

Bestemmingsplan Coornhertstraat 2016

Toelichting

29 september 2016

Van Riezen & Partners

Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

tel: 020 625 70 25

website: www.vanriezenenpartners.nl

Bestemmingsplan Coornhertstraat 2016

Toelichting

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 22 juni 2016
Ongewijzigd vastgesteld door de Gemeente Heemskerk	d.d. 29 september 2016

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	4
1.2 Opbouw toelichting	4
1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving.....	5
1.4 Plangrenzen	6
 2. Ruimtelijke structuur plangebied	 8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	8
2.2 Nieuwe situatie plangebied	9
 3. Beleidskader	 11
3.1 Vigerend bestemmingsplan	11
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid.....	13
3.4 Regionaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
 4. Randvoorwaarden	 19
4.1 Bodem	19
4.2 Verkeer en parkeren	21
4.3 Geluidhinder	21
4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.5 Waterparagraaf.....	24
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Externe veiligheid	28
4.8 Flora en fauna	31
4.9 Bedrijven en milieuzonering	32
4.10 Kabels en leidingen	33
4.11 Duurzaam bouwen.....	33
4.12 Eigendomsverhoudingen	34
4.13 Economische uitvoerbaarheid.....	35
 5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	 36
5.1 Overleg met omwonende/ belangstellenden	36
5.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	36

5.3	Zienswijzen.....	36
6.	De juridische planopzet	37
6.1	Hoofdopzet	37
6.2	Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen	38
6.3	Aanvullende en algemene bepalingen	40

Bijlagen:

1. *Milieuadvies herontwikkeling Coornhertstraat*, Omgevingsdienst IJmond, d.d.10 september 2015.
2. *Rapport Wet geluidhinder*, Omgevingsdienst IJmond, d.d.10 september 2015.
3. *Verkennd en aanvullend bodemonderzoek Coornhertstraat te Amsterdam*, Tauw B.V., d.d. 28 april 2016.
4. *Quick scan ecologie Coornhertstraat te Heemskerk*, Els&Linde, d.d. 25 maart 2016.
5. *Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder*, 16 juni 2016.
6. *Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Coornhertstraat 2016 (Gemeente Heemskerk, augustus 2016)*.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Het herstructureringsgebied Coornhertstraat maakte deel uit van de tweede tranche van de herstructurering (TTH) in Heemskerk, een en ander zoals vastgesteld in 2009 door de raad van de gemeente Heemskerk. Binnen dit kader, is op 27 oktober 2011 het bestemmingsplan 'Coornhertstraat' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte een initiatief met appartementengebouwen mogelijk en is later opgenomen in het huidige bestemmingsplan Woongebied I. Dit initiatief zal echter niet meer worden gerealiseerd vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt veroorzaakt door de vastgoedcrisis van 2007. Die hebben ertoe geleid dat de marktpartij die de appartementengebouwen zou realiseren zich uit het project heeft terug getrokken. Vervolgens is er gekeken naar ontwikkelmogelijkheden van grondgebonden sociale huurwoningen op deze locatie en er is een nieuw plan ontwikkeld door de gemeente, in samenwerking met de woningcorporatie WOONopMAAT. Dit gaat uit van laagbouw woningen in korte rijen.¹ Dit nieuwe plan kan niet worden gerealiseerd op basis van de bestaande planologische regeling ter plaatse van het herstructureringsgebied. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de gewenste ontwikkeling planologisch te faciliteren. De stedenbouwkundige verkaveling vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

1.2 Opbouw toelichting

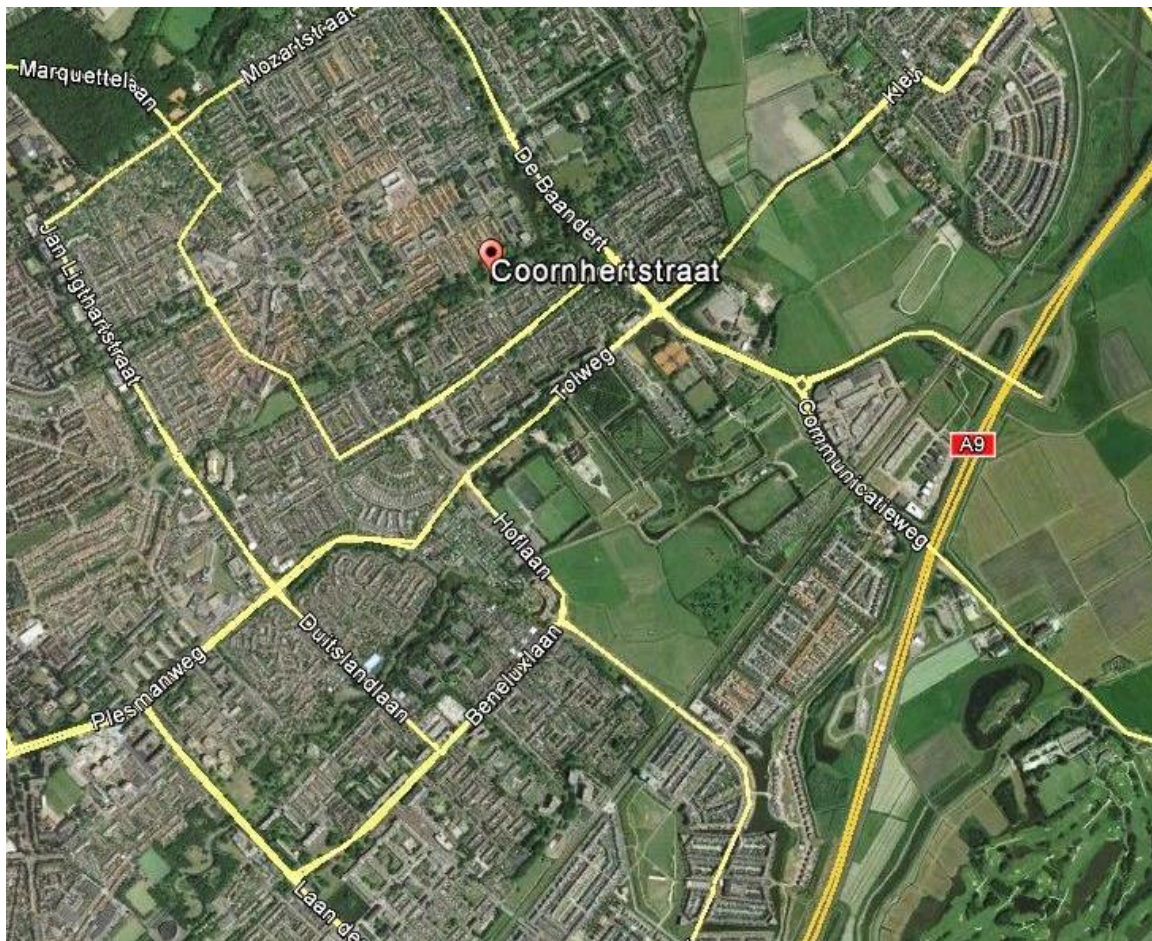
In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de ruimtelijke structuur van het plangebied in relatie tot de directe omgeving besproken. Daarnaast worden hier de voorgestelde ontwikkelingen en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het geldende beleidskader waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen uit het bestemmingsplan getoetst aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet.

¹ Het huidige woningbouwproject Coornhertstraat is bij raadsbesluit van 29-10-2015 ontvlochten uit de TTH.

1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het herstructureringsgebied ter hoogte van de Coornhertstraat te Heemskerk. Het gebied ligt aan de oostzijde van de dorpskern in de wijk Poelenburg.

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich in het zuid- en noordoosten een uitgestrekte groene en blauwe ader, namelijk de Baandert, die het stedelijk gebied verbindt met de om Heemskerk gelegen landerijen. Aan de westelijke zijde sluit het plangebied aan op het, overwegend uit laagbouw bestaande, stedelijke gebied. Op de luchtfoto is het plangebied in de omgeving weergegeven.



Afbeelding: Ligging van het plangebied in de omgeving (bron: Google Earth)

Langs de westzijde van het plangebied loopt de Laan van Assumburg. Deze verkeersweg verbindt het plangebied en andere omliggende wijken met de Maerelaan, welke de ontsluiting richting het centrum van Heemskerk en de nabije rijksweg 9 verzorgt.



Afbeelding: Het plangebied oost van de Laan van Assumburg (bron: Google Earth)

1.4 Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan Coornhertstraat wordt begrensd door de volgende plangrenzen:

In het noordwesten sluit het plangebied aan op de woningrijen gelegen langs de Laan van Assumburg, de Van Maerlandtstraat en de Van Ruusbroecstraat. De plangrens grenst hier aan de zuidelijke gevel van de aan de zuidkant gelegen kopwoningen.

Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan de Huibert Pootstraat, welke deels binnen het plangebied valt. De reeds gerealiseerde woontoren aan de Anna Blamanhof ligt buiten het plangebied.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de Laan van Assumburg, welke buiten het plangebied valt. Aan de zuidoostzijde loopt de plangrens door de huidige groenstrook tussen de Coornhertstraat en de Baandert.

2. Ruimtelijke structuur plangebied

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven in relatie tot de directe omgeving. Vervolgens worden de voorgestane ontwikkelingen beschreven en de wijze waarop deze in het voorliggende bestemmingsplan zijn vertaald.

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het projectgebied is gesitueerd aan de rand van het centrum van Heemskerk in de wijk Poelenburg. Dit betreft een kleinstedelijke naoorlogse woonwijk die in het zuiden grenst aan de parkachtige aftakking van de Baandert; een watergang met aan weerszijden brede groengebieden die diverse woonwijken van Heemskerk verbindt met omliggend open gebied. De wijk wordt gekenmerkt door in rijen opgestelde eengezinswoningen in combinatie met lage flatgebouwen van vier bouwlagen. De woningen zelf zijn veelal gebouwd in twee bouwlagen met een kapconstructie. De meeste woningen beschikken daarnaast aan zowel de voor- als achterzijde over een tuin. De flatgebouwen zijn voornamelijk gesitueerd aan de grotere verbindingsstraten. Naast de verschijningsvorm komt de relatieve eenzijdigheid van de wijk ook tot uiting in het grote aandeel (goedkope) huurwoningen.

Diverse straten doorkruisen de wijk als een rasterpatroon. Deze straten bieden plaats aan langsgeparkeerde auto's en sluiten aan op grotere verbindingswegen, die de woonwijk ontsluiten ten opzichte van het centrum en verdere gebieden. In tegenstelling tot de meeste als dertigkilometergebied ingerichte woonstraten geldt op de verbindingswegen een maximum snelheid van vijftig kilometer per uur.

Het Zuidelijk deel van het plangebied, ten zuiden van de Coornhertstraat, vormt een contrast met het bebouwde noordelijke deel. Dit deel heeft een groen karakter en biedt op wijkniveau met zijn parkachtige inrichting een recreatieve functie.

Aan de Coornhertstraat bevindt zich voorts nog het voormalige rioolgemaal Poelenburg. Dit kleine gebouw bestaat uit één bouwlaag en wordt sinds 1984 gebruikt als atelier. Naast het atelier is een transformatorhuis gelegen. Deze bebouwing ligt buiten het plangebied.

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de Huibert Pootstraat. Dit gebied is recent geherstructureerd, waardoor een gevarieerd woningaanbod tot stand is gekomen. Binnen dit gebied zijn drie woontorens van acht bouwlagen en eengezinswoningen gebouwd.

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Er stonden rijwoningen (vierentwintig beneden- en bovenwoningen aan de Coornhertstraat 1 tot en met 47) maar die zijn inmiddels allemaal gesloopt. Een deel van het plangebied is in gebruik als verkeersruimte met rijbanen

en enkele parkeerplaatsen op maaiveld. Het resterende deel van het plangebied is onverhard terrein met gras, bosschages en bomen. Op de afbeelding is e.e.a. weergegeven.



Afbeelding: Het plangebied vanuit de Laan van Assumburg gezien (bron: Google Earth)

2.2 Nieuwe situatie plangebied

Door BFAS architecten is onderzoek gedaan op drie schaalniveaus: de groenstructuur van Heemskerk, de groenstructuur van de buurt (Poelenburg) en de beeldkwaliteit en verkaveling van de drie bouwveldjes. Aan de hoofdgroenstructuur ligt met name hogere bebouwing, bijvoorbeeld De Baandert. Deze is ook gekoppeld aan (hoofd)infrastructuur. De groenstructuur van de buurt is meestal meer parkachtig en gericht op recreatie en sport. Hier is vaker kleinschalige bebouwing aanwezig. Het groen langs de Coornhertstraat is van het tweede schaalniveau. Hier volgt uit dat een kleinschalige bebouwing zoals bijvoorbeeld eengezinswoningen hier beter past.

De conclusies uit dit onderzoek zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundige ontwerp van 10 maart 2016, ook door BFAS architecten opgesteld. In het stedenbouwkundige plan zijn drie rijen met 19 grondgebonden (huur)woningen in twee lagen met kap ontworpen, voorzien met bijbehorende tuinen en erven. Door de ligging van de kopwoningen op een zichtlocatie (inclusief bergingen) is het van belang dat de erfafscheidingen mee ontworpen worden. Aan de voorkant van de woningen zijn groenzones opgenomen. Ook aan beide kanten van de

Coornhertstraat ligt openbaar groen. Langs de straten haaks op de Coornhertstraat, aan de zijkanten van de kopwoningen, worden parkeerplaatsen aangelegd.

Het parkeren is zoveel mogelijk opgelost in de zijstraten om zoveel mogelijk een vrij uitzicht te houden op het groen. Doordat de woningen grotendeels zijn gesitueerd op de veldjes waar voorheen de duplexwoningen stonden, kunnen veel van de bestaande bomen gehandhaafd blijven, in tegenstelling tot het plan met de appartementencomplexen. De Coornhertstraat wordt meanderend aangelegd, waarbij de inrichting van de straat er voor zorgt dat deze zoveel mogelijk wordt opgenomen in het groen, hetgeen het wonen in het groen verder versterkt. Ook wordt het zicht op de groenstructuur vanuit de achterliggende straten zoveel mogelijk intact gelaten en waar mogelijk extra groen toegevoegd.



Afbeelding: Stedenbouwkundig ontwerp Coornhertstraat (bron: Gemeente Heemskerk)

3. Beleidskader

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Heemskerk. Aangevangen wordt met de vigerende planologische regelingen.

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woongebied I'. Het bestemmingsplan 'Coornhertstraat' van 2011 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebied I' dat op 18 juli 2012 is vastgesteld.



Afbeelding: uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan 'Woongebied I' – het plangebied is met een rode lijn op het bestemmingsplan geprojecteerd

De gronden van de locatie 'Coornhertstraat' zijn bestemd als 'Wonen - 1' (artikel 13), 'Groen' (artikel 10), 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 19), Waarde - Archeologie - 2' (artikel 24) en Waarde - Archeologie - 4 (artikel 26).

Wonen – 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven,

parkeervoorzieningen en water. Tevens zijn er bouwregels voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aangegeven.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water, speelvoorzieningen, parkeren, in- en uitritten en voet- en fietspaden, extensieve dagrecreatie, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang en verhardingen. Tevens zijn bij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en kunstobjecten toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 4

Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 2' en 'Waarde - Archeologie - 4'. Deze gronden zijn, naast de andere aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geldt dat bij een ontwikkeling groter dan 60 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geldt dat bij een ontwikkeling groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de beoogde bouw van grondgebonden woningen niet kan worden gerealiseerd binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebied I'. De situering van toegestane gebouwen en de verkeersstructuur wijken af. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende planologische regeling.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onder andere Rijksvaarwegen, Waddenzee, hoofdspoorwegen, Ecologische Hoofdstructuur en defensie. Geen van deze onderwerpen zijn van toepassing op en rond de planlocatie aan de Coornhertstraat.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciaal Ruimtelijke Verordening

De Provinciale Staten van Noord Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De Provinciaal Ruimtelijke Verordening is op 3 februari 2014 opnieuw vastgesteld.

In de Structuurvisie is het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord. In de ruimtelijke verordening is dit in regels vertaald. Het betreft regels omtrent de inhoud van en de toelichting op

bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Onderwerpen zijn onder meer volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, grootschalige (perifere) detailhandel, locaties voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties binnen bestaand bebouwd gebied, het bouwen van woningen of bedrijventerreinen in landelijk gebied, 'groene ruimten' zoals nationale landschappen en Rijksbufferzones, 'blauwe ruimten' zoals waterkeringen en energie (zoals de bouw van windmolens). Voor onderwijsvoorzieningen en sportaccommodaties is in de Structuurvisie geen specifiek beleid opgenomen.

Conform de Provinciaal Ruimtelijke Verordening behoort het plangebied aan de Coornhertstraat tot het bestaand bebouwd gebied (BBG). Kern van het provinciale beleid is het concentreren van stedelijke functies binnen dit bestaande bebouwde gebied. Het realiseren van laagbouw woningen in het bestaande bebouwde gebied past binnen de kaders van het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

Woonvisie 2020 Beverwijk – Heemskerk

Op 25 juni 2015 is de 'Woonvisie 2020 Beverwijk – Heemskerk' vastgesteld. In deze woonvisie staat het huisvestingsbeleid beschreven voor vijf jaar (2015-2020).

In totaal zijn er in Beverwijk (18.215) en Heemskerk (17.000) gezamenlijk 35.215 woningen. Het aantal inwoners van Beverwijk en Heemskerk en het aantal huishoudens neemt tot 2020 toe. Beverwijk en Heemskerk vormen één woningmarkt. De tekorten en overschotten zijn deels complementair. Projecten in beide gemeenten moeten elkaar niet beconcurreren, maar aanvullen.

In overleg met bestuurders, gemeenteraadsleden, vakspecialisten, stakeholders met een relatie tot het regionale woonbeleid en betrokken bewoners zijn de prioriteiten voor de woonvisie 2020 aangegeven. De woonvisie speelt, in volgorde van belangrijkheid, in op:

1. Betaalbaarheid

Energielasten stijgen. Ook de huren en belastingen stijgen. De middenklasse is nu aangewezen op de vrije sector huur en betaalbare koopwoningen. De koopkrachtontwikkeling is onzeker. In diverse inkomensgroepen komen betalingsproblemen voor. Ook huishoudens met een hoger inkomen en een hoge hypotheek kunnen in betalingsproblemen komen.

2. Wonen welzijn en Zorg

De dubbele vergrijzing (het aantal ouderen én het aantal ouderen met een zorgvraag neemt toe) en de extramuralisering van de zorg hebben impact op de vraag en het aanbod van voldoende en technisch geschikte woningen, zorgwoningen en intramurale plaatsen. Maar het heeft ook een impact op de (welzijns)voorzieningen.

3. Duurzaamheid

Duurzaam wonen moet zich richten op beperken van energieverbruik. Een goed geïsoleerd huis is comfortabel en levert een verlaging van de woonlasten. Kwaliteit van de woning en het gedrag van bewoners is van invloed. De gemeenten moeten bijdragen aan het realiseren van het landelijk energieakkoord.

Verder is in de visie aangegeven dat het woonmilieu 'suburbaan wonen in het groen' uiterst populair is. Een eengezinswoning blijft het ideaalbeeld voor veel woningzoekenden. Met het creëren van de Broekpolder en Park Assumburg hebben de gemeenten tot 2015 zo maximaal mogelijk ingespeeld op de behoefte aan suburbaan wonen in het groen. De te realiseren woningtypes hebben gezinnen en de midden en hoge inkomensklasse voor de stad behouden. Deze ontwikkelingen maken een wooncarrière voor de lokale bevolking mogelijk en stimuleren de doorstroming op de woningmarkt.

Het bestemmingsplan 'Coornhertstraat 2016' maakt 19 sociale huurwoningen mogelijk in het woonmilieu 'suburbaan wonen in het groen' en is daarom in lijn met de Woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk 2020

Op 26 januari 2012 is de 'Structuurvisie Heemskerk 2020' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie is een actualisatie van de structuurvisie 'Kiezen voor Kwaliteit' uit 2003 waarin de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling tot 2015 is vastgelegd. Daarnaast sorteert de structuurvisie voort op de in 2009 door de Raad vastgestelde Strategische Toekomstvisie voor 2040, getiteld 'Heemskerk, het geheim van IJmond'.

In deze actualisatie gaat het niet om fundamentele herziening van het ruimtelijke beleid, maar om het verwerken van nieuwe ontwikkelingen, plannen en ambities in een integrale ruimtelijke visie.

De ontwikkelingsvisie richt zich dan ook op het behoud en versterken van de kwaliteiten van het buitengebied en het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke omgeving. Geen grote uitbreidingen, maar 'investeren in duurzame kwaliteit'. Ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen toegestaan als ze geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van Heemskerk en deze bij voorkeur zelfs versterken.

Voor het stedelijke gebied betekent dit dat tot 2020 geen verdere uitbreiding met woningbouw en bedrijvigheid wordt voorzien dan de reeds ingezette en voor een deel afgeronde bebouwing in Waterakkers-Lunetten, Broekpolder en De Trompet. De prognoses en (plan)capaciteit van de bestaande voorraad en plannen is zodanig dat verdere uitbreiding niet aan de orde is. Binnen de bebouwde kom zijn twee type ingrepen nodig, die onafhankelijk van elkaar uitvoerbaar zijn:

1. verdichten met respect voor bestaande kwaliteiten;
2. herstructurering om de kwaliteiten te optimaliseren.

Ten opzichte van wonen, richt Heemskerk zich op het faciliteren van de autonome bevolkingsgroei. Om beter aan te sluiten op de toekomstige vraag van bewoners dient er binnen de mogelijkheden te worden gestreefd naar meer grondgebonden woningen ten koste van appartementen. Het gebiedsgerichte herstructurerings- en herontwikkelingsprogramma van woongebieden zal worden doorgezet.

Woningbouwvereniging WOONopMAAT is projectpartner in de Herstructurering tweede fase. Bij de uitwerking van nieuwe woongebieden zal rekening worden gehouden met voorzieningen, sport, scholing en buurtbeleid.

Op de structuurvisiekaart is het projectgebied als 'herstructureringslocatie' aangegeven. Het realiseren van 19 grondgebonden eengezinswoningen met tuin past binnen het streven om kwaliteit te optimaliseren zoals is beschreven in de structuurvisie.

Parkeerbeleidsplan 2010

In het Parkeerbeleidsplan 2010, op 23 september 2010 door de raad van de gemeente Heemskerk vastgesteld, wordt gesteld dat het parkeerbeleid (met name bij nieuwbouw) gericht dient te zijn op het voorkomen van parkeerproblemen, door voldoende parkeergelegenheid te realiseren (voldoende hoge parkeernormen) en door te zorgen voor een optimaal gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen middels een goede spreiding van het parkeeraanbod over de wijk.

In het parkeerbeleidsplan wordt geconstateerd dat hoewel het autopark sterk is gegroeid tussen 1980 en 1995 ook het aantal huishoudens sterk groeide. Daardoor is het autobezit per huishouden jarenlang vrijwel gelijk gebleven. Vanaf 1995 groeit het autobezit echter een stuk sneller dan het aantal huishoudens. Uit analyses van prognoses van het ministerie van Verkeer en Waterstaat en het Centraal Planbureau kan worden geconcludeerd dat ook de komende jaren het autobezit per huishouden zal blijven groeien, zij het in een iets langzamer tempo dan de laatste jaren. Verwacht wordt dat in 2020 het autobezit per huishouden nog eens 10% hoger zal zijn dan in 2000 (en dus ruim 20% hoger dan in 1995).

De geschetste ontwikkeling van het autobezit is aanleiding om ook de parkeernormen voor nieuwe woningen te verhogen. Het autobezit blijkt vooral een sterke relatie te hebben met het inkomen en in mindere mate met de gezinssamenstelling. Het inkomen en de gezinssamenstelling hebben een sterke relatie met het woningtype. Daarom worden parkeernormen voor nieuwbouw gedifferentieerd naar woningtype. Bij herstructureringsprojecten, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuwe wordt gerealiseerd worden de parkeernormen volgens nieuwbouw gehanteerd.

	norm incl. bezoekers en fluctuatie
Zorgenheid/kamerverhuur	0,6
Seniorenwoning	1.0
woning goedkoper dan gemiddeld (2-kamers, woonopp. tot 80 m ²)	1,6
woning gemiddeld (3/4 kamers, woonopp. 80-110 m ²)	1,8
Woning duurder dan gemiddeld (twee-onder-een-kap/vrijstaand, woonopp. 110 m ² en groter	2.0

Afbeelding: parkeernormen nieuwe woongebieden uit het parkeerbeleidsplan 2010

Parkeerbehoefte nieuwbouw Coornhertstraat

Er zijn 19 rijwoningen in dit deelgebied gepland. De totale parkeerbehoefte voor deze woningen is 35 parkeerplekken (19 woningen "gemiddeld" maakt $19 \times 1,8 = 34,2$). Binnen het plangebied worden 39 parkeervakken gerealiseerd. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het parkeerbeleidsplan.

Nieuw parkeerbeleidsplan in voorbereiding

Na vaststelling van het huidige parkeerbeleidsplan hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan. In enkele gebieden is er de afgelopen jaren veel te doen geweest over de parkeersituatie. Daarom is er een nieuw parkeerbeleidsplan momenteel in voorbereiding. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden.

Groenbeleidsplan Gemeente Heemskerk 2013-2017

Het hoofddoel van het groenbeleid is het in stand houden en waar mogelijk verbeteren van groenvoorzieningen die bijdragen aan een veelzijdige, gevarieerde, gezonde en prettige leefomgeving voor mens, dier en plant.

Bij inbreidingen (ontwikkelingen, herstructurering en/of herinrichting op het gebied van woningbouw/gebouwen, wegen of parkeerplaatsen binnen het stedelijk gebied) is het uitgangspunt dat de hoeveelheid openbaar groen in de nieuwe situatie minimaal gelijk moet zijn aan de hoeveelheid openbaar groen in de oude situatie.

In de oude situatie was het plangebied voor een groot deel bebouwd met rijwoningen. In de nieuwe situatie wordt de bebouwing vrijwel op dezelfde plek gerealiseerd.

Welstandscriteria

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2016 de welstandscriteria vastgesteld. De welstandscriteria zijn uitgangspunt bij de uitwerking van het definitieve ontwerp van de bebouwing.

4. Randvoorwaarden

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontwikkeling. Voor de nieuw te creëren situatie dienen diverse onderzoeken naar randvoorwaarden uitgevoerd te worden. Bij de randvoorwaarden gaat het vooral om milieutechnische aspecten, maar zijn ook andere aspecten, zoals verkeer en parkeren van belang.

4.1 Bodem

Wettelijk kader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, projectbesluit, bestemmingsplannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Beleid gemeente Heemskerk

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 'Coornhertstraat' valt 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 bodemfunctieklasse 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.

Onderzoek Coornhertstraatlocatie 2007

In 2007 heeft Landview in het plangebied een verkennend en een nader bodemonderzoek verricht. Het verkennend bodemonderzoek met projectnummer 2007332 is van maart 2007.

Het nader onderzoek met projectnummer is van juni 2007. Uit de resultaten blijkt dat er in de bovengrond geen verhoogde gehalten met de geanalyseerde parameters zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten met de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogd gehalte met de parameter chroom aangetroffen. Op basis van dit onderzoek is destijds geconcludeerd dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is en dat er op basis van de milieu hygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen. In het algemeen wordt aangehouden dat een bodemonderzoek tot maximaal 5 jaar actueel is. Aangezien in 2008 het stoffenpakket voor Verkennend bodemonderzoek is gewijzigd en bodemkwaliteitsgegevens 8 jaar oud zijn, wordt geadviseerd om een voorafgaande aan de bouw het verkennend bodemonderzoek te actualiseren.

Besluit bodemkwaliteit

Er is momenteel geen actuele bodemkwaliteitskaart, hierdoor geldt bij grondverzet op basis van het Besluit bodemkwaliteit het generieke beleid. Dit betekent dat voor hergebruik van de grond op een ander locatie een partijkeuring noodzakelijk is.

Onderzoek Coornhertstraatlocatie 2016

Het bodemonderzoek wordt opnieuw gedaan conform NEN 5740 en inclusief daaraan voorafgaand vooronderzoek. De reden hiervoor is dat de regelgeving over verkennende bodemonderzoeken de laatste jaren is gewijzigd (met name de eisen aan het veldwerk m.b.t. het waarnemen van potentiële asbestverontreiniging).

De resultaten van het verkennende bodemonderzoek ter plaatse van de Coornhertstraat in Heemskerk zijn inmiddels binnen (e-mail Tauw, 17 maart 2016). In de grond zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond in een sterk puinhoudend monster. In de overige monsters zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is echter in een van de peilbuizen een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. In de andere peilbuis is een lichte verontreiniging aangetoond.

Vanwege deze sterke verontreiniging is de locatie nu niet zondermeer geschikt voor de functie wonen met tuin in verband met eventuele uitdamprisico's. Ook is niet bekend wat de oorsprong van deze verontreiniging is. Tauw raadt daarom aan om de verontreiniging af te perken. Tauw kan dat doen door aanvullen 5 peilbuizen te plaatsen, waarvan 1 naast de huidige peilbuis. Deze laatste peilbuis is dan bedoeld om de verontreiniging verticaal af te perken, terwijl de andere vier peilbuizen voor de horizontale afperking bedoeld zijn.

Dit werk is momenteel in uitvoering.

4.2 Verkeer en parkeren

Er zijn vierentwintig beneden- en bovenwoningen aan de Coornhertstraat 1 tot en met 47 gesloopt. Op de vrijgekomen grond is de bouw van negentien nieuwbouwwoningen met tuin voorzien. Binnen het plangebied zijn 39 parkeervakken gepland.

Het gebruik van de gronden wordt niet geïntensiveerd doordat het aantal woningen met vijf woningen wordt verlaagd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande verkeersstructuur en ontsluitingswegen. Het plan heeft geen nadelige effecten voor verkeer en parkeren.

4.3 Geluidhinder

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Als de geluidsbelasting op de gevel van een nieuwe geluidgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, moet gelijktijdig met de planprocedure een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Een hogere waarde voor de geluidsbelasting kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale grenswaarde in de Wet geluidhinder voor de betreffende geluidbron.

Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk, namelijk woningen. Er zal met betrekking tot deze woningen moeten worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Geluidzones

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn (bijvoorbeeld Castricum – Uitgeest) en ook niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of luchthaven. Het ligt wel binnen de geluidzone van de Laan van Assumburg. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht voor geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de zone van wegen, met uitzondering van wegen waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt. Binnen deze zones zijn de regels en de grenswaarden van de

Wet geluidhinder van toepassing. Daarom is door de Omgevingsdienst IJmond een berekening uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen.

Rapport wet geluidhinder

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

Omgevingsdienst IJmond heeft de juiste berekening van de geluidbelasting op de gevels van de woningen in dit plan uitgevoerd (rapport van maart 2016). De geluidbelasting is uitgerekend met het vastgestelde geluidmodel voor de opstelling van de Geluidkaart 2011. In het hiervan afgeleide prognosemodel voor het jaar 2020 zijn de verkeersintensiteiten in verband met autonome groei met 1% per jaar verhoogd tot het jaar 2027.

De geluidbelasting op de woninggevels vanwege de Laan van Assumburg, inclusief aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder, is op de woningrij die direct aan de Laan van Assumburg ligt tussen 49 en 57 dB. Dit zijn de enige gevels in het plan waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege de weg op de gevels van de nieuwe geluidgevoelige bestemming zijn onvoldoende doeltreffend of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Om hogere waarden voor de geluidsbelastingen vast te stellen wordt gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan een procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd. In het besluit tot vaststelling van de hogere waarden voor de geluidbelasting moet tevens de hogere waarde die voor dit plangebied is vastgesteld voor een eerder plan worden ingetrokken.

Een gevolg van het vaststellen van hogere waarden voor de geluidbelasting is dat er onderzocht moet worden of de gevels van de nieuwe woningen voldoende geluidwerend zijn. De in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit voorgeschreven maximale geluidniveaus binnen de woningen mogen niet worden overschreden. Indien nodig moeten hiervoor tijdens de bouw geluidwerende maatregelen aan de gevels worden getroffen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen moet een rapport worden gevoegd met

het onderzoek naar de geluidwering van de gevels en de eventueel benodigde geluidwerende maatregelen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid gemeente Heemskerk

Door de gemeente Heemskerk is de Beleidsnota Archeologie opgesteld. De beleidsstrategie tot het in stand houden van de cultuurhistorische identiteit leidt er toe dat bij het opstellen of wijzigen van bestemmingsplannen uitdrukkelijk aandacht dient te worden besteed aan bekende en vermoede archeologische waarden.

Het plangebied aan de Coornhertstraat is conform de Beleidskaart Archeologie grotendeels onderdeel van het 'archeologisch waardevol gebied van de vierde categorie' en deels onderdeel van het 'archeologisch waardevol gebied van de tweede categorie'. In overeenstemming met deze kaart is het gebied in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied I' voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 4' en 'Waarde – archeologie 4'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geldt dat bij een ontwikkeling groter dan 60 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geldt dat bij een ontwikkeling groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld een aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Onderzoek Coornhertstraat 2007

In het kader van het geldende bestemmingsplan is in 2007 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek verricht op de locatie. Het bevoegd gezag heeft in juni 2008 het programma van eisen voor een inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven goedgekeurd.

In opdracht van de gemeente Heemskerk heeft ADC ArcheoProjecten het Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd in het kader van de nieuwbouw van woontorens en half verdiepte parkeerplaatsen.

Vooronderzoek toonde aan dat zich op deze locatie archeologische resten vanaf de IJzertijd konden bevinden. In de proefsleuven zijn vijf greppels, twee paalkuilen en een kuil aangetroffen. Eén greppel bevatte recent materiaal en dateert vermoedelijk uit de Nieuwe tijd. De datering van de overige sporen is niet duidelijk. De conservering van de aangetroffen sporen is matig tot goed, maar er zijn ook veel recente verstoringen aangetroffen, o.a. gaten

van heipalen. De vondsten zijn gefragmenteerd en deels verweerd. Dit is niet verwonderlijk, gezien het waddenmilieu waarin ze zich bevinden. Daardoor kunnen ze echter maar een geringe bijdrage leveren aan de waardering van de vindplaats. Op basis van de waardering volgens een puntensysteem, wordt de vindplaats niet behoudenswaardig geacht. De bevoegde overheid wordt derhalve geadviseerd het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling.

Het rapport van ADC ArcheoProjecten is representatief voor het onderhavige bouwplan. Het rapport is op 19 november 2010 goedgekeurd waarbij het gebied is vrijgegeven voor planontwikkeling.

4.5 Waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'Watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit (niet te nat en niet te droog) en veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkwaliteit

De watertoets is van toepassing als functies van een gebied veranderen en een planologische procedure aan de orde is. Het hoogheemraadschap past het kostenveroorzakingsbeginsel toe in situaties waarbij (nieuwe) functies worden ontwikkeld. Dit is conform het beleid in het Provinciaal Waterplan en strookt met de aanbevelingen van de Deltacommissie (Samen Werken aan Water, 2008). Dit betekent dat de initiatiefnemer van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verantwoordelijk is voor de financiering van compenserende maatregelen.

Het gebruik van uitlogende materialen (zoals koper, lood en zink) beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien

dergelijke materialen toch toegepast worden, wordt indien dat mogelijk is uitgegaan van coating of andere technische maatregelen waardoor uitlogen en andere ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Aangezien er aan de rand van het plangebied open water aanwezig is, bestaat de mogelijkheid overtollig regenwater uit het plangebied direct naar het oppervlaktewater te laten afwateren (voor zover dit niet geïnfiltreerd kan worden). Hiermee dient in de nieuwe bebouwing o.a. kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen.

Waterberging

Bij de watertoets adviseert het hoogheemraadschap ook over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van verhard oppervlak en gedempte watergangen worden gecompenseerd.

De openbare buitenruimte wordt iets anders ingericht, maar leidt niet tot noemenswaardige toename van het verharde oppervlak. Watercompenserende maatregelen zijn derhalve niet aan de orde.

Waterkeringen

In en nabij het plangebied komen geen waterkeringen voor. Toetsing op dit aspect is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplan Coornhertstraat.

Dempingen van oppervlaktewater

Verlies aan oppervlaktewater door het aanplempen van land dient elders binnen het plangebied (vooraf) te worden gecompenseerd. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in demping van oppervlaktewater.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009

De keur is in het geval van het Bestemmingsplan Coornhertstraat niet specifiek van toepassing. De keur stelt onder andere eisen aan het uitvoeren en hebben van werken aan, op of langs het water. Dit geldt voor de bebouwing in de nabijheid van het water, maar ook voor het graven van nieuw water, de oeverinrichting en steigers. Dit is voor de Coornhertstraat niet aan de orde.

Ruimtelijke adaptatie, klimaatverandering

In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen afgesproken dat klimaatbestendigheid integraal wordt meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Als ambitie is gesteld dat klimaatbestendig handelen en waterrobuust inrichten in 2020 integraal onderdeel uitmaakt van hun beleid en handelen en dat Nederland in 2050 ook daadwerkelijk klimaatbestendig is ingericht.

Bij de term klimaatverandering lijkt het in de beleving van mensen vooral te gaan over extreme neerslag. Landelijk wordt nadrukkelijk gewezen op de (samenhang met) andere klimaatthema's: droogte, hitte, storm en waterveiligheid. Het waterrobuust inrichten van een gebied beperkt zich dus niet tot maatregelen in het riolerings- en/of watersysteem, maar raakt ook andere vakgebieden in de openbare buitenruimte.

Grondwater

In de Waterwet is de gemeentelijke grondwaterzorgplicht opgenomen. Een nieuwe taak voor gemeenten is het treffen van doelmatige maatregelen indien de grondwaterstand structurele nadelige gevolgen heeft voor de bestemming van het gebied. Deze maatregelen betreffen het verzamelen, bergen, transporteren en nuttig toepassen van het (schone) grondwater. Met deze waterhuishoudkundige maatregelen op of in openbaar terrein kunnen problemen op particuliere percelen worden verholpen of voorkomen.

Met behulp van een grondwateronderzoek is de lokale grondwatersituatie en bodemopbouw onderzocht (zie Rapportage van Wareco Ingenieurs, van februari 2016). Daaruit blijkt dat er in de huidige situatie sprake is van enige/matige grondwateroverlast in de natte perioden, die met de aanleg van drainage in de openbare buitenruimte in voldoende mate kan worden teruggebracht. Bij het bouwrijpmaken van de nieuwe plansituatie zal drainage in de openbare ruimte worden aangelegd, om de grondwaterstand te kunnen reguleren en de pieken in natte perioden af te vlakken.

Regenwater

In het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt ingestoken op het lokaal infiltreren van regenwater bij nieuwbouwprojecten. Door het vertraagd afvoeren van het regenwater via de bodem richting het oppervlaktewater wordt het watersysteem zoveel mogelijk ontlast, wordt de grondwatervoorraad op natuurlijke wijze aangevuld en wordt de bufferende werking van de omgeving optimaal benut.

Uit de eerdergenoemde rapportage kan worden geconcludeerd dat de bodem in droge perioden geschikt is voor het infiltreren van regenwater.

In de woonrijpfase van de Coornhertstraat zal een waterbergend en infiltrerend pakket worden aangelegd in de openbare buitenruimte voor de bestaande bebouwing in de Van Ruusbroecstraat en de Van Maerlandtstraat, waarin het regenwater kan worden opgevangen, geborgen en vertraagd zal afvoeren via de bodem.

De openbare buitenruimte wordt bovendien zodanig ingericht dat het regenwater tijdens extreme neerslagomstandigheden via het maaiveld naar de groenstrook kan afstromen, waarin het tijdelijk kan worden opgevangen en vertraagd tot verdere afstroming komt richting het oppervlaktewater.

De aard van dit nieuwbouwproject en de lokale omstandigheden zijn zodanig dat het regenwater van de particuliere percelen in principe niet zal worden ingezameld; het regenwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Indien dit aantoonbaar (door de ontwikkelaar) niet haalbaar blijkt, kan de ontwikkelaar een verzoek doen aan de gemeente voor een oplossing in het openbaar gebied.

Het regenwaterbeleid sluit aan op de visie van het hoogheemraadschap dat regenwater zoveel mogelijk in de lokale omgeving moet worden vastgehouden en geborgen.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) het kader. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of het plan ertoe leidt dat grenswaarden voor de luchtkwaliteit worden overschreden of, wanneer deze al worden overschreden, het plan leidt tot een verdere overschrijding. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Het bestemmingsplan staat een in de zin van NIBM kleinschalige ontwikkeling (minder dan 1500 nieuwbouwwoningen) toe en is daarom niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Het plangebied voldoet dus aan de normen van de Wet luchtkwaliteit; aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van kracht. In het besluit is bepaald dat gevoelige bestemmingen niet zijn toegestaan in de nabijheid van provinciale wegen of Rijkswegen waar grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer (dreigen te) worden overschreden. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

In het onderhavige plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd die binnen de invloedssfeer van snelwegen en provinciale wegen liggen. Het besluit is derhalve niet van toepassing op het bestemmingsplan. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en het per 1 april 2015 van kracht geworden Besluit Externe Veiligheid Transportroutes worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied

van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

De meest nabij gelegen inrichting die valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is het motorbrandstoffenverkooppunt met LPG aan De Baandert 3. Het invloedsgebied hiervan is 150 meter. Het vulpunt ligt op circa 400 meter van de plek waar de rijwoningen worden gebouwd. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico kan worden voldaan en dat geen nader onderzoek nodig is. Er zijn in de directe omgeving van de locatie geen ander BEVI-bedrijven met een invloedsgebied (1% letaliteit) dat geheel of gedeeltelijk over het plangebied ligt.

Transportroutes

Het gedeelte van De Baandert ten zuiden van de rotonde met de Jan van Kuikweg tot aan de A9 is door de gemeente Heemskerk aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het aantal transporten LPG waar rekening mee gehouden moet worden is de bevoorrading van twee tankstations met vergunde jaardoorzet LPG van 1.000 m³. Conform het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes is het invloedsgebied van een dergelijke transportroute 200 meter. De nieuwe woningen worden gebouwd op circa 330 meter van de betreffende rotonde, zodat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het spoortracé Uitgeest-Beverwijk, in de omgeving van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of in het invloedsgebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

In de plantoelichting van het vigerende bestemmingasplan “Woongebied I” is het aspect externe veiligheid met betrekking tot gasleidingen beschouwd. Ten noordoosten van het woongebied De Die, in het landelijk gebied tussen Heemskerk en Uitgeest ligt een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR) liggen buiten de leidingen. Afhankelijk van de druk en diameter van deze leidingen gelden verschillende invloedsgebieden voor het groepsrisico (GR). Het grootste invloedsgebied

bedraagt 490 meter. De afstand tussen de buitenste leiding en de Coornhertstraat bedraagt circa 850 meter. Een verantwoording van het GR kan daarom achterwege blijven.



Afbeelding: Risicobronnen in de nabijheid van de Coornhertstraat

Eye Film Institute

Aan de Achterweg in Heemskerk ligt het Eye Film Institute. Deze inrichting ligt op circa 3,5 kilometer van de Coornhertstraat. In 2010 is in het kader van de Revisievergunning Wet milieubeheer onderzoek gedaan naar de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de opslag van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is tweemaal de oriëntatiewaarde. De Omgevingsdienst (destijds Milieudienst) IJmond heeft als bevoegd gezag deze hoogte acceptabel geacht. In het gebied zijn meerdere woonbuurten van Heemskerk aanwezig met diverse kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 19 rijwoningen op een plek waar 24 woningen hebben gestaan. Gelet op de ligging in Heemskerk, het voormalige gebruik en het kleinere aantal verblijvende personen in het invloedsgebied van EYE, zal het effect van de bouw van de nieuwe woningen geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. De realisatie van de woningen op deze locatie wordt gelet hierop verantwoord geacht.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat het Plaatsgebonden Risico geen problemen geeft, dit is niet aan de orde. Ook volgt hieruit dat het Groepsrisico niet relevant is/toeneemt. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan.

4.8 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op grond van de Flora en Faunawet (2002) is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, te verwonden of te doden (soortbescherming). Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen (gebiedsbescherming). Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten. Daarnaast is in de Flora- en faunawet een zorgplicht opgenomen. Een ieder moet voldoende zorg in acht nemen voor de in het wild levende dieren en planten alsmede voor hun directe leefomgeving. Dit geldt ook voor niet-beschermde soorten.

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning volgens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora en Faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora en Faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing volgens art. 75 van de Flora en Faunawet te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV (Ministerie van Landbouw, natuur en Voedselkwaliteit).

Onderzoek

Door bureau Els & Linde is een onderzoek uitgevoerd (d.d. 25 maart 2016). Het onderzoek is uitgevoerd als een quick scan ecologie. In dit onderzoek wordt door een ecooloog beoordeeld

of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Gezocht wordt naar sporen van beschermde soorten. Een quick scan is tevens bedoeld als afbakening van eventueel afdoend onderzoek.

Flora en Faunawet

Uit de resultaten van de ecologische quick scan is gebleken dat binnen het gebied geen beschermde soorten voorkomen. In de aangrenzende woningen zijn vleermuizen mogelijk aanwezig en in de bomen kunnen vogels broeden.

Op voorwaarde dat hiermee rekening wordt gehouden (geen bouwlampen, broedtijd vermijden) is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk.

Beschermde natuurgebieden

Er is geen vergunning van de Natuurbeschermingswet nodig en er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening Noord-Holland nodig. Wel wordt geadviseerd zo geen gebruik te maken van bouwlampen, of deze gericht op het werk te gebruiken (geen strooilicht veroorzaken).

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

Grenzend aan het plangebied ligt een atelier en een transformator. Op grond van de VNG-publicatie adviseert de Omgevingsdienst IJmond, op 10 september 2015, een ruimtelijke scheiding aan te houden tussen bedrijfsmatige activiteiten en gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen). Bij onderhavig plan gaat het om de volgende afstanden:

omschrijving activiteit	geluid	gevaar	stof	geur
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	0	0	0
transformatoren < 1 MVA	10	0	0	0

Voor de aan te houden richtafstanden tussen de nieuwbouwwoningen en het atelier zijn er geen knelpunten te verwachten. De Omgevingsdienst IJmond adviseert om de afstand van 10 meter aan te houden tussen de nieuwbouwwoningen en de transformator.

De afstand tussen de nieuwe woningen en de transformator bedraagt circa 30 meter. Aan de richtafstand van 10 meter kan derhalve worden voldaan.

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen hoofdkabels en leidingen in het gebied die van betekenis zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.11 Duurzaam bouwen

Advies Omgevingsdienst IJmond

Door de Omgevingsdienst IJmond is op 10 september 2015 geadviseerd over het aspect duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Heemskerk en de Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in “Kwaliteit en duurzaam bouwen” en in het milieubeleidsplan 2014-2018.

De GPR Gebouw score voor nieuwbouwplannen bedraagt minimaal een 8 voor energie en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar “Bijna Energie Neutrale Gebouwen”(hierna BENG).

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010. Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Heemskerk het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10.

Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Binnen het ontwerp (of de renovatie) is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau. Per project wordt door de Omgevingsdienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

4.12 Eigendomsverhoudingen

De grond onder de gesloopte woningen is in eigendom van WOONopMAAT. De grond eromheen is in eigendom van de gemeente Heemskerk en daarmee beschikbaar voor de nieuwe ontwikkeling.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

Op 30 juni 2009 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Heemskerk en WOONopMAAT. Op basis van deze overeenkomst hebben partijen gezamenlijk een grondexploitatiemaatschappij (GEM) opgericht. Conform raadsbesluit van 29 oktober 2015 is het saldo voor de GEM van dit plan nul. WOONopMAAT realiseert het plan op haar kosten. Het plan is economisch uitvoerbaar.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg met omwonenden / belangstellenden

Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan Coornhert 2016 zijn omwonenden op 1 oktober 2015 via een presentatie op een door WOONopMAAT en de gemeente georganiseerde informatieavond geïnformeerd over het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en de globale planning.

5.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voor advies voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Zowel de provincie als het hoogheemraadschap hadden geen opmerkingen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 juni 2016 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Het bestemmingsplan en alle bijbehorende stukken zijn gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de periode van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De in deze zienswijze naar voren gebrachte argumenten hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan of het afzien van de vaststelling daarvan. Voor details wordt hier verwezen naar de *Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Coornhertstraat 2016*, die als bijlage is toegevoegd.

6. Juridische planopzet

6.1 Hoofdopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand, regels en een toelichting. Het GML-bestand bevat de verbeelding, waaraan de regels zijn gekoppeld. Deze vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes/volumes aangegeven. De verbeelding heeft, in samenhang met de regels, een juridisch bindend karakter.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de plankaart te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De kaart is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

Regels

In de standaarden voor vergelijkbaarheid, de SVBP 2012, is voorgeschreven hoe de regels van het bestemmingsplan dienen te worden opgebouwd. Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken.

In het eerste hoofdstuk worden de begrippen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de regels te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de regels dienen te worden gemeten.

In het tweede hoofdstuk zijn de regels opgenomen, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het derde en vierde hoofdstuk omvat een aantal regels die niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid is hierbij een vaste volgorde aangehouden.

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven of en hoe gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde. In een aantal gevallen is afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een omgevingsvergunning door het dagelijks bestuur.

In de specifieke gebruiksregels worden nadere bepalingen gegeven omtrent de functies die zijn vermeld in de doeleindenomschrijving. Zo kan bijvoorbeeld de omvang van bepaalde functies beperkt worden, of de situering van functies worden aangewezen.

6.2 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de regels beschreven, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

Groen

De stroken groen langs de Coornhertstraat en aan de voor- en zijkanten van de woningen zijn bestemd als 'Groen'. De gronden binnen de bestemming 'Groen' mogen, naast de functie groenvoorzieningen worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte voet- en fietspaden, erftoegangswegen, speelvoorzieningen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang, water, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde en terreinafscheidingen toegestaan.

Verkeer - verblijfsgebied

De rijwegen en parkeerplaatsen zijn bestemd als 'Verkeer-verblijfsgebied'. De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' mogen, naast de functie verkeer worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte bermen en groenvoorzieningen, voet en fietspaden, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwateropvang, en verblijfsgebied. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van drie meter.

Wonen

De binnen het plangebied geplande woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-gebonden beroepen. Voorts zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water toegestaan.

De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100%. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Het maximum aantal wooneenheden is per bouwblok aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwbepalingen benoemd die betrekking hebben op aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voorts zijn binnen de bestemming gebruiksregels opgenomen die betrekking hebben op de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep in samenhang met het wonen.

Waarde - Archeologie - 2 en Waarde - Archeologie - 4

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie – 2 en Waarde - Archeologie – 4 opgenomen. De dubbelbestemmingen zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is slechts onder voorwaarden toegestaan. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

6.3 Aanvullende en algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 van de regels kent een aantal bepalingen, die voor het hele plangebied gelden.

In artikel 8 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. De algemene bouwregels (artikel 9) geven de toegestane overschrijding van in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen aan.

In artikel 10, de algemene gebruiksregels, is het toegelaten gebruik van de bebouwing en de gronden geregeld. De algemene afwijkingsregels (artikel 11) zorgen voor flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

De algemene wijzigingsregels (artikel 12) zijn regels opgenomen met betrekking tot het wijzigingsbevoegdheid 'Waarde – Archeologie'. Overige regels zijn opgenomen in artikel 13.

In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 14 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 15 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'Regels van het bestemmingsplan Coornhertstraat 2016' van de gemeente Heemskerk'.



Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl