bij dijkversterkingen moet aandacht zijn voor een goede ruimtelijke inpassing. Bij Schoon en Voldoende gaat het er vooral om dat er schoon grondwater moet zijn en schoon en voldoende oppervlaktewater, zwemwater en drinkwater.

Verbinden met water 2017-2021

Dit plan geeft aan hoe de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, om willen gaan met water in al zijn facetten: regenwater, grondwater, water in sloten en vijvers en gebruikt water. Dit plan geeft richting én laat speelruimte voor nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Kort samengevat willen de gemeenten de regio op betaalbare wijze waterrobuust en duurzaam inrichten.

Algemeen

Door de klimaatverandering veranderen de neerslagpatronen in Nederland. In de kuststrook valt jaarlijks meer regen en ook de intensiteit van de buien neemt toe. De gemeente Heemskerk heeft de plicht om zorgvuldig om te gaan met de neerslag binnen het eigen gebied. De zorgplicht geldt ook voor het grondwater dat aangevuld wordt door deze neerslag. Beide zorgplichten zijn vastgelegd in de Waterwet (2009) en verder uitgewerkt in het beleidsplan van de gemeente Beverwijk en Heemskerk met de titel 'Verbinden met water' (2017).

1) Robuust systeem

De intentie van de gemeente Heemskerk is het realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving in 2050.

Een klimaatadaptatieplan bevat een aanpak met maatregelen die nodig zijn op het gebied van; wateroverlast, hittestress, droogte en overstroming.

Tevens houden we rekening met de gevolgen voor de waterkwaliteit.

In het plangebied omgaan met neerslag en grondwater;

1. Niet meer afvoeren via het gemengde rioolsysteem.
2. Niet meer direct afvoeren naar oppervlaktewater, maar eerst bergen en infiltreren.
3. Alleen in extreme situaties direct afvoeren naar oppervlaktewater.
4. En zorgen voor voldoende ontwatering.

Een groot deel van de bodem van de gemeente Heemskerk is zandgrond. In dit gebied zetten we in op bergen en infiltreren.

In kleiachtig gebied zetten we in op bergen en accepteren wij vanuit de waterberging een vertraagde afvoer middels een overstort naar het oppervlaktewater of de openbare ruimte.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier Waterprogramma 2016-2021

Met dit Waterprogramma geeft het Hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De komende jaren staat het Hoogheemraadschap voor de taak het beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort en schoon water.

Ten aanzien van waterveiligheid gelden drie doelen.

1. Veiligheid voor iedereen. Iedereen in Nederland die wordt beschermd door een dijk, duin of dam, heeft een kans van niet meer dan 1 op de 100.000 per jaar (10-5) om te overlijden door een overstroming;
2. Zoveel mogelijk voorkomen van slachtoffers en schade;
3. Bescherming van vitale en kwetsbare functies. Er is extra bescherming voor infrastructuur zoals nutsvoorzieningen, wegen, ziekenhuizen en communicatiemiddelen die tijdens en na een ramp cruciaal zijn voor het functioneren van een gebied. Dit geldt ook voor functies die grote milieu- of gezondheidsschade kunnen opleveren wanneer ze door een overstroming worden getroffen.

Ten aanzien van wateroverlast wil het Hoogheemraadschap overlast niet tegen elke prijs voorkomen. Men wil wel naar een zo groot mogelijke flexibiliteit bij het beheer van het totale watersysteem (boezem en polders), zodat men bij clusterbuien snel (anticiperend) gebruik kan maken van de ruimte die we in het watersysteem hebben. Door verdere verstedelijking neemt de druk op de openbare ruimte toe. De ruimte voor waterberging is daardoor beperkt. Ook wordt de openbare ruimte vaak multifunctioneel gebruikt. Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Hoogheemraadschap in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren.

Ten aanzien van watertekort luidt de doelstelling: zoet water wordt kostbaar en minder vanzelfsprekend. We zorgen voor een duurzame en eerlijke verdeling op een basaal niveau en met de huidige infrastructuur. Tot slot zorgt het Hoogheemraadschap voor een gezond oppervlaktewater.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen: "*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak*. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: "Artikel 23. nieuw verhard oppervlak. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² draagt en;

2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

De gemeente schrijft voor dat bij (ver-)nieuwbouw en herstructurering een bergingsvoorziening wordt aangelegd, zodat de neerslag bij een maatgevende bui opgevangen kan worden. Op deze manier wordt wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen. In de Waterwet staat in artikel 3.5 dat perceeleigenaren primair verantwoordelijk zijn voor het verwerken van hemelwater op hun eigen terrein. In het beleid van de gemeente Heemskerk houden we 60 mm in 1 uur aan (maatgevende bui) voor het berekenen van de afmetingen van de bergings- en infiltratievoorziening (zie ook ons beleid water- en rioleringsplan 'Verbinden met water'). Uitgangspunt is het bergen van 60 mm neerslag dat op het verhard oppervlak valt binnen het perceel.

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan bevindt zich geen oppervlaktewater: de waterbergingscapaciteit van het gebied wordt niet veranderd. De aanwezige waterpartij die direct grenst aan de woningen blijft in stand en vergroot de recreatieve beleving van het gebied. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met het regionaal beleid ten aanzien water.

Het hemelwater wordt opgevangen en geborgen op het terrein en het gebied wordt klimaatrobuust ingericht.

In het kader van de ontwikkeling van de woonwijk "Waterakkers-Lunetten" is uitgegaan van een bepaalde hoeveelheid verharding. Daaraan zijn watermaatregelen gekoppeld. Deze zijn verspreid over de wijk gerealiseerd. Dit plangebied maakte onderdeel uit van dat grotere raamwerk. Er werd toen uitgegaan van een nagenoeg volledige verharding van het gebied; de idee was een tamelijk grootschalig maatschappelijk gebouw te realiseren; de rest van het terrein zou als parkeergebied ten dienste van dat gebouw ingericht moeten worden. Nu de wateropgave reeds is gerealiseerd in de woonwijk, waarbij de verharding van onderhavig perceel is meegenomen, zijn geen verdere compenserende maatregelen nodig. Hierover is overleg geweest met het Hoogheemraadschap, uit correspondentie blijkt dat bovenstaande inderdaad het geval is.

Er wordt voorts niet met uitloogbaar materiaal gewerkt en er wordt niet gebouwd binnen de beschermingszone van een regionale waterkering.

Het aspect "water" vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.2 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) weidevogelgebied en ganzenoeragegebied. Daar-

naast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten (soortbescherming) is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in maar wel nabij Natura 2000-gebieden, namelijk het Noordhollands Duinreservaat. Het initiatief is echter zodanig kleinschalig van aard, dat significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Dit is met een Aeriusberekening geverifieerd: er wordt zowel in de gebruiksfase (verkeer van en naar de woningen) als de bouw- en aanlegfase (grondverzet, bouw- en woonrijp maken) geen toename van stikstofdepositie gemeten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden⁹.

Het gebied ligt verder niet in NNN, en van externe werking is bij NNN geen sprake. Er zijn dus geen negatieve effecten op NNN. Het plangebied ligt niet in of nabij weidevogelleefgebied. Echter, ook de externe effecten van initiatieven op weidevogelleefgebied in ogenschouw genomen moeten worden. Te denken valt aan verstoring van weidevogels door lichtinval of geluid. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt echter op ruime afstand; er is daarom geen effect op weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is Wet natuurbescherming bepalend. De wet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. De wetten hebben de beschermingsregels, zoals die ook in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Afhankelijk van de ingreep wordt als onderdeel van de omgevingsvergunning een toets in het kader van Wet natuurbescherming uitgevoerd. De uitkomst van deze toets is tweeledig; met de ingreep er is geen of wel sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Is er sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming dan worden er mitigerende maatregelen opgesteld om overtreding te voorkomen, een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd of een ontheffingsaanvraag ingediend. In het bestemmingsplan moet duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming de haalbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Nadat het plangebied bouwrijp is gemaakt is het in potentie geschikt als winterbiotop voor de rugstreeppad. Om te voorkomen dat de rugstreeppad zich gaat vestigen in het plangebied kan dit worden afgeschermd met een amfibieënscherm. Dit scherm dient in september te worden geplaatst.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft flora en fauna.

⁹ Stikstofberekening Water Acker 2, VdZ Ruimtelijk Advies, 30 september 2019

4.3.3 Duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kern-energie 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. Het doel van de energietransitie is om een geheel duurzame energievoorziening te hebben in 2050 in Nederland, die dan voor 100% bestaat uit groene energie. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Energieakkoord. Circulair bouwen is ook een belangrijk onderwerp, zoals geformuleerd in het programma 'Nederland Circulair in 2050'.

De bouwsector neemt 50% van het grondstoffenverbruik in Nederland voor zijn rekening. Veel afval is sloopafval. Om onze leefomgeving duurzaam in te richten is een versnelling van innovaties (circulair en modulair bouwen) binnen de bouwsector nodig. Verbindingen op gebied van duurzame energie & warmte, -mobiliteit, klimaatadaptatie en gebiedsvernieuwing zijn voor deze ontwikkelingen van belang.

Aandachtspunt is dat duurzaamheid in een vroeg stadium betrokken wordt bij de planning. 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

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) 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 juli 2020 is BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 juli 2020 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars)

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 woningen.]GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen; een voorbeeld is dat HR++ glas vervangen wordt 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. Ook kan circulair bouwen bespreekbaar en toetsbaar gemaakt worden bij ontwikkelaars. De licentie wordt gratis verstrekt door de Omgevingsdienst IJmond (info@odijmond.nl).

Groen bouwen

Via de checklist Groen Bouwen (www.checklistgroenbouwen.nl) kunnen, door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee-vragen, eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

Beoordeling en conclusie

De woningen worden gasloos gebouwd en zullen voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt ten aanzien van duurzaamheid, zoals EPC en isolatie. "Nieuw/Verbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners en ondernemers uit Noord-Holland-Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl. Initiatiefnemer is hierop gewezen.

4.3.4 Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1998 ingetrokken en de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt de tot op het moment van inwerkingtreding verschillende specifieke regelingen en wetten die er zijn voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Deze regelingen en wetten die aanpassing en uitbreiding behoeften, zijn thans opgenomen in één integrale Erfgoedwet. In deze wet legt de overheid overzichtelijk en kenbaar vast hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Daarmee wordt, naast dat integraliteit wordt bevorderd, tevens uitdrukking gegeven aan het grote maatschappelijke belang van een zorgvuldige omgang met ons cultureel erfgoed. Voor wat betreft archeologie houdt de wet geen wijzigingen in ten opzichte van de Monumentenwet.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Heemskerk heeft voor de bescherming van de archeologisch waardevolle gebieden eigen beleid ontwikkeld, waarbij de (verwachtings)waarde per locatie inzichtelijk is gemaakt met behulp van een gemeentelijke archeologische waardenkaart. In navolgend figuur is te zien dat het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan binnen een 'grijze zone' is gelegen. Afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden (oppervlak en diepte) is voorafgaand aan werkzaamheden archeologisch onderzoek en/of een vergunning benodigd:

waardevol gebied van de vierde categorie: indien plan groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, archeologisch onderzoek benodigd.

Situatie plangebied

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan, heeft het plangebied een gemiddelde archeologische verwachting. In dit bestemmingsplan is voor dit perceel een bestemming Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m verkennend archeologisch dient plaats te vinden, en, indien hieruit blijkt dat de kans op vondsten reëel is, nader inventariserend onderzoek (in het archeologiebeleid wordt de noodzaak tot onderzoek en de omvang van het plan gerelateerd aan “grondroerende werkzaamheden”; in het bestemmingsplan gaat het eveneens om bouwwerken en grondroerende werkzaamheden; het feit dat het plangebied dus groter is dan 2.500 m² is niet relevant voor de beoordeling. De verhardingen (parkeerplaatsen, inritten) zullen nl. niet dieper dan 0,4 m beneden maaiveld plaatsvinden. Dit geldt wel voor de (funderingen van het) gebouw. Het totale oppervlak van het bouwvlak bedraagt ca. 1.350 m². De oppervlakte van 2.500 m² wordt in dit geval dus niet gehaald. Er is daarom geen nader onderzoek nodig wat betreft archeologie.

De Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord Holland geeft voor de betreffende locatie niet aan dat er sprake is van de aanwezigheid van bijzondere archeologische waarden. Dit geldt eveneens voor Archeologische Monumentenkaart. Volgens staand beleid van de provincie zoals bevestigd in de Cultuurnota van 2004 van de provincie, is er gezien deze omstandigheden geen reden om op voorhand archeologisch onderzoek te verrichten. De gemeente verlangt echter toch archeologisch onderzoek omdat de regels zo uitgelegd worden dat de oppervlakte van het gebouw en het gebied waar aanlegwerkzaamheden plaatsvinden bij elkaar opgeteld moeten worden. Vanwege deze uitleg is archeologisch onderzoek verricht¹⁰.

¹⁰ Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Heemskerk Water Acker 2, Transect, 24 januari 2020

Conclusie

Het plangebied zich in het kustgebied bevindt, waar strand(wall)en en duinen voorkomen. Op deze strandwallen en duinen was bewoning mogelijk vanaf het Neolithicum. Een deel van het plangebied was reeds onderdeel van een proefsleuvenonderzoek. Hierbij zijn binnen de onderzochte diepte geen archeologische sporen en/of vondsten gedaan tijdens dit onderzoek (tot circa 0,75 m +NAP). De diepere lagen konden hierbij niet getoetst worden, vanwege beperkingen door hoog grondwater én de maximale diepte van de toenmalige werkzaamheden.

Op basis van het veldonderzoek kan de archeologische verwachting voor alle perioden én dieptes naar laag worden bijgesteld. In het plangebied zijn duinafzettingen op strandafzettingen waargenomen. In enkele boringen is binnen de strandafzettingen een pakket veen aanwezig. Het plangebied heeft door de nabije ligging van het Oer-IJ ook onder invloed gestaan van de zee bij een transgressie in de periode IJzertijd/Romeinse tijd. Hierdoor zijn twee pakketten strandafzettingen aanwezig zijn. In de duinafzettingen is op een diepte van 80 tot 160 cm -Mv (0,7 – 1,4 m +NAP) een bodemniveau waargenomen. Dit niveau is echter voornamelijk binnen de reeds onderzochte dieptes in het plangebied waargenomen en hier zijn op basis van het reeds uitgevoerde proefsleuvenonderzoek geen archeologische waarden in aanwezig. Beneden de 0,75 m +NAP ontbreken potentiële archeologische niveaus, waarmee de archeologische verwachting ook voor dit niveau naar beneden kan worden bijgesteld. Concluderend is de verwachting in het plangebied voor alle perioden laag.

Er is gelet hierop geen archeologisch vervolgonderzoek nodig. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt wel een wettelijke meldingsplicht (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11) deze vondsten te melden bij het bevoegd gezag. Het bestemmingsplan is haalbaar v.w.b. archeologie.

4.3.5 Cultuurhistorie

Met de inwerkingtreding van de Modernisering Monumentenzorg (Momo) is in het Besluit ruimtelijke ordening onder artikel 3.1.6 geregeld dat een bestemmingsplan voldoende rekening moet houden met cultuurhistorische waarden.

In beginsel gaat het daarbij om drie grote veranderingen:

- 1 cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen in de ruimtelijke ordening;
- 2 krachtiger en eenvoudiger regels;
- 3 herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Kenmerken daarbij zijn van 'object-gericht' naar meer 'gebiedsgericht' en van 'behoud' naar 'behoud door ontwikkeling'. Bij de implementatie en uitvoering van dit rijksbeleid is een voorname rol weg gelegd voor de gemeenten. De gemeenten zullen deze rol oppakken en zich daarbij moeten bedienen van het instrumentarium, dat daarvoor beschikbaar is. Naast de reguliere verordende bevoegdheid brengt deze beleidsontwikkelingen met zich mee, dat gemeenten andere instrumenten inzetten om enerzijds de cultuurhistorische belangen in de ruimtelijke ordening mee te wegen en anderzijds te kunnen komen tot een gebiedsgerichte aanpak.

Vanwege onder meer deze aspecten wordt er landelijk steeds meer voor gekozen om het bestemmingsplan als ruimtelijk ordeningsinstrument bij uitstek te gebruiken om deze modernisering van de monumentenzorg mede vorm te geven.

Conclusie

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de cultuurhistorie van het gebied en de wijze waarop deze ontwikkeling daar rekening mee houdt. Zodoende houdt het plan voldoende rekening met cultuurhistorie.

4.3.6 Verkeer en parkeren

De woningen ontsluiten op Water Acker. Volgens de publicatie *Toekomstbestendig parkeren*; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018) mag voor een woning van dit type in binnenstedelijk gebied, matig stedelijk, rest bebouwde kom uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van ca. (maximaal) 8 per dag. De verkeersproductie zou dan neerkomen op circa 384 extra voertuigbewegingen per etmaal (uitgaande van de maximale cijfers). Aangezien er vlot ontsloten kan worden op de Rijksstraatweg (via de Starweg), levert dit geen problemen op voor de verkeersstructuur.

De goede ontsluiting van dit perceel met de vrijwel directe aansluiting op de westelijke randweg van Heemskerk, maakt dat dit geen probleem is voor de huidige verkeersstructuur.

De richtlijn voor de parkeernorm als opgenomen in de 'Technische richtlijnen parkeren Heemskerk' voor de woningen bedraagt 1,9 voor de grotere appartementen. Hier komen er 10 van; de norm bedraagt daarom 19 parkeerplaatsen. Voor de 38 kleine appartementen geldt een norm van 1,6 ofwel 60,8 parkeerplaatsen. In totaal zijn er daarom 80 parkeerplaatsen benodigd (naar boven afgerond); deze worden allen in het plangebied gerealiseerd.

Ieder appartement heeft een berging waar een fiets(en) in kunnen. Zodoende wordt ook aan het fietsbeleid voldaan.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

5.1.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd.

Er wordt een overeenkomst getekend tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hier worden nadere afspraken gemaakt, o.a. met betrekking tot planschade zal initiatiefnemer verklaren deze te vergoeden, mocht deze er zijn. De overeenkomst dient voor vaststelling van het bestemmingsplan ondertekend te zijn.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Voor de gemeente Heemskerk zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan.

5.1.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inloopavond

De omwonenden en raadsleden van gemeente Heemskerk zijn door de ontwikkelaar uitgenodigd voor een inloopavond op 18 april 2019. Op deze inloopavond is er informatie verstrekt ten aanzien van de plannen voor een appartementencomplex op hoek Water acker – Starweg in Heemskerk. Op deze avond konden de plannen worden bekeken, aan de ontwikkelaar vragen worden gesteld en opmerkingen met elkaar wor-

den gedeeld. Hiervoor waren mede dhr. M. van Huut en dhr. H. IJkelstam van het architectenbureau Alberts en Van Huut aanwezig.

Er zijn ca. 75 tot 100 personen op de inloopavond geweest. Middels een formulier konden er suggesties, op- en/of aanmerkingen op het plan worden gegeven. In dit document zijn de ingevulde en afgegeven formulieren verwerkt en is er door de ontwikkelaar een reactie per punt verstrekt. In de reacties kan de ontwikkelaar alleen toezeggingen doen die zijn plan aangaan. Waar het openbaar gebied betreft, zijn de gemaakte opmerkingen doorgegeven aan de gemeente.

Als ontwikkelaar is waar mogelijk rekening gehouden met de omwonenden. O.a. is in samenspraak met de architect van de bovenste 2 bouwlagen gevelkozijnen van de woonkamers aanzienlijk verkleind (zitten alleen nog hoog) om het zicht richting de achtertuinen van (enkele) woningen aan de Egelantier te verminderen. Om de verkeersveiligheid te bevorderen wordt de groenwal aan de kant van de Ruyn acker uitgevoerd als een lage haag om het zicht vanaf de Ruyn acker naar de Water acker en vice versa te behouden. Het verslag van de inloopavond is als bijlage 7 bijgevoegd.

5.2.2 *Inspraak en vooroverleg*

Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro worden voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Heemskerk. Tegelijk wordt het plan voor inspraak ter inzage gelegd. In deze paragraaf, of in een separate bijlage worden de reacties te zijner tijd samengevat en van een antwoord voorzien; tevens wordt aangegeven of de reactie aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

5.2.3 *Ontwerp bestemmingsplan*

Op basis van artikel 3.8 Wro jo. afd 3.4 Awb zal het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan dan zijn of haar zienswijzen indienen. In deze paragraaf, of in een separate bijlage worden de zienswijzen te zijner tijd samengevat en van een antwoord voorzien; tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

5.2.4 *Conclusie*

PM

6 Juridische plantoelichting

6.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

6.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.3 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Daarbij is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan voor de woonwijk Waterakkers-Lunetten. Er is een bestemming Wonen. Geregeld is de maximale bouwhoogte, waarbij onderscheid is gemaakt in de verschillende delen van het gebouw. Tevens is geregeld dat er maximaal 48 appartementen zijn toegestaan en is de plek van het parkeren aangeduid zodat geregeld kan worden dat de parkeerplaatsen hier ook inderdaad gerealiseerd worden en in stand worden gehouden. Voor het deel dat wordt overgedragen aan de gemeente en openbaar gebied wordt (voetpad en parkeerplaatsen) is een bestemming Verkeer opgenomen.

6.2.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht.

De andere regels in dit hoofdstuk zijn min of meer standaardregels in bestemmingsplannen. Deze worden hier verder niet toegelicht.