

**Gemeente Heemskerk**

# **Bestemmingsplan De Geelvinck**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

Mei 2023

Kenmerk 0396-05-T01

Projectnummer 0396-05



## Inhoudsopgave

|           |                                                    |           |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                         | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                                 | 1         |
| 1.3.      | Geldend bestemmingsplan                            | 2         |
| 1.4.      | Leeswijzer                                         | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Beleidskader</b>                                | <b>4</b>  |
| 2.1.      | Rijksbeleid'                                       | 4         |
| 2.1.1.    | Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                    | 4         |
| 2.1.2.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening       | 6         |
| 2.2.      | Provinciaal beleid                                 | 6         |
| 2.2.1.    | Omgevingsvisie Noord-Holland 2050                  | 6         |
| 2.2.2.    | Omgevingsverordening Noord-Holland 2020            | 7         |
| 2.3.      | Regionaal beleid                                   | 8         |
| 2.3.1.    | Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025   | 8         |
| 2.4.      | Gemeentelijk beleid                                | 9         |
| 2.4.1.    | Omgevingsvisie Heemskerk 2040                      | 9         |
| 2.4.2.    | Woonvisie Beverwijk – Heemskerk 2025               | 10        |
| 2.4.3.    | Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021  | 10        |
| 2.4.4.    | Welstandsnota Heemskerk 2018                       | 11        |
| 2.4.5.    | Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017                  | 11        |
| 2.4.6.    | Groenbeleidsplan Heemskerk 2019                    | 12        |
| 2.4.7.    | Klimaatadaptatieplan 2021-2026 Beverwijk-Heemskerk | 13        |
| <b>3.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                            | <b>15</b> |
| 3.1.      | Geschiedenis                                       | 15        |
| 3.2.      | Bestaande situatie                                 | 16        |
| 3.3.      | Ruimtelijke beschrijving van het plan              | 17        |
| 3.3.1.    | Algemeen                                           | 17        |
| 3.3.2.    | Bebouwingsstructuur                                | 18        |
| 3.3.3.    | Verkeersstructuur                                  | 18        |
| 3.3.4.    | Groen- en waterstructuur                           | 18        |
| 3.4.      | Programmatische beschrijving van het plan          | 19        |
| <b>4.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                             | <b>20</b> |
| 4.1.      | Waterhuishouding                                   | 20        |
| 4.1.1.    | Inleiding                                          | 20        |
| 4.1.2.    | Beleidskader                                       | 20        |
| 4.1.3.    | Watertoets                                         | 22        |
| 4.1.4.    | Conclusie                                          | 24        |
| 4.2.      | Milieuaspecten                                     | 25        |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 4.2.1.    | Bedrijven en milieuzonering                   | 25        |
| 4.2.2.    | Geluid                                        | 28        |
| 4.2.3.    | Bodem                                         | 30        |
| 4.2.4.    | Externe veiligheid                            | 30        |
| 4.2.5.    | Luchtkwaliteit                                | 33        |
| 4.3.      | Ecologie                                      | 33        |
| 4.4.      | Archeologie en monumenten                     | 36        |
| 4.4.1.    | Archeologie                                   | 36        |
| 4.4.2.    | Monumenten                                    | 38        |
| 4.5.      | Vormvrije mer-beoordeling                     | 38        |
| <b>5.</b> | <b>Verklaring van de regels</b>               | <b>40</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                      | 40        |
| 5.2.      | Bestemmingsplan                               | 40        |
| 5.3.      | Plansystematiek                               | 40        |
| 5.4.      | Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan | 40        |
| <b>6.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                        | <b>43</b> |
| 6.1.      | Financiële uitvoerbaarheid                    | 43        |
| 6.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid              | 43        |

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Woonopmaat is eigenaar van 52 sociale huurwoningen in het gebied dat wordt begrensd door de Cornelis Geelvinckstraat, Beatrix van Dongenstraat, Jan van Kuikweg en Dirk van der Leckstraat in Heemskerk. Deze woningen en daartoe behorende garageboxen kennen dusdanige functionele en bouwfysische beperkingen, dat sloop daarvan in combinatie met nieuwbouw noodzakelijk wordt geacht. Voor dit plangebied is daarom het herstructureringsplan De Geelvinck ontwikkeld met daarin 72 woningen. Voor de herontwikkeling van De Geelvinck te Heemskerk hebben Woonopmaat en de gemeente Heemskerk op 17 januari 2022 een samenwerkingsovereenkomst getekend.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Het Bestemmingsplan De Geelvinck biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling en realisering van die 72 woningen. Daarnaast wordt een deel van het park ten noorden van de Cornelis Geelvinckstraat heringericht. Het betreffende deel van het park is ook in het plangebied opgenomen. Het is een flexibel bestemmingsplan, dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied.

### 1.2. Ligging plangebied

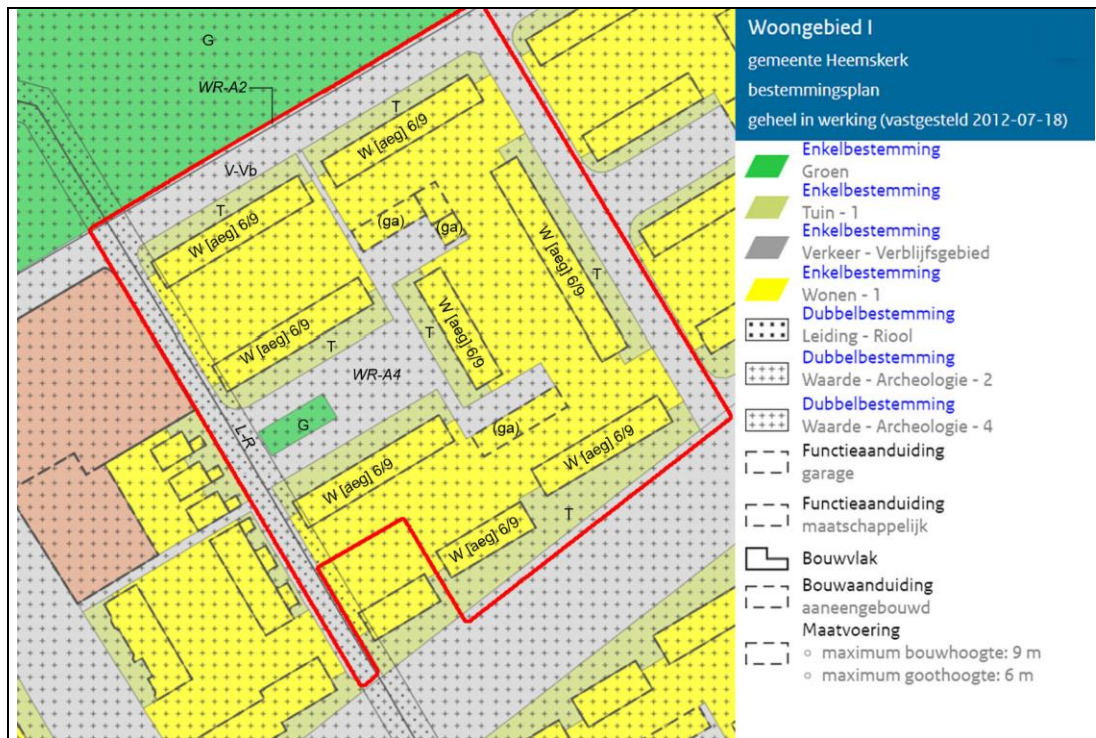
Het plangebied ligt ten oosten van het centrum van Heemskerk in de Slotheerenbuurt in de wijk Assumburg. Het plangebied wordt begrensd door de Beatrix van Dongenstraat, de Jan van Kuikweg, de Dirk van der Leckstraat en door de Cornelis Geelvinckstraat. Ten noordoosten van

de Cornelis Geelvinckstraat maakt een deel van het daar gesitueerde park onderdeel uit van het plangebied.

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Woongebied I dat op 18 juli 2012 door de gemeenteraad van Heemskerk is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de enkelbestemmingen, "Wonen - 1", "Tuin - 1", "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied" en de dubbelbestemmingen "Leiding - Riol", "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 4". De gedetailleerde enkelbestemmingen maken de bestaande woonbuurt mogelijk. Het bouwplan heeft een andere stedenbouwkundige opzet en past daarom niet binnen die bestemmingen, waardoor aanpassing van het planologische regime nodig is om de nieuwe woonbuurt mogelijk te maken.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).



Het woningbouwplan wordt gerealiseerd waar de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" van toepassing is. Hier geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 2.500 m<sup>2</sup>. Ten noorden van de Cornelis Geelvinckstraat heeft een smalle strook grond de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen vanaf 60 m<sup>2</sup>.

#### **1.4. Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

## **2. Beleidskader**

### **2.1. Rijksbeleid'**

#### **2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhooggaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de ontwikkeling van een woonwijk binnen de bebouwde kom van Heemskerk. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

### **2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **2.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050**

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk 'natuurinclusief' en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name de beweging 'Metropool in ontwikkeling' en 'Nieuwe energie' relevant.

In het plangebied vindt een binnenstedelijke transformatie plaats. 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. De herontwikkeling van het plangebied de Geelvinck levert een bijdrage aan die woningopgave. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de beweging 'Metropool in ontwikkeling'.

Voor de herontwikkeling van het project de Geelvinck is het meest relevant dat nieuwe ontwikkelingen klimaatbestendig en waterrobuust moeten zijn. Dat betekent dat de gebouwen zo moeten worden uitgevoerd dat ze een periode met wateroverlast kunnen doorstaan. Verder stuurt de provincie Noord-Holland aan op maximale opwekking van duurzame energie. Om dit te bereiken is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame energie. Door middel van zonnepanelen en de toepassing van warmtepompen zal hierin worden voorzien. De woningen voldoen daarmee tevens aan de beweging 'Nieuwe energie'.

### **2.2.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020**

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied

landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied.

Artikel 6.3 van de Omgevingsverordening sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit de Woonvisie (zie paragraaf 2.4.2) blijkt dat die behoefte aanwezig is.

Artikel 6.62 van de verordening bepaalt dat in de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering dient te worden opgenomen. In paragraaf 2.4.7 wordt op het aspect klimaatadaptatie ingegaan.

Voor het overige omvat de Omgevingsverordening geen bepalingen die de herontwikkeling van het woongebied in de weg staan.

#### *Conclusie*

De bouw van woningen in het onderhavig plangebied past daarmee binnen de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

## **2.3. Regionaal beleid**

### **2.3.1. Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025**

In Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025 is door de regio aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting de regio op wil en hoe de deelnemende gemeenten hier gezamenlijk aan gaan werken.

Over Heemskerk wordt in het Woonakkoord aangegeven dat het van oorsprong een tuindersdorp is, dat zich ontwikkelde tot een rustige woongemeente met een groen en dorps karakter. Er is sprake van vergrijzing. Het voorzieningenniveau is goed en divers, het woonaanbod gevarieerd, zowel in de koop als sociale huur. Uitbreiding zal vooral door middel van verdichting plaatsvinden. In de periode tot 2025 dienen er in de regio 7.700 woningen te worden toegevoegd; tot 2040 bedraagt dit aantal 20.500 woningen.

In het Woonakkoord zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- de sociale huurvoorraad in de regio en in elke gemeente wordt uitgebreid;
- elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur;
- de gemeenten dragen zorg voor een evenwichtige en transparante verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen in de regio;
- elke gemeente voegt middensegment toe;

- de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd, zodat er betaalbare woningen vrij komen en meer mensen naar behoefte en wens kunnen wonen.

Specifieke aandacht is er voor de huisvesting van senioren. Als gevolg van de vergrijzing groeit het aantal senioren. Senioren zullen zo lang mogelijk zelfstandig (willen en moeten) blijven wonen. De woonwensen van senioren sluiten daarnaast niet altijd aan bij het huidige aanbod. Dit kan onder meer door levensloopbestendige woningen te realiseren. Bij het realiseren van geschikte woningen voor senioren gaat het niet alleen over de toegankelijkheid van woongebouw en woning, maar heel belangrijk is ook de nabijheid van voorzieningen en een toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeting.

Door de verdichting in het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwtaakstelling. Doordat het volledige programma in de sociale huursector wordt gerealiseerd, wordt tevens de behoefte aan woningen in die categorie ingevuld. De appartementen zijn bovendien levensloopbestendig en daarmee geschikt voor senioren. Gezien de ligging van de Geelvinck op relatief korte afstand van het centrum, zijn er in de nabijheid ook voorzieningen. Wanneer deze doelgroep in het plangebied gaat wonen, komen er ten slotte elders in de gemeente/regio woningen vrij en wordt door de realisatie van het plan de doorstroming bevorderd.

## **2.4. Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1. Omgevingsvisie Heemskerk 2040**

Op 1 februari 2021 is de Omgevingsvisie Heemskerk 2040 door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie geeft (strategische) hoofdlijnen de visie en ambities voor de gewenste ontwikkeling van de leefomgeving van Heemskerk tot 2040. Die zijn beknopt weergegeven in een gemeentebreed ontwikkelingsbeeld voor 2040. De omgevingsvisie bevat tevens een bondige omschrijving van de visie op de deelgebieden centrum, woongebied, bedrijventerreinen en buitengebied. Een strategische uitvoeringsagenda geeft richting aan verdere uitwerking in het instrument Programma's.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Woongebied'. In dit deelgebied is een zorgvuldige afstemming op het huidige dorpse en groene karakter en de stedenbouwkundige opbouw van de woonwijken daarbij van belang. Delen van de 'stempelwijken' en de 'jaren '60/70 wijken' worden geherstructureerd met een impuls aan de vitaliteit door variatie, verbetering van het sociale leefklimaat, woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en verduurzaming. Door slim te verdichten dragen deze herstructureringsgebieden bij aan de woonopgave.

Er wordt gezocht naar mogelijkheden voor herstructurering in delen van de 'stempelwijken' en de 'jaren '60/70 wijken'. Hier spelen relatief veel sociale problemen, is weinig differentiatie in woningen en sociale samenstelling, veel corporatiebezit en veel verouderde niet-duurzame bebouwing. Juist daarom dient hier een impuls te worden gegeven aan de vitaliteit. Vitaliteit door variatie, verbetering van het sociale en fysieke leefklimaat, woonvormen voor kwetsbare doelgroepen en verduurzaming. Door slim te verdichten wil de gemeente herstructureringsgebieden

bij laten dragen aan de woonopgave. Uitgangspunt is zo min mogelijk conflicten tussen groen en bebouwing. Naast herstructurering van deze woonwijken is het in sommige gevallen passend om via functieverandering bij te dragen aan de woonopgave.

In het project De Geelvinck wordt een gevarieerd en duurzaam woningaanbod gerealiseerd dat bijdraagt aan de woonopgave. De planontwikkeling past hierdoor binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

#### **2.4.2. Woonvisie Beverwijk – Heemskerk 2025**

De Woonvisie 2025 Beverwijk - Heemskerk 'Een thuis voor iedereen' is op 2 juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie geeft de kaders aan voor het beleid op het gebied van wonen en worden de ambities, opgaven en maatregelen voor de komende jaren. Het perspectief van de Woonvisie richt zich op gevarieerde wijken met een divers woningaanbod voor verschillende type huishoudens, leeftijden en inkomens. Het bieden van kansen aan jongeren en aan starters op de huur- en koopmarkt is een belangrijke doelstelling evenals het voorzien in voldoende levensloopgeschikte woningen. Dit is nodig om te kunnen anticiperen op de (dubbele) vergrijzing. Niet alleen nieuwbouw, maar ook een betere doorstroming van huishoudens op de woonmarkt is noodzakelijk.

In Heemskerk ligt de prioriteit bij de betaalbaarheid van de woningvoorraad, zowel in koop als huur. In het streefwoningbouwprogramma dient 30% van de woningen in de sociale huur categorie en 25% in de betaalbare koop categorie (< € 250.000) te worden gebouwd. Het bouwen en behouden van betaalbare woningen is een belangrijk uitgangspunt in de Woonvisie. Voor Heemskerk is het doel om woningen toe te voegen die nu nog niet of onvoldoende in Heemskerk beschikbaar zijn. Daarnaast wordt gestreefd naar een betere doorstroming binnen de eigen wijk. Er wordt onder andere ingezet op betaalbare woningen voor starters. Tegelijk speelt het woonbeleid in op de sterke vergrijzing van Heemskerk door in te zetten op nieuwbouw voor senioren, met meer comfort en minder onderhoud. Bestaande woningen komen via doorstroming beschikbaar voor gezinnen.

Door het woningaanbod te vergroten en door gevarieerde betaalbare woningen aan te bieden past de herontwikkeling van De Geelvinck binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. De appartementen zijn levensloopbestendig. Door het bouwplan komen naar verwachting elders woningen vrij, waardoor de doorstroming wordt bevorderd.

#### **2.4.3. Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021**

Op 1 juni 2021 is de Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021 door de gemeenteraad van Heemskerk vastgesteld. Door middel van een doelgroepenverordening kan het gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen worden doorgevoerd. De doelgroepenverordening heeft uitsluitend betrekking op nieuwbouw.

In de doelgroepenverordening zijn regels en definities opgenomen met betrekking tot woningbouw. In de doelgroepenverordening Heemskerk 2021 zijn de categorieën sociale huur, mid-

denhuur en sociale koop gedefinieerd. Voor deze categorieën zijn de maximale huur-/koop prijs bepaald, en de inkomensgrenzen van de bewoners om in aanmerking te komen en de periode dat deze woningen in deze categorie behouden moeten blijven. De doelgroepenverordening werkt pas door als de koppeling is gemaakt met het bestemmingsplan. Omdat het volledige bouwprogramma door Woonopmaat wordt gerealiseerd, is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

#### **2.4.4. Welstandsnota Heemskerk 2018**

Op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad van Heemskerk de "Beleidsregels richtlijnen beeldkwaliteit herstructureringsgebied C. Geelvinckstraat en omgeving" overeenkomstig hoofdstuk 4.2 van de Welstandsnota Heemskerk 2018, als aanvulling op die Welstandsnota vastgesteld. In die beleidsregels zijn stedenbouwkundige richtlijnen, richtlijnen met betrekking tot klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de woningen en de openbare ruimte opgenomen.

De welstandcommissie heeft waardering uitgesproken voor het stedenbouwkundig ontwerp en is op hoofdlijnen akkoord met het ontwerp.

#### **2.4.5. Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017**

Het parkeerbeleid van de gemeente Heemskerk is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 dat op 5 oktober 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld en bestaat uit een Nota Parkeren Heemskerk en een Nota Technische Richtlijnen Heemskerk. 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.

Heemskerk is opgedeeld in vier deelgebieden: centrum, woongebieden, bedrijventerreinen en buitengebied. Per deelgebied wordt ingegaan op de doelgroepen: bewoners, werknemers en bezoekers. Voor woongebieden waartoe het plangebied De Geelvinck behoort, is vastgesteld dat voor haar bewoners de leefbaarheid van de woongebieden belangrijk is. Het kunnen parkeren voor bewoners op eigen terrein of binnen 100 meter vanaf hun woning blijft het uitgangspunt. Als dit conflicteert met de kwaliteit van de openbare ruimte zal een integrale afweging dienen plaats te vinden. 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.

De gemeente Heemskerk heeft een Memo parkeren<sup>1</sup> vervaardigd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de parkeernormering.

#### **2.4.6. Groenbeleidsplan Heemskerk 2019**

Op 31 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Heemskerk het Groenbeleidsplan Heemskerk 2019 vastgesteld. Het doel van het Groenbeleidsplan is om richting te geven aan groenbewust handelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wat groen is, dient zoveel als mogelijk groen te houden. Wanneer groen verdwijnt, zal dat gecompenseerd dienen te worden. Bij nieuwbouw, projectontwikkeling en planvorming is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt. Daarom wordt ingezet op:

- het behouden van het aanwezige groen;
- vergroenen van de buitenruimte, onder meer voor een klimaatbestendige gemeente;
- compenseren van groen dat verdwijnt;
- inzetten op natuurvriendelijke beheren van het groen;
- vergroten van het groenbewustzijn en participatie vanuit de samenleving;
- verhogen biodiversiteit.

Groen is essentieel in woonbuurten. Behouden en waar mogelijk versterken van de hoeveelheid en de kwaliteit ervan in de buurten, is een belangrijk speerpunt binnen het nieuwe groenbeleid. Bij inrichting en beheer zijn de wensen van bewoners mede richtinggevend. Ook het groen in particuliere tuinen is belangrijk voor de leefbaarheid in buurten en straten. In herstructureringsgebieden zou ecologie en klimaatadaptatie een belangrijke rol moeten spelen in het ontwerp. Door in openbaar groen meer verschillende soorten (waaronder ook vaste planten) toe te passen, ontstaat een gevarieerd beeld door meer bladkleur, vorm, bloei en vruchten. De gemeente zet daarbij in op verschillende boomsoorten en types per buurt. Belangrijk en waardevol is de bijdrage die bewoners kunnen leveren aan groen in de buurt. De gemeente stimuleert de participatie vanuit de samenlevingen bevordert initiatieven zoals aanleg van buurt(moes)-tuinen, boomspiegeltuintjes, geveltuinten en verticaal groen. Ook stimuleert de gemeente de onttegeling (minder verharding, meer groen) van tuinen. Een al eerder genoemd aandachtspunt is het spelen in een groene omgeving. Het gaat daarbij om speelplekken en het stimuleren van het vergroenen van basisschoolpleinen. Waar bewoners dit wensen, wordt specifiek aandacht besteed aan eetbaar groen (bessenstruiken en fruitbomen).

In het plangebied wordt met name rondom de appartementengebouwen het openbaar groen verruimd. Bij de inrichting van het openbaar groen zal het Groenbeleidsplan als uitgangspunt worden gebruikt.

---

<sup>1</sup> Gemeente Heemskerk, Memo parkeren, Heemskerk, 1 december 2022

#### 2.4.7. Klimaatadaptatieplan 2021-2026 Beverwijk-Heemskerk

Het Klimaatadaptatieplan 2021-2026 Beverwijk-Heemskerk is op 25 maart 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De doelstellingen van het Klimaatadaptatieplan sluiten aan op het eerste landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA). Het DPRA roept partijen op om in 2020 een uitvoeringsagenda op te stellen voor de aanpak van klimaatadaptatie. Het lange termijn doel daarbij is een klimaatrobuuste inrichting in 2050. Door de termijn op 2050 te stellen, is er volop ruimte voor meekoppelkansen: de straat, de tuin of het bedrijventerrein klimaatbestendig inrichten als er toch al sprake is van renovatie of herinrichting. Naast de doelen uit het DPRA heeft het gemeentebestuur een belangrijk extra eigen organisatiedoel geformuleerd bij het opstellen van het klimaatadaptatieplan: "Iedereen vindt het vanzelfsprekend dat we een perceel/straat/wijk klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. En we doen het ook."

Bij de uitvoering van het Klimaatadaptatieplan hanteert het gemeentebestuur de volgende 7 speerpunten;

- We houden regenwater vast.  
We brengen elke regendruppel zo veel mogelijk gelijk in de grond op de plek waar hij valt. Daarmee voorkomen we wateroverlast én sparen we water voor perioden van droogte.
- We vergroenen.  
We maken tuinen en straten groener (minder stenen). Daarmee verminderen we de hitte, kunnen we beter water vasthouden én maken we de wijken mooier. Bovendien schept het ruimte voor planten en dieren (biodiversiteit).
- We creëren ruimte voor water.  
Bij extreme neerslag ontstaan er plassen. En bij zeer extreme neerslag stroomt water over straat naar het laagste punt. We creëren ruimte in de tuin en op straat om het water tijdelijk op een veilige plek op te vangen. Dat kan bijvoorbeeld onder een houten tuinterras of op straat tussen de trottoirbanden. In noodgevallen leiden we het water naar plekken waar het tot de minste schade en overlast leidt.
- We kijken vooruit en beschermen.  
Als we een nieuw huis bouwen, zorgen we er voor dat de begane grondvloer hoog genoeg ligt en er geen water zo maar de kelder in kan stromen. En op bestaande, laaggelegen plekken, waar zich water kan verzamelen, beschermen we ons met tijdelijke maatregelen. Zo kunnen schotten voor de deur schade voorkomen of beperken.
- We doen het samen.  
We dragen allemaal ons steentje bij: overheden, bewoners en bedrijven. We hebben allemaal baat bij een prettige leef- en werkomgeving en het beperken van schade en overlast bij extreem weer. En we handelen als goede burens. We houden bijvoorbeeld zo veel mogelijk water op eigen perceel vast om overlast bij de burens te voorkomen.
- We houden het betaalbaar.  
Door bij herinrichting en nieuwbouw rekening te houden met de verwachte weersveranderingen, kunnen we de kosten van maatregelen beperken. Een slim tuinontwerp (groene borders die iets lager liggen dan het tegelwerk) en een slim straatprofiel (met voldoende berging op straat) hoeven bijvoorbeeld niet of nauwelijks tot extra kosten te leiden. Voor het oplossen van bestaande knelpunten zullen soms wel ingrepen nodig zijn.

- We gaan voor maatwerk.

De hiervoor geschetste basisprincipes hanteren we als uitgangspunten. Maar elke situatie is anders: wel of geen hoge grondwaterstanden, wel of geen ruimte voor groen, wel of geen plannen voor herinrichting? Er is dus maatwerk nodig om effectief en betaalbaar in te spelen op de verwachte weersveranderingen.

In de "Prestatieafspraken Wonen Beverwijk en Heemskerk 2022-2025", die onder meer gemaakt zijn tussen de gemeente Heemskerk en WoonOpMaat, is vastgelegd dat het Klimaatadaptatieplan ten aanzien van gezondheid, biodiversiteit, milieukwaliteit groen/blauw verbindingen met het landschap) wordt betrokken bij het ontwerpen van de openbare ruimte en gebouwen. Daarnaast wordt bij nieuwbouw bijvoorbeeld gekeken naar eigen verwerking van water. De inrichting van een nieuwbouwplan leidt niet tot extra vasthouden van warmte en ook het binnenklimaat voorziet in een gezonde leefomgeving.

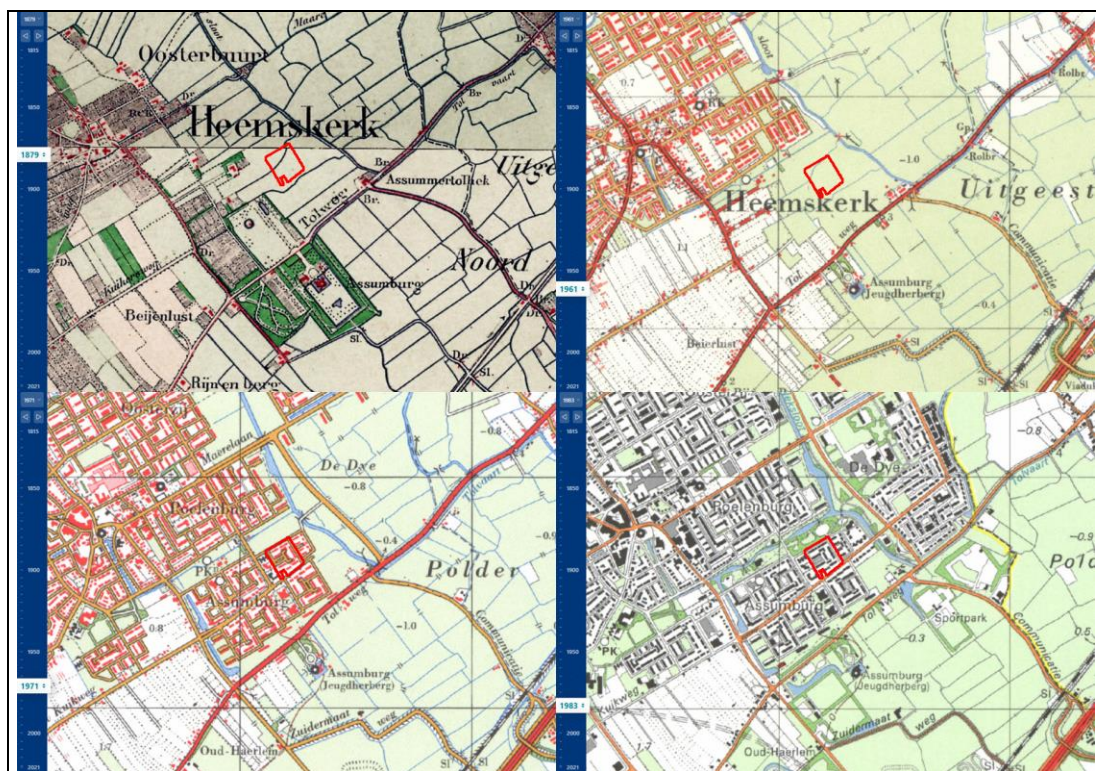
Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de uitgangspunten van het Klimaatadaptatieplan. Door de toename van het openbaar groen is ondanks de toename van het aantal woningen sprake van vergroening. Hierdoor wordt het verhard oppervlak gereduceerd en kan water gemakkelijk infiltreren. Door de diversiteit in de beplantingskeuze wordt tevens de biodiversiteit bevorderd. Bij de verdere uitwerking van het plangebied zal een en ander nader worden geïmplementeerd.

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1. Geschiedenis

De nederzetting Heemskerk is ontstaan op een oude strandwal achter de duinen, in het huidige Kennemerland. De strandwallen vormden van oudsher de aantrekkelijkste vestigingsplaatsen, gezien de hogere ligging ten opzichte van de omgeving. De voornaamste inkomstenbron voor de Heemskerker bevolking was akkerbouw. Toen in de 19<sup>e</sup> eeuw de industrialisatie op gang kwam, vond in Heemskerk de omslag plaats naar de bloembollen- en aardbeienteelt. In de 20<sup>e</sup> eeuw wordt de oorspronkelijke ambachtelijke wijze van telen vervangen door de grootschaligere, meer industriële glastuinbouw.

Afbeelding 3: Historische topografie



De ontwikkeling van Heemskerk en omgeving is sterk beïnvloed door de aanleg van het Noordzeekanaal (tussen 1865 en 1872) en de spoorweg tussen Amsterdam en Alkmaar. Het station van Heemskerk komt echter buiten het centrum te liggen. Rondom het Noordzeekanaal bij Beverwijk en IJmuiden ontwikkelt zich het groot industrieterrein (het huidige Tata Steel). Door de grote groei van het Hoogoventerrein groeit in eerste instantie vooral Beverwijk. Later breidt ook Heemskerk zich behoorlijk uit, vooral in oostelijke richting, de richting naar het station. Heemskerk en Beverwijk groeien al snel aan elkaar, en zijn wat betreft voorzieningen niet meer los van elkaar te zien.

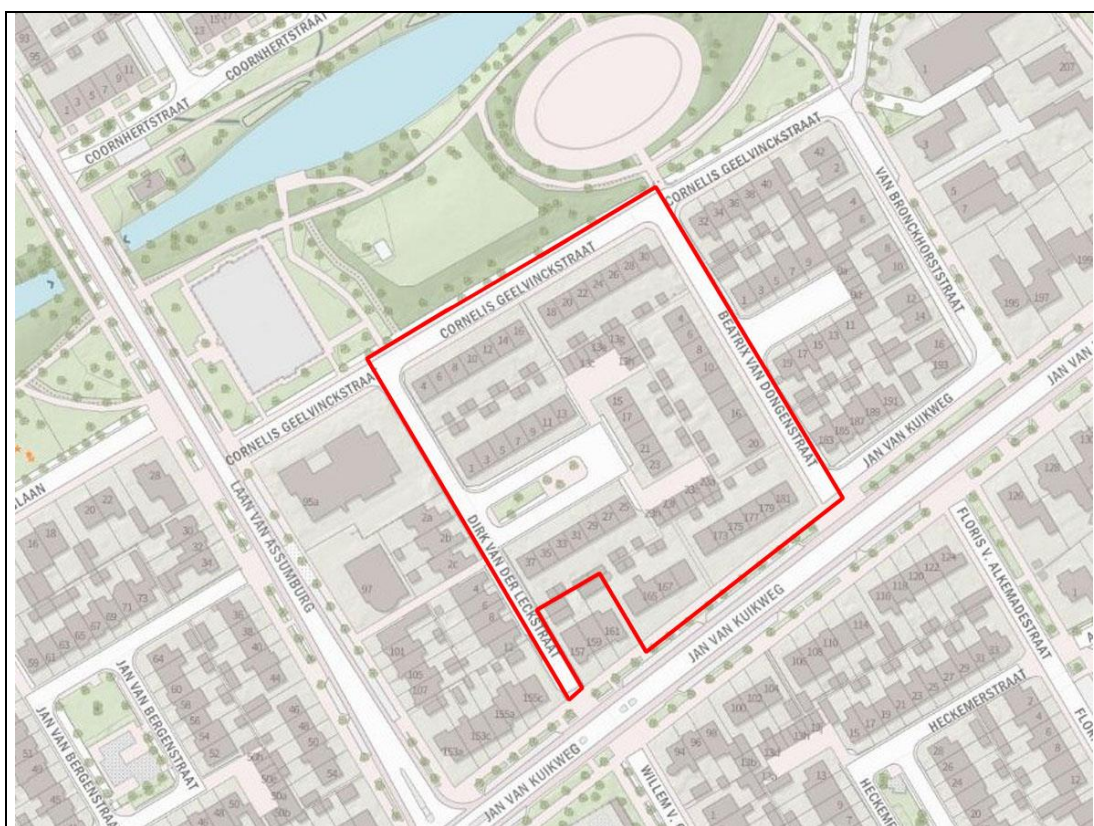
Eind jaren '90 wordt de snelweg verlegd in oostelijke richting zodat er ruimte ontstaat voor een nieuwe uitbreidingswijk Broekpolder. Na de voltooiing van Broekpolder ligt het station Heemskerk niet meer aan de rand van, maar binnen de bebouwde kom van Heemskerk.

De Slotheerenbuurt kenmerkt zich door eengezinswoningen in stroken met aan de randen hoogbouw (4 bouwlagen op onderlaag; 12 meter hoog). Deze bebouwing is karakteristiek de periode 1960-1970 waarin de buurt is gerealiseerd. De wijk kent veel kleinere parken/veldjes en groen aan de randen. De bestaande woningen in het plangebied dateren uit 1962/1963 (bron: BAG-viewer). Uit topografische kaarten blijkt dat het park aan de noordzijde in een later stadium is aangelegd.

### 3.2. Bestaande situatie

Het plangebied wordt begrensd door de Jan van Kuikweg, de Dirk van der Leckstraat, de Cornelis Geelvinckstraat (en een deel van het park ten noorden daarvan) en de Beatrix van Dongenstraat. De percelen van drie woningen, die niet in eigendom zijn van Woonopmaat aan de Jan van Kuikweg nabij de Dirk van der Leckstraat behoren niet tot het plangebied. De 52 sociale huurwoningen zijn rijwoningen en bestaan uit twee bouwlagen met een kap.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Aan de Dirk van der Leckstraat ligt een hofje waarbij in de hoeken een aantal garageboxen staan. Aan de andere straten zijn de woningen met de voorgevel op de weg georiënteerd.

Ten noorden van het plangebied ligt een park waarin een Cruijff Court en een skatebaan zijn gesitueerd. Aan de andere zijden van het plangebied staan woningen. Het uitvaartcentrum op aan de Laan van Assumburg 95a vormt daar een uitzondering op.

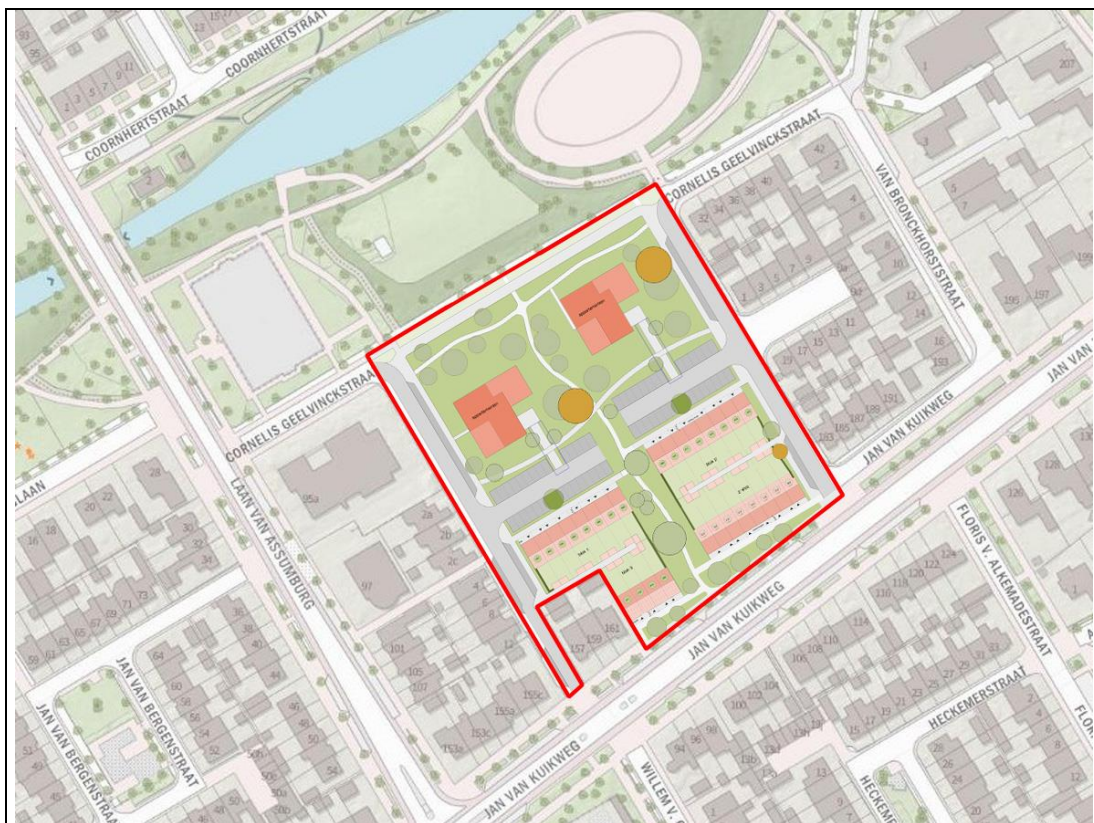
Behalve het park is alleen in het hofje aan de Dirk van der Leckstraat nog een klein deel openbaar groen aanwezig.

### 3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

#### 3.3.1. Algemeen

Alle bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden 72 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd: 28 rijwoningen en 44 appartementen. De inrichting van het openbaar groen rondom de appartementengebouwen zal aansluiten bij de inrichting van het park ten noorden van de Cornelis Geelvinckstraat. In combinatie met de herinrichting van die straat tot parkweg, wordt het park als het ware de buurt ingetrokken.

Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige situatie.



Bij de planontwikkeling is onderzocht of ook de garageboxen in het plangebied terug zouden kunnen komen. De conclusie van dit onderzoek was dat het handhaven van de garages in het plangebied ten koste gaat van de toekomstige ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw. Daarom zijn er geen nieuwe garageboxen in het stedenbouwkundig plan opgenomen.

### **3.3.2. Bebouwingsstructuur**

In het ontwerp wordt de huidige bebouwingsstructuur van de rijwoningen aan de Jan van Kuikweg doorgezet. Langs de Jan van Kuikweg worden twee blokken rijwoningen met respectievelijk 4 en 8 woningen gebouwd. Tussen de voortuinen en de weg wordt een openbaar groenstrook aangelegd. De bergingen van de rijwoningen worden ontsloten met een doodlopend achterpad. Deze achterpaden zijn ook bedoeld voor de twee blokken rijwoningen van 8 woningen die daarachter worden gebouwd. Vanaf de Jan van Kuikweg loopt een 'groen' voetpad naar de Cornelis Geelvinckstraat dat het bestaande park met de wijk verbindt.

In het participatieproces is een stedenbouwkundig model met appartementengebouwen in vier en in zes bouwlagen gepresenteerd. Er is gekozen voor appartementengebouwen in zes bouwlagen met een relatief beperkte footprint. Beide appartementen worden alzijdig georiënteerd op het groen. Blinde gevels (zonder raam of deur) bij de appartementengebouwen zullen daarom zoveel mogelijk worden voorkomen.

### **3.3.3. Verkeersstructuur**

De wijk wordt via erftoegangswegen ontsloten op de gebiedsontsluitingswegen Jan van Kuikweg en Laan van Assumburg. Daarbij worden de bestaande aansluitingen op de Jan van Kuikweg, de Dirk van der Leckstraat en de Beatrix van Dongenstraat gehandhaafd. Deze beide wegen worden in verband met de nieuwe oriëntatie van de bebouwing geherprofileerd. De Cornelis Geelvinckstraat zal naar aanleiding van de bewonersparticipatie worden heringericht tot een parkweg, met groene parkeerplekken. Deze parkweg heeft een minimale breedte en wordt uitgevoerd in een gebakken klinker met een afwijkende kleur, bijvoorbeeld een rode klinker die associeert met een fietspad.

### **3.3.4. Groen- en waterstructuur**

Met uitzondering van het plandeel ten noorden van de Cornelis Geelvinckstraat, is er in de huidige situatie weinig openbaar groen aanwezig. Mede naar aanleiding van dit proces is ervoor gekozen om groen een dominante plek in het plangebied te geven. Het areaal openbaar groen zal door de planontwikkeling toenemen. Dit zal het meest zichtbaar zijn rondom beide appartementengebouwen. Groen biedt veel voordelen op het gebied van klimaatadaptatie en zorgt voor schaduw en koelte op warme dagen. Door het vele groen wordt er zoveel mogelijk (regen)water in het gebied opgevangen.

Daarnaast zal vanaf de Jan van Kuikweg een voetpad door het groen naar de Cornelis Geelvinckstraat worden aangelegd, dat doorloopt in het bestaande park. De hoekwoningen die grenzen aan de groenstrook krijgen geen zij-entree wel een raampartij met uitzicht op de groenstrook. Langs het pad moet ook de waterverbinding komen, waarlangs het water kan worden afgevoerd

bij heftige regenbuien en wateroverlast. Er wordt onderzocht of het water vanaf de Jan van Kuikweg door het plangebied De Geelvink gaat lopen of via een aansluiting op de zijstraten van de Debora Bakelaan. Het eigen water moet wel in het plangebied zelf worden vastgehouden. Hiervoor zullen onder meer wadi's worden aangelegd.

Het groen in de openbare ruimte en op / aan de gebouwen staat ten dienste van de klimaatadaptatie en de biodiversiteit. De inrichting is gericht op het vasthouden van water en het realiseren van groentypologie met een zo groot mogelijke soortenrijkdom. Daarnaast worden er minimaal acht waardevolle bomen geplant met afwisselende grootte. Deze bomen zorgen voor het verkrijgen van schaduw (voorkomen hittestress). Daarnaast zal worden geprobeerd twee bestaande eikenbomen die nu in privétuinen staan te handhaven. Er wordt nog onderzocht of ook de bestaande meidoorn kan worden gehandhaafd.

In het groen wordt een speelplek voor kleinere kinderen gerealiseerd. Grotere kinderen kunnen spelen in het park.

### **3.4. Programmatistische beschrijving van het plan**

In het plangebied worden in totaal 72 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, 28 eengezinswoningen en twee gebouwen met totaal 44 appartementen.

## **4. Randvoorwaarden**

### **4.1. Waterhuishouding**

#### **4.1.1. Inleiding**

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

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

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

#### **4.1.2. Beleidskader**

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

##### *Europa - Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)*

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

##### *Rijk - Nationaal Waterplan 2*

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen, die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opge-

steld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

#### *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier - Algemeen*

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van HHNK opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

#### *Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier - Keur*

Als er werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewater en waterkeringen (dijken) worden uitgevoerd, is er een watervergunning nodig. Door het stellen van regels wordt wateroverlast en watervervuiling voorkomen. In de Keur staan de regels die het HHNK hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning. De regels in de Keur zijn onderverdeeld in:

- gebodsbepalingen, waarin staat wie welk onderhoud aan waterstaatswerken, zoals sloten of dijken, moet uitvoeren. Bijvoorbeeld sloten schoonhouden of walkanten onderhouden;
- verbodsbepalingen, die moeten voorkomen dat iedereen wijzigingen aanbrengt in de waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het verboden om zonder toestemming een steiger aan te leggen;
- gedoogplichten, die beschrijven dat eigenaren van land met of in de buurt van een waterstaatswerk HHNK medewerkers en machines moeten toelaten voor onderhoudswerkzaamheden. Soms zijn landeigenaren ook verplicht om tijdelijk water op hun land te bergen.

#### *Gemeente Heemskerk - 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 zorgplicht-

ten zijn vastgelegd in de Waterwet (2009) artikel 3.5 en 3.6. Daarnaast heeft de gemeente zorgplicht voor vuilwater (Wet milieubeheer Artikel 10.33). De zorgplichten zijn uitgewerkt in het beleidsplan van de gemeente Beverwijk en Heemskerk met de titel 'Verbinden met water' (2017). Het beleid ten aanzien van neerslag komt tevens terug in het klimaatadaptatieplan (2021) onder het thema 'wateroverlast'.

*Gemeente Heemskerk - Water- en rioleringsplan Beverwijk en Heemskerk: Verbinden met water*

HHNK, de gemeente Heemskerk en de gemeente Beverwijk hebben gezamenlijk het water- en rioleringsplan opgesteld. Het doel van het plan is om de regio op betaalbare wijze waterrobuust en duurzaam in te richten. Voor drie doelgroepen, opgedeeld in bewoners, bedrijven en de overheid, is een handreiking opgesteld hoe per doelgroep omgegaan kan worden met water. Ook voor woningcorporaties worden voorbeelden gegeven wat zij kunnen doen om de regio op betaalbare wijze waterrobuust en duurzaam in te richten. Enkele voorbeelden zijn:

- daken: aanleggen van groene daken en zonnepanelen voor een vertraagde afvoer van water om wateroverlast te verminderen of voorkomen. Draagt tevens bij aan prettig binnenklimaat;
- verharding: gebruik maken van waterdoorlatende bestrating om water effectief in de bodem te bergen. Daarnaast kan afstromend regenwater opgevangen worden in aangelegd open water. Wanneer de verharding toeneemt, dient extra verharding op eigen terrein gecompenseerd te worden met extra waterberging.

*Gemeente Heemskerk - Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA / Klimaatadaptatieplan*

De gemeente Heemskerk committeert zich aan de Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA (Metropoolregio Amsterdam) en Noord-Holland en klimaatadaptatie dient in elk project meegenomen te worden. Hierbij worden de MRA basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw gehanteerd (zie Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw 3.0).

De basisveiligheidsniveaus zijn onderverdeeld in vijf thema's: wateroverlast, droogte, hitte, overstromingen en natuurinclusief bouwen. De uitgangspunten en de daarbij behorende basisveiligheidsniveaus beschrijven waar nieuwbouw minimaal aan moet voldoen om klimaatbestendig te zijn, schade door het veranderende klimaat te verminderen en de leefbaarheid te vergroten. Op welke manier dit gebeurt is afhankelijk van gebouwdichtheid, de grond en de ontwerp-ruimte.

De gehele inrichting van het plangebied moet klimaatbestendig zijn (zo min mogelijk verharding, gevel- en dakbegroeiing, waterretentie enzovoort).

#### **4.1.3. Watertoets**

Er geldt beleid van HHNK om watercompensatie te realiseren bij toename verharding. De gemeente Heemskerk heeft het beleid om de verharding bij (ver-)nieuwbouw te compenseren. Het beleid van de gemeente is strenger dan dat van HHNK. Dat heeft ermee te maken dat HHNK

met name kijkt naar water in relatie tot het oppervlaktewatersysteem en de gemeente naar water (regen-/grond-/vuilwater) in het gehele beheergebied.

Het plangebied bestaat uit verharde en onverharde oppervlakken. De toename aan onverhard oppervlak in het plangebied, waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, is 1.943 m<sup>2</sup>. Daarbij is aangenomen dat tuinen voor 50% zijn verhard.

**Afbeelding 6: Waterbalans.**

| Type      | Huidig (m <sup>2</sup> ) | Toekomstig (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|--------------------------|------------------------------|
| Verhard   | 10.888                   | 8.945                        |
| Onverhard | 3.053                    | 4.996                        |
| Totaal    | 13.941                   | 13.941                       |

#### *Robuust watersysteem*

De intentie van de gemeente Heemskerk is het realiseren van een klimaatbestendige leefomgeving in 2050. Om dit te bereiken is in 2021 een klimaatadaptatieplan vastgesteld. Dit plan 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.

Ten aanzien van het watersysteem hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- de waterstromen vuilwater en hemelwater gescheiden afvoeren;
- hemelwater zoveel mogelijk lokaal bergen en infiltreren;
- in extreme situaties hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater of (tijdelijk) bergen aan maaiveld; en
- zorgen voor voldoende ontwatering van gebouwen, wegen en groen.

Een groot deel van de bodem van de gemeente Heemskerk is zandgrond. In dit gebied zet de gemeente in op bergen en infiltreren. In kleiachtig gebied wordt ingezet op bergen en accepteren wij vanuit de waterberging een vertraagde afvoer middels een overstort naar het oppervlaktewater of de openbare ruimte.

Het gemeentelijke beleid over klimaatadaptatie, zoals vastgesteld in het klimaatadaptatieplan, geldt ook voor het onderhavige plangebied. Het basisveiligheidsniveau klimaatbestendig bouwen is - zoals gebruikelijk - geborgd via de eisen die de gemeente stelt bij de uitgifte van gronden. Het plan is daarmee in overeenstemming met het klimaatadaptatieplan.

#### *Vuilwater en hemelwater gescheiden*

De woningen en bedrijven in de gemeente kunnen voor het vuilwater aangesloten worden op het vuilwatersysteem in het openbaar gebied. Op het perceel worden vuilwater en de overstort van de bergingsvoorziening voor hemelwater apart aangeboden. In gebieden met gescheiden riolering kan de overstort aangesloten worden op de hemelwaterafvoer. In gebieden met een gemengd stelsel wordt contact opgenomen met de gemeente over de afvoerroute van het hemelwater uit de overstort.

Door het afkoppelen van het hemelwater van het vuilwatersysteem (of gemengde rioolstelsel) en deze te koppelen aan een bergingsvoorziening (op eigen terrein) ontstaat over het algemeen voldoende ruimte in het huidige gemengd stelsel om de eventuele toename van vuilwater door nieuwbouw op te vangen.

#### *Hemelwater bergen en infiltreren*

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 wordt 70 mm in 1 uur aan (maatgevende bui) aangehouden voor het berekenen van de afmetingen van de bergings- en infiltratievoorziening (zie ook klimaatadaptatieplan uit 2021). Uitgangspunt is het bergen van 70 mm neerslag dat op het verhard oppervlak valt, binnen het perceel.

De bergingsvoorziening moet zo worden aangelegd dat het regenwater kan infiltreren in de bodem en wordt daarom zoveel mogelijk boven de hoogste grondwaterstand aangelegd. De ledigingstijd van de bergingsvoorziening is 1 dag, zodat de voorziening weer gebruikt kan worden als berging voor een volgende regenbui. De voorziening bestaat mogelijk uit een of meerdere infiltratiepakketten van hardsteen, infiltratiekratten of een andere voorziening waarop de hemelwaterafvoer is aangesloten. De afmetingen van de infiltratievoorziening dient te worden berekend door initiatiefnemer. In het geval de initiatiefnemer kan aantonen dat er geen mogelijkheid is het hemelwater op eigen terrein te verwerken is overleg nodig met de gemeente.

#### *Afvoer water in extreme situaties*

De neerslag wordt primair geborgen in de bergingsvoorziening en in de bodem op eigen terrein. In extreme situaties zit de bergingsvoorziening vol en is een overlaat noodzakelijk. Het overtollige water wordt dan tijdelijk aan maaiveld geborgen. Een andere mogelijkheid is de afvoer van het overtollige water naar het hemelwaterafvoersysteem of het nabij gelegen oppervlaktewater.

#### *Uitgangspunten grondwater*

De wegen, bebouwing en groen dienen zo aangelegd te worden dat voldoende ontwatering wordt gerealiseerd ten opzichte van het hoge grondwaterpeil. Dit zorgt ervoor dat er bergingsruimte ontstaat in de bodem. De normen voor het bouwpeil en straatpeil zijn opgenomen in het water- en rioleringsplan 'Verbinden met water' van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk.

#### **4.1.4. Conclusie**

Aangezien de bestaande bebouwing gesloopt en er nieuwe woningen gebouwd gaan worden, is deze ontwikkeling de uitgelezen kans om het gebied klimaatrobust in te richten. Daarbij wordt een belangrijk uitgangspunt gehanteerd dat in de Waterwet (artikel 3.5) is vastgelegd ten aanzien van het verwerken van regenwater: perceeleigenaren zijn primair verantwoordelijk voor het

verwerken van hemelwater op hun eigen terrein. Kortom elk (ver-)nieuwbouw project dient zijn eigen voorzieningen te maken. De gemeente hanteert dit uitgangspunt ook voor haar eigen werkzaamheden in de openbare ruimte.

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het waterschap adviseert **wel/niet** positief over het voornemen.

## **4.2. Milieuaspecten**

### **4.2.1. Bedrijven en milieuzonering**

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Het plangebied ligt in een omgeving die is aan te merken als een rustige woonwijk. Aan de noordwestkant van het plangebied staat een uitvaartcentrum aan de Laan van Assumburg 95a. Een uitvaartcentrum heeft milieucategorie 1 en derhalve een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woningen zijn op meer dan 10 meter van de bestemmingsgrens van dat uitvaartcentrum geprojecteerd. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

**Afbeelding 7: Omgevingstype.**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                               | 0 meter                                       |
| 2               | 30 meter                                                               | 10 meter                                      |
| 3.1             | 50 meter                                                               | 30 meter                                      |
| 3.2             | 100 meter                                                              | 50 meter                                      |
| 4.1             | 200 meter                                                              | 100 meter                                     |
| 4.2             | 300 meter                                                              | 200 meter                                     |
| 5.1             | 500 meter                                                              | 300 meter                                     |
| 5.2             | 700 meter                                                              | 500 meter                                     |

In het park liggen ook een Cruiff Court en een skatebaan. Voor beide functies is geluidhinder het maatgevende hinderaspect. Dit zijn echter geen inrichtingen. Daarom is het Activiteitenbesluit niet van toepassing. Ook de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering heeft betrekking op ruimtelijke wijzigingen bij of in de omgeving van inrichtingen en is niet van toepassing. In de APV van de gemeente Heemskerk is geen aandacht besteed aan de geluidemissie van openbare voorzieningen zoals het Cruiff Court en de skatebaan. Concluderend wordt gesteld dat er geen concrete eisen beschikbaar zijn waaraan de geluidemissie van het Cruiff Court en de skatebaan kunnen worden getoetst.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is wel akoestisch onderzoek<sup>2</sup> naar beide voorzieningen uitgevoerd. De activiteiten zijn worst case bepaald op basis van ervaringen met en geluidmetingen bij vergelijkbare sportvelden. Om wel een oordeel te kunnen geven over de berekende geluidniveaus zijn de geluidniveaus vergeleken met de waarden uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering en het Activiteitenbesluit. Daarnaast is ook het huidige geluidniveau vergeleken op basis van de Atlas van de Leefomgeving. Als laatste is een beoordeling gegeven van de te verwachten binnenniveaus in de nieuw te bouwen woningen, waarbij rekening is gehouden met de voorwaarden uit het Bouwbesluit en de geluidniveaus in woningen zoals die zijn geformuleerd in het Activiteitenbesluit.

De onderzoeksmethode is gebaseerd op de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai 1999, van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, versie 2004 zoals die op het internet is geplaatst.

Uit het onderzoek blijkt, dat de geluidniveaus veroorzaakt door het Cruiff Court bij de nieuw te bouwen woningen langtijdgemiddelde beoordelingsniveau veroorzaken tot 39/38 dB(A) in de dag- en avondperiode. Maximale geluidniveaus worden veroorzaakt tot ten hoogste 61/61 dB(A) in de dag- en avondperiode.

---

<sup>2</sup> SPA WNP, RO advisering Heemskerk Akoestisch onderzoek Skatepark en Cruiff Court, Rapport 22200384.r01a, Ede, 27 maart 2023

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidniveaus, veroorzaakt door het skatepark en het bij de nieuw te bouwen woningen langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, tot 50/50 dB(A) in de dag- en avondperiode veroorzaken. Maximale geluidniveaus worden veroorzaakt tot ten hoogste 66/66 dB(A) in de dag- en avondperiode.

Aangezien er geen wettelijk toetsingskader beschikbaar is voor de beoordeling van de geluidniveaus, die worden veroorzaakt door beide activiteiten, zijn de berekende waarden vergeleken met diverse toetsingskaders voor inrichtingen, ruimtelijke procedures rondom inrichtingen, een indicatie van het ter plaatse heersende geluidniveau en een beoordeling van de te verwachten niveaus in de woningen.

Op basis van de berekeningen is er voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de avondperiode een maximale overschrijding van 5 dB(A), ten gevolge van de activiteiten op het skatepark.

Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsen van een geluidscherm gezien de kosten en de stedenbouwkundige belemmeringen niet wenselijk of reëel is. Een andere indeling van de appartementen maakt het niet mogelijk om een niet geluidgevoelige ruimte aan de buitengevels van alle appartementen te situeren. Omdat de gevels van de appartementen bij de hoeken vrijwel een gelijk geluidbelasting ondervinden, is het beide volledig gesloten (doof) uitvoeren niet mogelijk, omdat daarmee niet kan worden voorzien in voorwaarden vanuit het Bouwbesluit (bijvoorbeeld spuivoorzieningen, een aanwezigheid van een buitenruimte, enzovoort). Het wijzigen van de indeling van woningen van de noord- en oostzijde door de woningen meer te verplaatsen naar de zuid- en westzijde zal (afgezien van de mogelijkheden voor een bruikbare indeling van een etage met vier appartementen) ook nadelige gevolgen hebben op gebied van wegverkeerslawaaï, gezien hier de drukke wegen zijn gesitueerd.

Het is wel mogelijk om bouwkundige maatregelen uit te voeren om de geluidniveaus op de gevel te beperken. Dit zou kunnen door:

- het toepassen van een gesloten borstwering voor alle balkons;
- het toepassen van geluidsabsorberend materiaal aan de onderkant van de bovengelige balkons. Door het geluidsabsorberend materiaal worden de reflecties aan de onderkant van balkon verminderd. Deze maatregel zal de geluidbelasting op de gevels van de appartementen met ongeveer 2 dB(A) reduceren. Wanneer deze maatregel wordt toegepast, zullen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van de appartementen maximaal 48 dB(A) bedragen in de dag- en avondperiode.

Hiermee blijven de niveaus nog niet onder de richtwaarde uit de VNG brochure, dan wel de eisen uit het Activiteitenbesluit voor geluidniveaus op de gevels. Vanuit het Bouwbesluit is de eis gesteld aan geluidisolatie voor gevels van nieuwbouw (Artikel 3.2 Geluid van buiten). In de praktijk zal de geluidisolatie van een nieuwbouwwoning circa 25 dB bedragen. Hiermee zou het geluidniveau in de nieuwe woningen uitkomen op 30 dB(A) of minder. In het Activiteitenbesluit is het binnenniveau aangegeven in tabel 2.17a. Met de berekende waarden van het skatepark blijven de niveaus in de woningen maximaal gelijk aan de geluideis uit het Activiteitenbesluit.

Met andere woorden, in de woningen wordt voldaan aan eisen die zouden gelden wanneer het skatepark als inrichting wordt beoordeeld.

Ook blijkt dat er voor de maximale geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten op het skatepark in de avondperiode 1 dB(A) hoger zijn dan de richtwaarden uit de VNG-handreiking en de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Onder normale omstandigheden is een verschil van 1 dB niet waarneembaar en is er vanaf 5 dB verschil sprake van een duidelijk hoorbaar verschil.

Ten opzichte van de woningen die gesloopt gaan worden, is er sprake van een beter woon- en leefklimaat. Dit is het gevolg van het feit dat de nieuwe appartementen op een iets grotere afstand van het skatepark worden gebouwd en doordat de gevels van de nieuwe appartementen voorzien worden van een betere gevelisolatie door eisen uit het Bouwbesluit.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft geluidhinder als gevolg van het Cruiff Court en de skatebaan uitvoerbaar. Bij de nadere uitwerking van het ontwerp van de appartementen kan de architecteen hogere borstwering bij de balkons en/of geluidsabsorberend materiaal aan de onderkant van de bovengelegen balkons in de materialisatie gebruiken. Vervolgens dient te worden berekend of het gewenste resultaat hiermee wordt bereikt. Dit gebeurt echter in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de appartementengebouwen en niet in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Voor het bestemmingsplan is het van belang dat de uitvoerbaarheid is aangetoond en niet de manier waarop het uiteindelijk wordt uitgevoerd.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er bij de nieuw te bouwen woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.2.2. Geluid**

##### *Algemeen*

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai en weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied de Geelvinck is er geen spoorlijn of een gezondeerd industrieterrein aanwezig. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaaï is akoestisch onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd.

---

<sup>3</sup> SPA WNP, De Geelvinckstraat in Heemskerk Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï, Rapport 22200384.r02, Ede, 7 oktober 2022

### *Wegverkeerslawaaï*

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Voor de Jan van Kuikweg en de Laan van Assumburg geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Deze wegen hebben in het stedelijk gebied een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen die geluidszones. Derhalve is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB. In bijzondere gevallen, nader aangegeven in de Wet geluidhinder in artikel 83, is een hogere waarde mogelijk. De maximaal toelaatbare geluidbelasting is voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in een stedelijke situatie 63 dB.

Alle wegen in het plangebied zullen deel uit maken van een 30 km/uur-gebied. Op grond van de Wgh is voor wegen waar de maximale snelheid 30 km/uur bedraagt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Deze wegen hebben een dermate lage verkeersintensiteit dat er geen relevante geluidbelasting optreedt bij de nieuwe woonbestemmingen. De overige wegen liggen op grotere afstand van het plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering, dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwe woningen, ten gevolge van het verkeer op de Jan van Kuikweg, ter plaatse woningen langs die weg hoger 59 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) bedraagt. De geluidbelasting is derhalve lager dan de maximale te ontheffen waarde van 63 dB. Bij de overige woningen wordt de voorkeurswaarde als gevolg van de Jan van Kuikweg niet overschreden. Als gevolg van verkeer over de Laan van Assumburg wordt de voorkeurswaarde ook niet overschreden.

Binnen het bouwplan zijn geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de bouwblokken langs de Jan van Kuikweg te reduceren tot de voorkeurswaarde. Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Heemskerk hogere waarden tot 59 dB, vanwege het wegverkeerslawaaï vaststellen en vastleggen in het kadaster.

De gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 64 dB.

### *Conclusie*

Geluidwerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn niet reëel. Wegverkeerslawaaï vormt –indien de benodigde hogere waarden worden verleend- geen belemmering voor realisatie van het plan.

Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Heemskerk hogere waarden ten gevolge van de Jan van Kuikweg vaststellen en vastleggen in het kadaster. Alle woningen hebben ten minste één geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.

#### 4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. Aan de hand van de beschikbare historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd op basis van de Nederlandse Norm, NEN 5740/A1, met als uitgangspunt een onverdachte locatie.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen in gehalten die de achtergrondwaarde overschrijden. In de ondergrond zijn evenmin verontreinigingen aangetroffen in gehalten boven de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de streefwaarde. Uit de resultaten van de analyses op PFAS componenten blijkt dat de onderzochte grond, bij toetsing aan het Handelingskader PFAS (versie 13 december 2021, bij toepassing boven grondwaterniveau), gekwalificeerd kan worden als klasse 'Landbouw / Natuur'.

#### *Conclusie*

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen aan de herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

#### 4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaard-

---

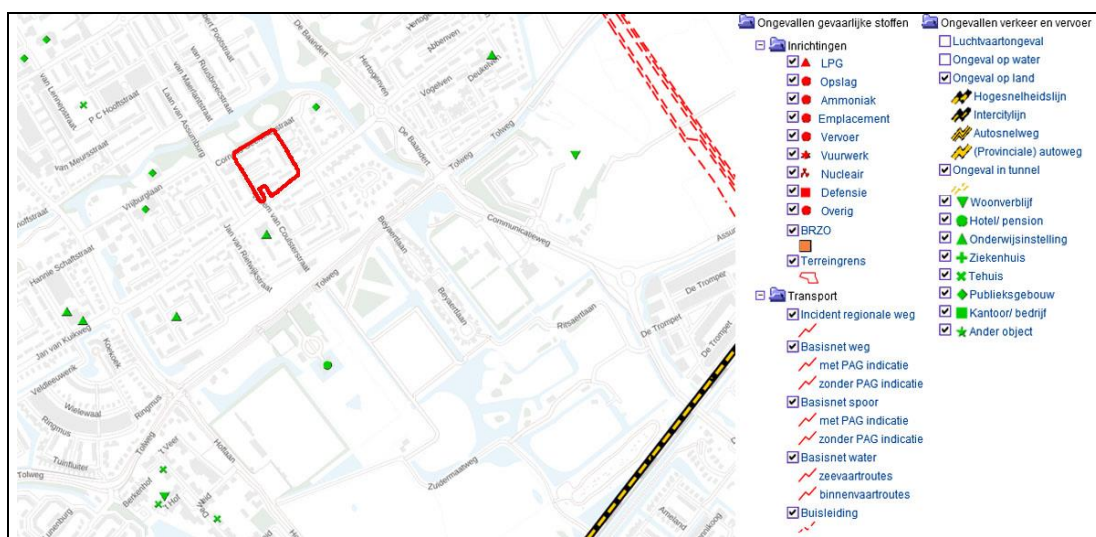
<sup>4</sup> SGS Search Ingenieursbureau B.V, Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Cornelis Geelvinckstraat e.o. te Heemskerk, Projectnummer 25.22.00338, Heeswijk, 12 oktober 2022

bare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



In het Eye Film instituut aan de Achterweg in het Heemskerkerduin worden in de oude bunkers in de duinen al lang historische films opgeslagen. Het gaat daarbij om zogenaamde nitraatfilms. Bij een brand heeft dit impact over een gebied met een straal van circa 4,2 km. De geprojecteerde woningen liggen op een afstand van circa 3,9 km van het Eye Film instituut en zijn binnen de grens van het invloedsgebied van deze inrichting gesitueerd.

In het Eye Film Instituut te Heemskerk worden cellulosenitraatfilms (hierna: nitraatfilms) opgeslagen. Nitraatfilms hebben de eigenschap dat ze in de loop der jaren in kwaliteit achteruitgaan en dat het cellulosenitraat geleidelijk ontleedt. Temperatuur en luchtvochtigheid zijn bij dit proces belangrijke parameters die het proces kunnen vertragen en versnellen. De ontleding wordt nog verder versneld door de inwerking van de gassen die bij de ontleding ontstaan. Bij een brand zal het materiaal zeer snel en fel kunnen uitbranden. Zo'n brand is, als gevolg van het eigen zuurstofgehalte van cellulosenitraat, zelf-onderhoudend en eigenlijk ook niet te blussen. Als de brand in een gesloten ruimte plaatsvindt, kan de vorming van (hete) verbrandingsgassen zo snel verlopen dat er een sterke verhoging van de druk in de ruimte optreedt. Bovendien verloopt het verbrandingsproces bij verhoogde druk ook nog eens exponentieel sneller, waardoor uiteindelijk uit elkaar barsten van de ruimte mogelijk is. Ten gevolge van deze snel uitbreidende brand zullen toxische verbrandingsgassen ( $\text{NO}_x$ ) worden gevormd. De rookgassen worden met behulp van de wind verspreid en beschikken daarmee over een groot effectgebied. In het verleden is intensief onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de risico's bij de bron te reduceren.

Op 29 december 2010 is een revisievergunning voor de inrichting opnieuw vastgesteld waarbij is gebleken dat de onderzochte maatregelen niet haalbaar zijn vanwege (onevenredige) hoge kosten, onuitvoerbare maatregelen, tijdelijke verhoging van het risico en de geringe veiligheids-winst. De onderzochte maatregelen hielden verband met het verkleinen van de plaatsgebonden risicocontour (PR). Het PR reikt niet tot het plangebied en is daarom niet relevant. In het kader van deze revisievergunning is een QRA opgesteld (Kwantitatieve risicoanalyse voor de opslag van cellulosenitraatfilms bij Filmmuseum, locatie Heemskerk; actualisatie na realisatie van interne maatregelen, 21 september 2010, met kenmerk 034.22527) waaruit blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico met een factor twee. Bij het verlenen van de revisievergunning is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Bij het verlenen van de revisievergunning in 2010 is gemotiveerd besloten een overschrijding van het groepsrisico toe te staan. De hoogte van het groepsrisico van deze risicobron wordt niet in betekenende mate beïnvloed door het geringe aantal personen dat aan het invloedsgebied van de risicobron wordt toegevoegd als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat om de realisering van in totaal 72 woningen ter vervanging van 52 bestaande woningen. Per saldo worden derhalve 20 woningen toegevoegd. In de praktijk zal het aantal personen in de toekomst door deze ontwikkeling met circa 40 personen toenemen op een locatie die in de buitenste rand van het invloedsgebied is gesitueerd (afstand tot inrichting is 3,9 km).

De hoogte van het groepsrisico wijzigt marginaal door de herontwikkeling aangezien het aantal personen binnen de 1% letaliteitscontour door de herstructurering toeneemt met circa 40 personen. Aangezien deze personen zich buiten de PR  $10^{-8}$ /jaar-contour bevinden zullen zij niet in betekenende mate bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico.

Er wordt in het kader van het bestemmingsplan afgezien van behandeling van de punten c t/m i van de verantwoording van het groepsrisico (artikel 13 BEVI). Deels zijn deze punten reeds ter sprake gekomen bij de verlening van de revisievergunning in 2010 en deels worden voorwaarden gesteld in het kader van de vergunningverlening betreffende vluchtplannen, alarmering, risicobewustzijn het sluiten van ramen en deuren c.q. ventilatieopeningen en het uitzetten van een ventilatiesysteem. Daarnaast krijgen deze scenario's in een algemeen rampenplan nader hun beslag. Hier ligt een rol voor de VRK in de advisering richting burgers en overheden.

Voor het overige ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen en of (ondergrondse) infrastructuur.

#### *Conclusie*

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling van De Geelvinck.

#### **4.2.5. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met maximaal 20 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **4.3. Ecologie**

De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. In de Wnb blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap. Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten

geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. In verband met de planontwikkeling, die op dat nog uitging van een ingrijpende renovatie, is een quickscan ecologie uitgevoerd. Gelet op de resultaten van die quickscan is de rapportage hiervan verwerkt in het aanvullend onderzoek naar vogels en vleermuizen<sup>5</sup>.

#### *Soortenbescherming*

Op basis van de quickscan kan niet uitgesloten worden dat in de woningen binnen het plangebied vleermuizen verblijven en dat onder het dak van deze woningen huismusnesten dan wel gierzwaluwnesten aanwezig zijn. Voor andere soorten evenals beschermde gebieden valt een negatief effect uit te sluiten.

Conform de voorwaarden in het geldende Vleermuisprotocol (NGB, 2017) en de soortenstandaards voor zowel de Huismus (BIJ12, 2017a) als de Gierzwaluw (BIJ12b, 2017) is vervolgens aanvullend onderzoek naar deze soorten uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat een deel van de woningen in het plangebied door zowel vleermuizen als gierzwaluwen en huismussen als vaste rust- of verblijfplaats of broedplek/voortplantingslocatie wordt gebruikt.

Omdat de voorgenomen werkzaamheden geen invloed hebben op het huidige foerageergebied voor vleermuizen en de ruime aanwezigheid foerageermogelijkheden bij groen(stroken) die in de omgeving te vinden zijn, is er geen sprake van significant verlies van essentieel foerageergebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een (essentieel) vliegroute en wordt daarom bij de uitvoering van het project negatief effect op essentiële vliegroutes uitgesloten.

De omgeving van het plangebied (zoals de tuinen en nabijgelegen groenstroken/parken) maken onderdeel uit van het functioneel leefgebied en foerageergebied van Huismussen, maar de woningen zelf niet. Gezien de ruime aanwezigheid van tuinen en groenstroken die behouden blijven, is er bij de voorgenomen werkzaamheden geen sprake van significant verlies van essentieel leefgebied.

De uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden leidt tot overtreding van de Wet natuurbescherming, omdat er jaarrond beschermde nestlocaties van de huismus en gierzwaluw en vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verdwijnen. De voorgenomen werkzaamheden kunnen dus niet worden uitgevoerd zonder dat daarbij de Wet natuurbescherming wordt overtreden. Ten behoeve van de uitvoering zijn daarom vervolgstappen gemaakt en is een ontheffing Wet natuurbescherming (soorten) aangevraagd voor de gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis. Voor alle aangetroffen soorten is in dat kader een activiteitenplan op-

---

<sup>5</sup> Bureau Endemica B.V., Vleermuis- en vogelonderzoek Cornelis Geelvinckstraat te Heemskerk, ER-20.67, Alkmaar, 22 februari 2020

gesteld waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden geformuleerd om de negatieve effecten op deze beschermde soorten zoveel mogelijk te voorkomen. De maatregelen voor deze soorten dienen vervolgens opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol. In juli 2022 is de benodigde ontheffing verleend.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

#### *Gebiedsbescherming*

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied dat valt onder de werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is het Noordhollands Duinreservaat op ruim 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Op grotere afstand van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Kennemerland-Zuid (op ruim 7 kilometer), het Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (op 7 kilometer) en de Polder Westzaan (op ruim 7,5 kilometer). Doordat het plangebied buiten de Natura 2000-gebieden ligt, bevindt het beschermde gebied zich buiten de directe invloedssfeer van verstoringfactoren van de werkzaamheden zoals zicht, geluid en trillingen. Ook zullen de werkzaamheden niet van invloed zijn op grondwaterstromingen. Er zullen dan ook geen negatieve effecten door de plannen op het genoemde Natura 2000-gebieden plaatsvinden en deze kunnen bij voorbaat uitgesloten worden.

De afstand tot het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), bedraagt ongeveer 1,5 kilometer. Bij het NNN is er geen sprake van externe werking.

#### *Stikstof*

Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden zijn stikstofdepositieberekeningen<sup>6</sup> uitgevoerd met de recentste versie van de AERIUS-calculator. Uit de berekening van de aanlegfase van 2023 en de gebruiksfase volgt een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar bij stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, waardoor er hiervoor geen vervolgstappen nodig zijn. Op basis van de berekende stikstofemissies tijdens de aanlegfase in 2024 en 2025 kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in beginsel niet worden uitgesloten. Door middel van intern salderen is aanvullend bepaald of er sprake is van significante effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Uit de verschilberekening blijkt dat daar geen sprake van is. Dit houdt in dat het onderdeel stikstofdepositie verder niet relevant is voor de realisatie van de woningen.

#### *Conclusie*

Met het oog op de soortenbescherming is een ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming verleend. Daarmee zijn er vanuit het oogpunt van de soortenbescherming geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Ook vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## **4.4. Archeologie en monumenten**

### **4.4.1. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Derhalve is in archeologisch onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd.

Uit de beleidskaart van de gemeente Heemskerk uit 2010 blijkt dat het plangebied binnen de archeologische verwachtingen; categorie 2 en 4 valt. Bij het archeologisch waardevol gebied van de 2e categorie (het deel van het plangebied dat momenteel in het park ligt), is archeolo-

<sup>6</sup> SPA WNP, Onderzoek stikstofdepositie projectgebied Geelvinck in Heemskerk, 22200384.b01a, Ede, 24 april 2023

<sup>7</sup> Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek, Geelvinck, Heemskerk, gemeente Heemskerk, Concept 2.0, B22-517, Spijkerboor, 16 november 2022

gisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 60 m<sup>2</sup> en dieper gaat dan 40 cm -mv. Bij het archeologisch waardevol gebied van de 4e categorie (het deel van het plangebied dat momenteel bebouwd is), is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper reikt dan 40 cm -mv.

Het plangebied ligt in een gebied met getijden- en wadafzettingen vermoedelijk net op of juist buiten de flank van de strandwal. Gezien deze ligging en het droogvallen van een kwelderlandschap in het Midden Neolithicum is er een kans op archeologische waarden uit het Midden Neolithicum tot en met het Laat Neolithicum. De kans op het aantreffen van deze archeologische waarden wordt echter als laag ingeschat aangezien kwelders bij zeer hoog tij onder water lopen en dus niet geschikt zijn voor permanente bewoning. Er worden geen archeologische waarden verwacht uit de Bronstijd - het begin van de IJzertijd, aangezien de omgeving van het plangebied toen deel uitmaakte van de zee en later de waterloop van het Oer-IJ. Wel worden er archeologische waarden uit het midden van de IJzertijd - Vroege Middeleeuwen verwacht. Dit vanwege de ligging van het plangebied in een regio met kwelderruggen, die droge locaties in het dynamische landschap van het Oer-IJ waren. Archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen kunnen ook aanwezig zijn in het plangebied aangezien het plangebied zich naast twee Middeleeuwse kastelen bevindt. Echter is op de historische kaarten geen bewoning zichtbaar en dateert de eerste bewoning uit de jaren '60 van de vorige eeuw, waardoor de kans op het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd laag is. Verder kunnen resten die verband houden met de Tweede Wereldoorlog worden verwacht, zoals crashlocaties, veldgraven en onderduikhollen. In de jaren '60 van de vorige eeuw is de bodem binnen het plangebied vermoedelijk sterk geroerd door de aanleg van een woonwijk.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er verschillende verwachtingen gelden binnen het plangebied voor archeologische vindplaatsen. Het onderzoek heeft echter ook uitgewezen dat de bodem binnen het plangebied vermoedelijk door de aanleg van de wijk in de jaren '60 van de vorige eeuw sterk geroerd is. Gezien het feit dat 1.260 m<sup>2</sup> van de geplande ingrepen op nieuwe-bouwen grond wordt gebouwd en het archeologiebeleid een vrijstellingsgrens van 2.500 m<sup>2</sup> aanhoudt, wordt geadviseerd geen andere archeologische stappen uit te voeren en het plangebied vrij te geven op het gebied van archeologie.

De uitkomsten van het bureauonderzoek zijn getoetst door NMF erfgoedadvies. In afwijking van de uitkomst van het bureauonderzoek concludeert NMF dat een verkennend booronderzoek een goede tweede stap in het proces is om de aard en diepte van eventuele verstoring van de bodem vast te stellen (en daarmee dus de intactheid van het natuurlijke bodemprofiel). Hiermee kan men zich beperken tot het plandeel ten zuiden van de Cornelis Geelvinckstraat. Op basis van het booronderzoek kan dan een meer gefundeerde uitspraak gedaan worden over de (aard van) de archeologische verwachting én over de omgang met die mogelijke archeologische waarden.

### Conclusie

Er dient een aanvullend booronderzoek ten zuiden van de Cornelis Geelvinckstraat te worden uitgevoerd om te bepalen of het aspect archeologie een belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

#### 4.4.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

#### 4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Indien er daarnaast vanuit de Natuurbeschermingswet een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Uit de ecologische QuickScan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat hier binnen dit project geen sprake van is.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenoemde activiteit omvat geen activiteiten die uitkomen boven voornoemde drempelwaarden. Met 72 woningen en een oppervlak van circa 1,6 hectare valt de voorgenoemde activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar geldt wel de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

*Effect op gevoelige gebieden*

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

*Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen*

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

*Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu*

De herontwikkeling van het plangebied de Geelvinck leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

## **5. Verklaring van de regels**

### **5.1. Algemeen**

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ervoor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Heemskerk. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale Bestemmingsplan De Geelvinck is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0396.BPdegeelvinck2022-OW01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0396-05-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **5.3. Plansystematiek**

Het nieuwe woongebied krijgt een plansystematiek met een rechtstreekse bouwtitel. Het bestemmingsplan legt de positie en hoofdpz (zoals hoogten, bouwregels) van de woonvelden wel vast, evenals de hoofdinfrastructuur en groenstructuur. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen, zonder dat een aanvullende planologische procedure doorlopen dient te worden.

De stedenbouwkundige situatie geldt als het uitgangspunt en niet als de definitieve verbeelding met vastgestelde kavels. De ingetekende rooilijnen van de eengezinswoningen zijn wel vaststaand.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

### **5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels

3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

#### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

#### *Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten vier enkelbestemmingen en drie dubbelbestemmingen: "Groen" (artikel 3), "Tuin" (artikel 4), "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 5), "Wonen" (artikel 6) en de dubbelbestemmingen "Leiding – Riool" (artikel 8), "Waarde – Archeologie 2" (artikel 9) en "Waarde – Archeologie 4" (artikel 10).

De structurerende elementen in het openbaar gebied van het nieuwe woongebied worden van groot belang geacht voor de kwaliteit van het woongebied en zijn derhalve verankerd in het bestemmingsplan met de bestemmingen "Groen" en "Verkeer - Verblijfsgebied". De wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

De appartementen en de rijwoningen hebben de bestemming "Wonen". Voor de appartementen is de aanduiding 'gestapeld' op de verbeelding aangegeven en is de bouwhoogte op 20 meter gemaximeerd. Voor de appartementen is een bouwvlak aangegeven dat overeenkomt met het bestemmingsvlak. De rijwoningen hebben de aanduiding 'aaneengebouwd'. Hiervoor zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven en gemaximeerd op respectievelijk 6 en 10 meter. De voortuinen van de woningen in het plangebied zijn bestemd als "Tuin". Ter plaatse van deze bestemming zijn uitbouwen, luifels, erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Voor deze bouwwerken zijn regels opgenomen met betrekking tot de maximum hoogte, diepte en/of de afdekking. Binnen de bestemming is het mogelijk om een aan-huis-gebonden beroep uit te oefenen.

Ter bescherming van de rioolpersleidingen is de dubbelbestemming "Leiding – Riool" op de verbeelding aangegeven. In die bestemming ligt een belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie – 2" en "Waarde - Archeologie – 4" opgenomen. Deze 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. Voor het grootste deel van het plangebied kan het uitgevoerde archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.4.1) worden gebruikt om aan te tonen dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is en levert de dubbelbestemming geen belemmeringen op voor de vergunningverlening.

#### *Algemene regels*

In artikel 10 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

In de algemene bouwregels in artikel 11 is bepaald dat bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen mogen worden overschreden. Daarnaast is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas kan worden verleend als is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en fietsen. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 (zie paragraaf 2.4.5) of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 12 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied.

De algemene afwijkingsregels (artikel 13) maken het mogelijk zend-, ontvang- en/of sirenemasten te vergroten tot maximaal 40 meter en om de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te vergroten tot maximaal 10 meter. Deze bevoegdheid is beperkt in die zin dat geen omgevingsvergunning voor afwijken mag worden verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een aantal met name genoemde belangen.

In de algemene wijzigingsregels (artikel 14) de archeologische dubbelbestemmingen in een aantal gevallen geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 15). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 16).

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Financiële uitvoerbaarheid**

Voor de bepaling van de financiële uitvoerbaarheid zijn de financiële consequenties van het project in beeld gebracht. Voor De Geelvinck is op 17 januari 2022 door Woonopmaat en de gemeente Heemskerk een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Daarin is onder meer bepaald dat Woonopmaat verantwoordelijk is voor eventuele planschade.

Ook zijn er afspraken gemaakt over andere wederzijdse financiële verplichtingen. Woonopmaat is verantwoordelijk voor de kosten van de sloop van de woningen en het realiseren van de nieuwbouw.

De gemeente is verantwoordelijk voor de kosten van het bouw- en woonrijpmaken van het openbaar gebied. De middelen ter financiering daarvan zijn gereserveerd. Op basis van deze overeenstemming is het kostenverhaal verzekerd en de financiële uitvoering van het plan geborgd.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van de planvorming is een uitgebreid participatietraject<sup>8</sup> doorlopen. Daarbij is een klankbordgroep gevormd die bestaat uit een aantal bewoners en omwonenden. De klankbordgroep is intensief betrokken bij de afwegingen die gedurende het ontwerpproces worden gemaakt en heeft daarbij een adviserende rol gehad. Nadat de leden eerst in een uitgebreide vragenlijst de positieve en negatieve aspecten van de huidige woonbuurt konden aangeven en suggesties konden doen voor de toekomstige situatie, zijn verschillende stedenbouwkundige modellen voor de herstructurering van het plangebied uitgewerkt. Via een aantal sessies is daarna een voorkeursmodel uitgewerkt dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel is overleg gevoerd met het waterschap.

en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Het voorontwerp van het plan is niet naar provincie en Rijk toegestuurd in het kader van vooroverleg. Het betreft een binnenstedelijk plan niet gelegen in een werkingsgebied van provinciaal belang.

---

<sup>8</sup> RRog stedenbouw en landschap, Verslag participatieproces Herstructurering Cornelis Geelvinckstraat, Amsterdam, 16 september 2021

De belangen van het Rijk zijn niet in het geding. Gelet op het aantal woningen is het (voor)ontwerpBestemmingsplan De Geelvinck wel aan de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier toegezonden. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

Het ontwerpBestemmingsplan De Geelvinck wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan. Eventueel ingediende zienswijzen zullen in een separate notitie zienswijzen worden samengevat en beantwoord.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.