

Bestemmingsplan De Velst – deel 2 (woongebied) Toelichting

26 september 2019

Bestemmingsplan

De Velst – deel 2 (woongebied)

Toelichting

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 21 december 2018
Gewijzigd vastgesteld door de Gemeente Heemskerk	d.d. 26 september 2019

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie planontwikkeling bv

Amstelplein 1
1096 HA Amsterdam
telefoon: 020 625 70 25
website: www.vanriezenenpartners.nl

Inhoud

	<i>Pagina</i>
1. Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	1
1.2 Opbouw toelichting	1
1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving.....	1
1.4 Plangrenzen	2
2. Ruimtelijke structuur plangebied	3
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	3
2.2 Nieuwe situatie plangebied	4
3. Beleidskader	6
3.1 Vigerend bestemmingsplan	6
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid.....	9
3.4 Regionaal beleid	11
3.5 Gemeentelijk beleid	13
4. Randvoorwaarden	18
4.1 Bodem	18
4.2 Verkeer en parkeren	19
4.3 Geluidhinder	20
4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	22
4.5 Waterparagraaf.....	24
4.6 Luchtkwaliteit	26
4.7 Externe veiligheid	27
4.8 Ecologie.....	30
4.9 Bedrijven en milieuzonering	31
4.10 Kabels en leidingen	33
4.11 Duurzaam bouwen.....	33
4.12 Eigendomsverhoudingen	35
4.13 Economische uitvoerbaarheid.....	35
4.14 Bezonnig.....	36
4.15 M.E.R beoordeling	37

5.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	38
5.2	Zienswijzen.....	38
6.	De juridische planopzet	39
6.1	Hoofdpzet	39
6.2	Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen	40
6.3	Aanvullende en algemene bepalingen	42

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek, Tauw B.V. (9 juli 2015)
2. Archeologisch onderzoek, Archeologenbureau Argo (10 juli 2015)
3. Woningbouwproject De Velst te Heemskerk; onderzoek omgevingsgeluid, DPA
Cauberg Huygen, 25 april 2018
4. Memo verkeerskundige effecten woningbouw De Velst Heemskerk, Keypoint, 17 april
2018
5. Quick scan ecologie De Velst, Els & Linde, 5 april 2018
6. KLIC melding De Velst
7. Besluit gemeenteraad Heemskerk (d.d. 27 september 2018) t.a.v. m.e.r.-procedure
8. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder (d.d. 22 februari 2019)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Voor de Velst in Heemskerk is in 2014 een Stedenbouwkundig Plan en op 19 februari 2015 een Beeldkwaliteitplan met welstandscriteria opgesteld. In beide plannen is uitgegaan van de bouw van een Kinder- en Jeugdcentrum, gemeentelijk multifunctionele sportaccommodatie en 24 woningen. Het Kinder- en Jeugdcentrum Heliomare en het multifunctioneel sportcentrum zijn inmiddels gebouwd en in 2017 in gebruik genomen. Voor de 24 woningen is in november 2017 een ruimtelijk kader opgesteld dat nader is uitgewerkt in een definitief ontwerp (d.d. 28 november 2018).

De bouw van woningen is op grond van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan “Woongebied I” niet toegestaan. Om de bouw van woningen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen juridisch planologisch mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld.

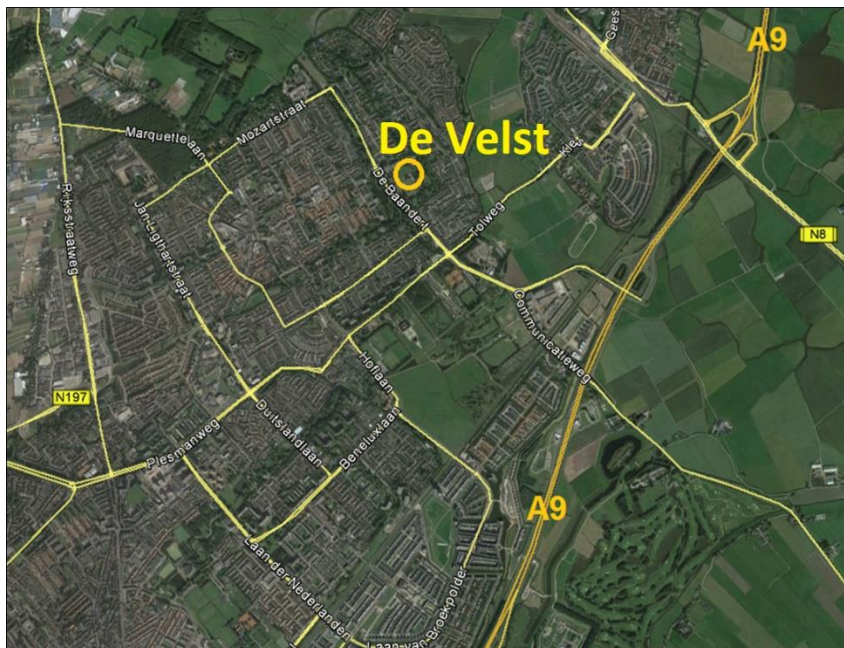
1.2 Opbouw toelichting

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

1.3 Ligging en beschrijving van het plangebied in de omgeving

De woningen worden gebouwd in de woonwijk ‘De Die’, in het noordoostelijk deel van Heemskerk. Het plangebied ligt vlak bij de Baandert, één van de hoofdontsluitingswegen die het centrum en aangrenzende woonwijken verbinden met Rijksweg A9.

Op de luchtfoto is het plangebied in de omgeving weergegeven.

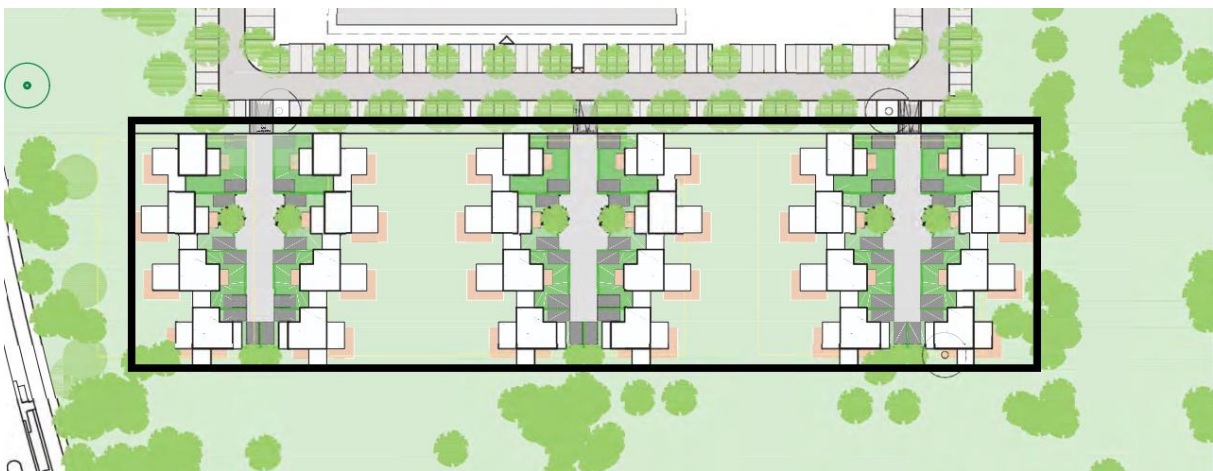


Afbeelding: Ligging van het plangebied in de omgeving (bron: Google Earth)

1.4 Plangrenzen

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt bepaald door de volgende plangrenzen:

- in het noorden sluit het plangebied aan op het bestemmingsplan De Velst – deel 1
- aan de west-, zuid en oostzijde wordt de grens van het bestemmingsplan bepaald door de projectgrens uit het definitief ontwerp (d.d. 28 november 2018).



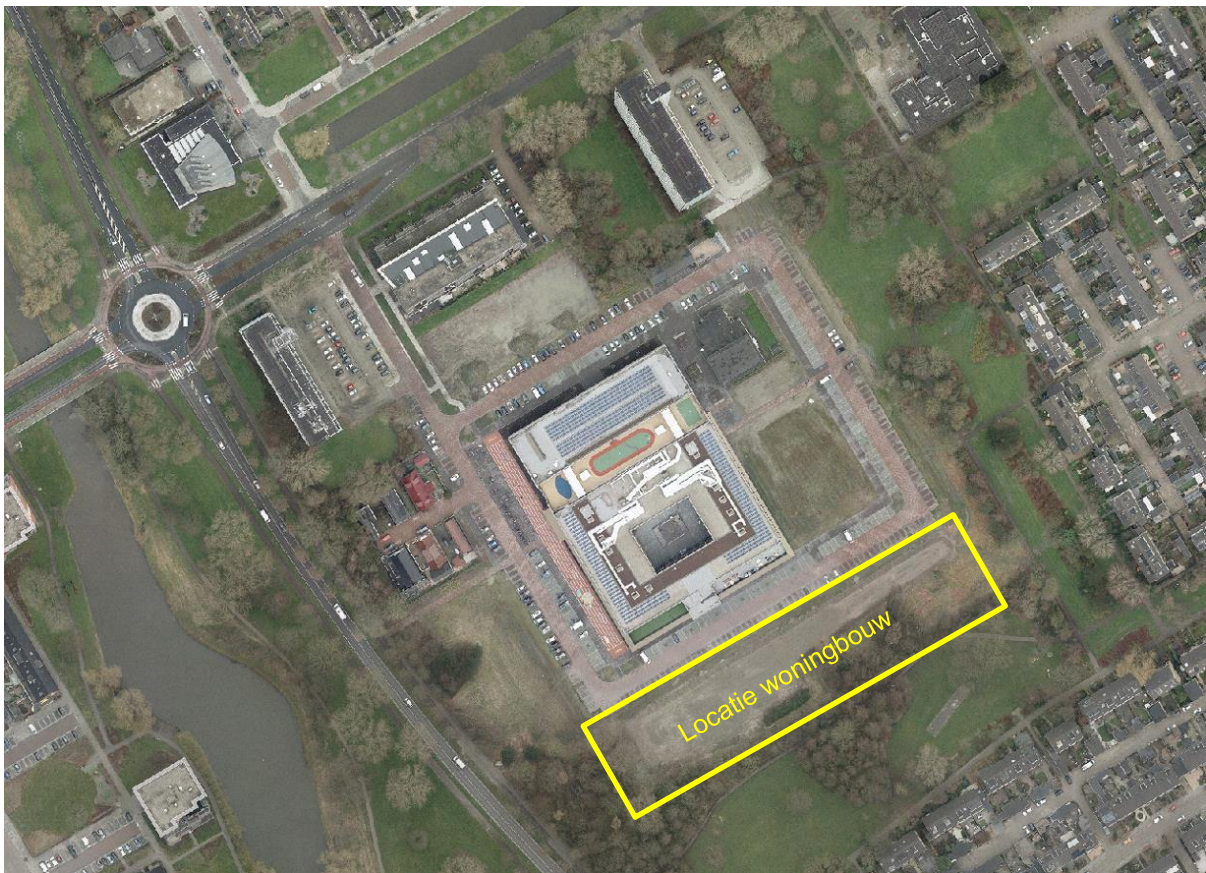
Afbeelding: grenzen bestemmingsplan

2. Ruimtelijke structuur plangebied

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

2.1 Huidige situatie

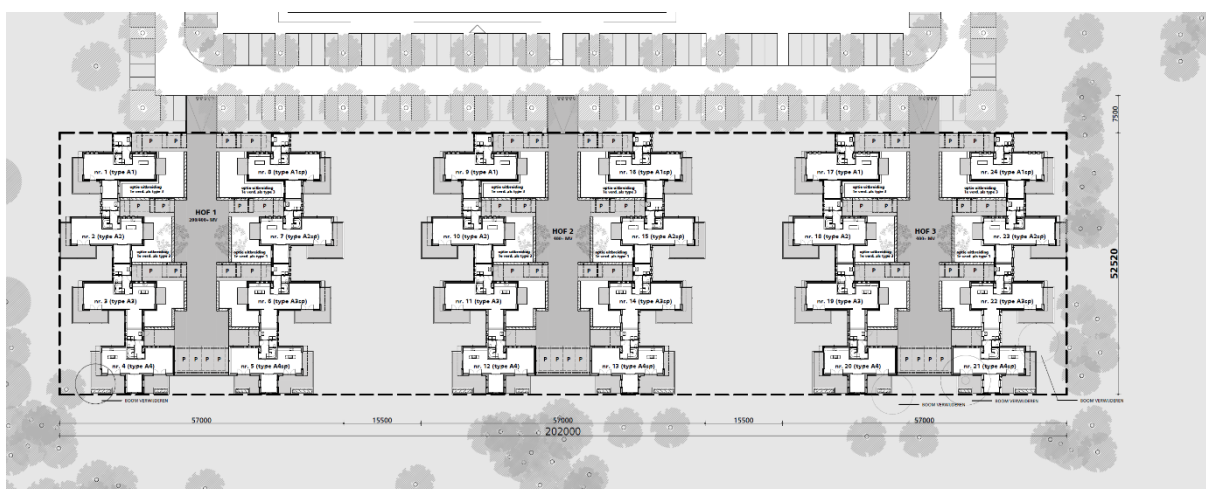
In het plangebied stonden gebouwen voor onderwijsinstellingen. Deze zijn inmiddels gesloopt. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en begroeid met gras en bomen. Op de luchtfoto is één en ander weergegeven.



Afbeelding: Het plangebied van boven (bron: Google Earth)

2.2 Nieuwe situatie plangebied

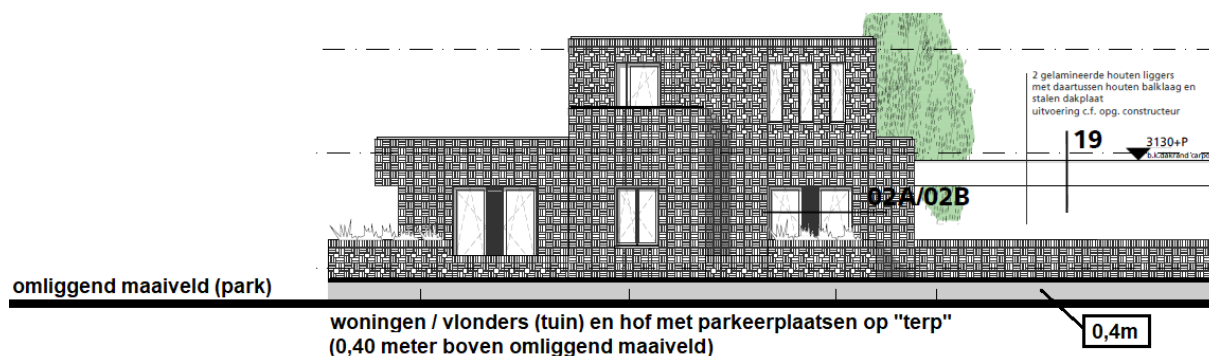
Conform het Stedenbouwkundig Plan (2014) en het Beeldkwaliteitplan (2015) wordt ten zuiden van het Kinder- en Jeugdcentrum (Heliomare) / Multifunctionele Sportaccommodatie (MFC) woningbouw gerealiseerd. Hiervoor is door Marlies Rohmer Architects & Urbanists een definitief ontwerp (d.d. 28 november 2018) opgesteld. Uitgangspunt is de bouw van 24 woningen, die gelijkmatig worden verdeeld over drie hofjes. Per hofje worden 8 (2 x 4) aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen per woning aangelegd. Het bezoek kan parkeren aan de openbare weg, de capaciteit zal daar voldoende zijn vanwege de parkeercapaciteit van Heliomare. Op de onderstaande afbeelding is de hoofdropzet weergegeven.



Afbeelding: opzet nieuwbouw woningen conform definitief ontwerp (d.d. 28 november 2018)

Bouwhoogte

De woningen worden gebouwd op een “terp”, een verhoogd maaiveld. De hoogte van de “terp” is circa 40 centimeter boven omliggend maaiveld. De hoogte van de woningen en terrassen wordt in dit bestemmingsplan gemeten vanaf het peil van de “terp”, zijnde 40 centimeter boven omliggend maaiveld. Zie onderstaande afbeelding

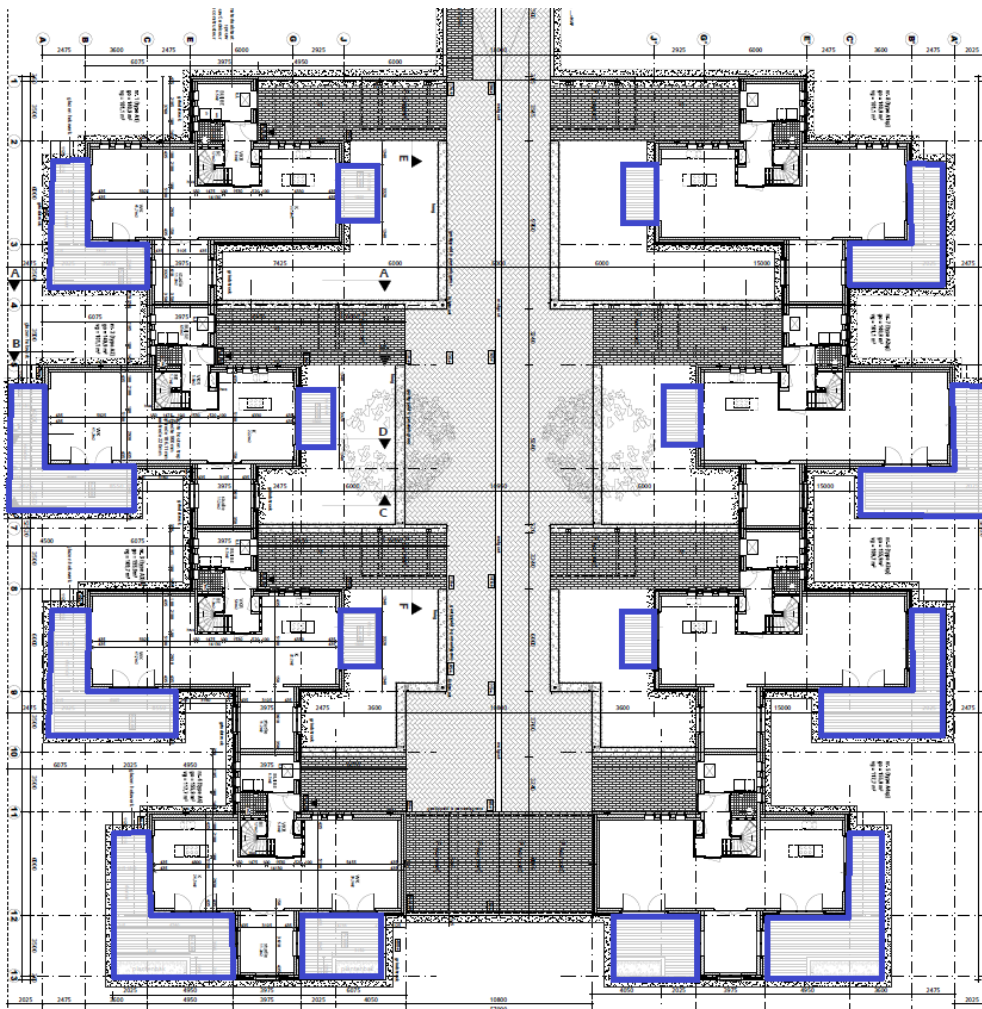


De woningen worden gebouwd in deels één bouwlaag (hoogte 3,80 meter) en deels twee bouwlagen (hoogte circa 6,70 meter), gemeten vanaf het peil van de terp. Bij alle woningen is een optie opgenomen om de verdieping aan de voorzijde nog te vergroten. Deze optie is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

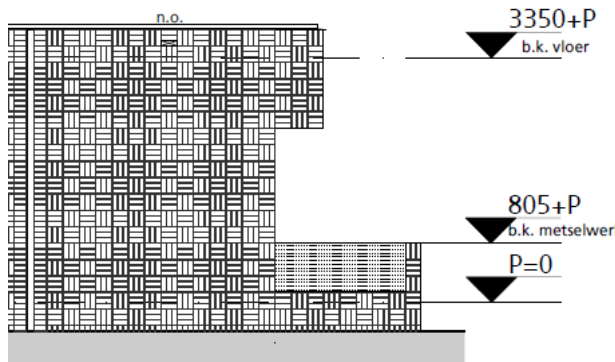
Terrassen

Aan de achterzijde (parkzijde) worden gebouwde terrassen gerealiseerd aan de woning met een hoogte van circa 0,4 meter boven aangrenzend maaiveld. Ook aan de voorzijde (hofzijde) worden terrassen gerealiseerd. Rondom de terrassen wordt een stenen borstwering gebouwd met een hoogte van maximaal 0,90 meter boven het peil van het terras.

Op de onderstaande plattegronden is aangegeven waar deze terrassen worden gerealiseerd.

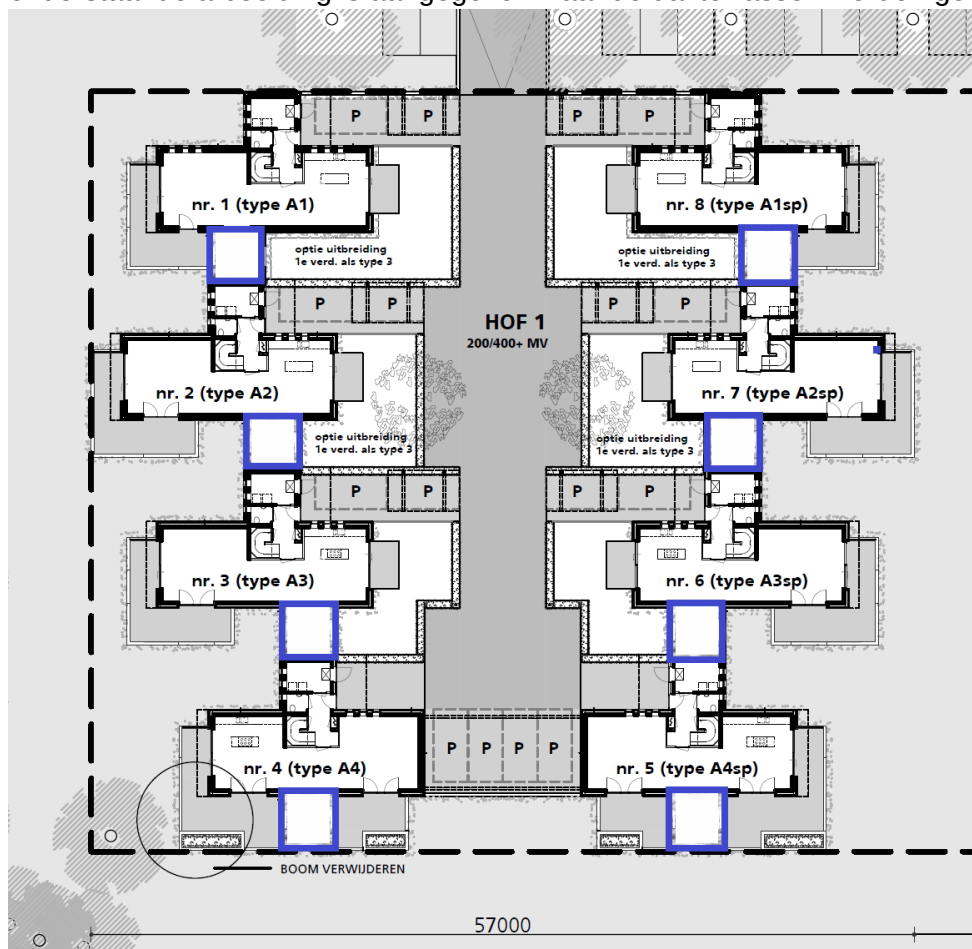


Boven het terras aan de parkzijde wordt een overstek / luifel gebouwd van maximaal circa 1,0 meter gemeten vanaf de gevel. Op de onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Dakterras

Bij alle woningen wordt een dakterras gerealiseerd op een deel van de éénlaagse bebouwing, tussen de bouwdeelen in twee lagen in. Het dakterras wordt voorzien van een borstwering, waarvan de hoogte op maximaal 4,70 meter boven peil ligt. In de planregels is dit geregeld door te bepalen dat de maximale bouwhoogte van 4 meter ter plaatse met maximaal 1,0 meter mag worden overschreden t.b.v. een terras met borstwering. Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar de dakterrassen worden gerealiseerd.



Zonnepanelen

Op het dak van de woningen worden zonnepanelen geplaatst. Door de realisatie van een dakrand zijn de zonnepanelen vanaf de straat niet zichtbaar.

Parkeerplaatsen

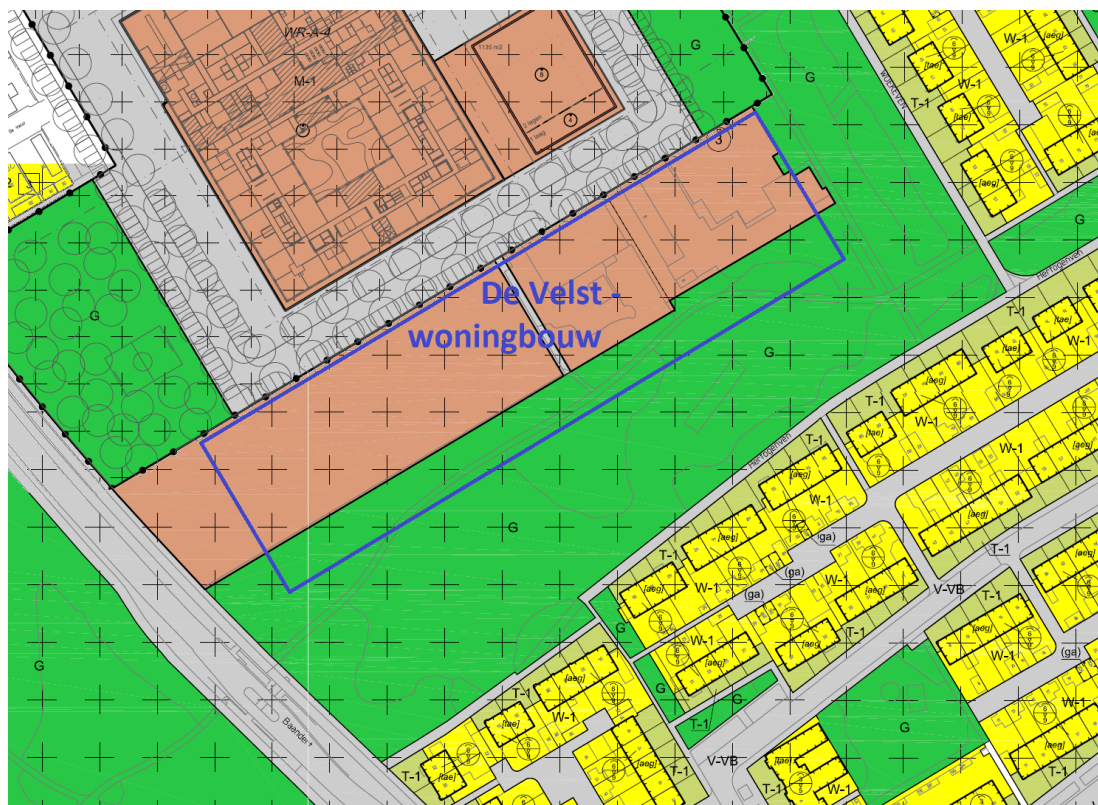
Elke woning wordt voorzien van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de parkeerbalans van het gebied en moeten ook na de bouw van de woning beschikbaar blijven als parkeerplaats. Boven de parkeerplaatsen wordt een carport gerealiseerd met een hoogte van maximaal 3,20 meter, gemeten vanaf het peil van de “terp” (zijnde 0,4 meter boven omliggend maaiveld).

3. Beleidskader

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

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Woongebied I'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juli 2012. Het plan is na uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 13 maart 2013 onherroepelijk geworden. Hieronder is een uitsnede weergegeven van de planverbeelding, waarbij het plangebied van de voorliggende projectlocatie met blauw is omlijnd. Aan de noordzijde wordt aangesloten op het plangebied van bestemmingsplan De Velst – deel 1, dat op 26 november 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad.

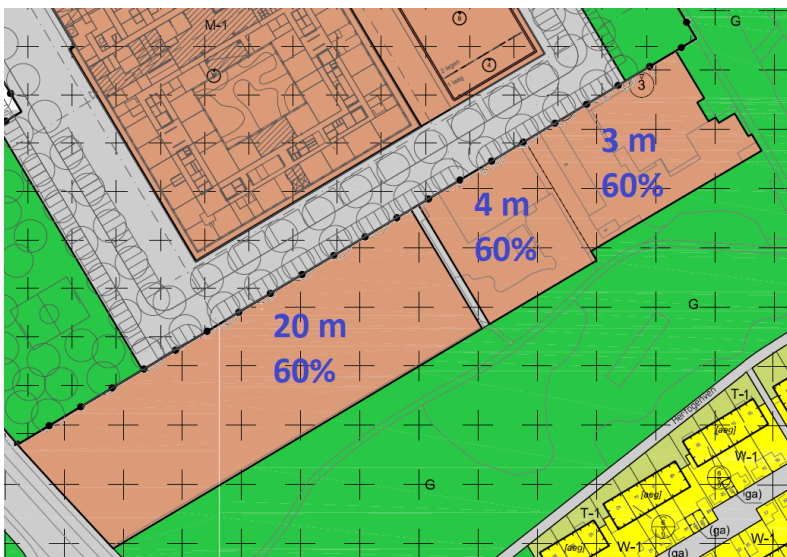


Afbeelding: uitsnede van de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Woongebied I' – het plangebied is met een blauwe lijn op het bestemmingsplan geprojecteerd

De gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk-1 (artikel 13), 'Groen' (artikel 10), 'Verkeersverblijfsgebied' (artikel 19) en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 4'(artikel 26).

Maatschappelijk - 1

De voor 'Maatschappelijk – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs, peuterspeelzalen, sport- en gymzalen, jeugdpvang en kinderopvang, verenigingsleven, geluidswerende voorzieningen, speelvoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, groen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water. Tevens zijn er bouwregels voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aangegeven. De maximum bouwhoogte bedraagt 3 en 4 meter aan de oostzijde en 20 meter aan de westzijde. Op de afbeelding is dit weergegeven.



Groen

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

De bouwhoogte van een nutsvoorziening bedraagt ten hoogste 3 m. De oppervlakte van een nutsvoorziening bedraagt ten hoogste 15 m². Tevens zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Verkeer – Verblijfsgebied

De als Verkeer – Verblijfsgebied bestemde gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende

bestemmingen, bergbezinkbassins ten behoeve van regenwater opvang en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, ondergrondse vuilcontainers, voet- en fietspaden, in- en uitritten, verharding en water.

Waarde - Archeologie - 4

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

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

Conclusie

Op basis van het bovenstaande blijkt dat de beoogde bouw van de 24 woningen met bijbehorende tuinen en parkeervoorzieningen en de realisatie van (doodlopende) ontsluitingsstraten (hofjes) afwijkt van het geldende bestemmingsplan 'Woongebied I'. Deze functies zijn niet toegestaan in de bestemmingen "Maatschappelijk – 1" en "Groen". De maximale bouwhoogte (3 en 4 meter) wordt binnen het bestemmingsvlak "Maatschappelijk – 1" overschreden met 3 à 4 meter. In het groen is geen bebouwing ten behoeve van woningen toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;

- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het onderhavige project is niet in strijd met het hierboven vermelde rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is het Barro gewijzigd en treden delen van het Barro in werking die al waren vastgesteld, maar die voor hun inwerkingtreding wachtten op deze wetswijziging. Met deze aanpassingen in de regelgeving is de wettelijke borging van het beleid in de SVIR nagenoeg voltooid. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaarswegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. De Velst is een binnenstedelijke locatie waarbij de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Barro was de verplichting opgenomen om aan de hand van de zogenaamde “ladder voor duurzame verstedelijking” te motiveren dat de beoogde ontwikkeling zou voorzien in een behoefte. De ladder is per 1 juli 2017 vereenvoudigd, waarbij nog uitsluitend bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden een uitgebreide motivering nodig is. Zowel binnen als buiten BSG dient te worden voldaan aan de regionale afstemming zoals bedoeld in PRV art. 5a en de bijbehorende ‘Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017’ (Uranso).

Uitvoeringsregeling regionale afspraken (2017)

Deze uitvoeringsregeling is vastgesteld ter uitvoering van artikel 5a, tweede lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening om nadere regels te stellen aan de binnen de regio's door gemeenten te maken afspraken inzake nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Regionale afspraken over woningbouw kunnen in meerdere documenten worden vastgelegd. In de praktijk ontwikkelen gemeenten in regioverband doorgaans de volgende producten die op elkaar aansluiten:

1. een regionale woonvisie voor 10 jaar met een doorkijk;
2. een regionaal actieprogramma wonen (RAP) als uitvoeringsagenda voor 5 jaar;
3. en een regionale woningbouwprogrammering voor 5 tot 10 jaar met een methodiek om nieuwbouw en transformatieplannen af te wegen en een projectenlijst.

De woningbouwprogrammering kan al dan niet onderdeel uitmaken van het RAP. De producten worden indien gewenst tussentijds bijgesteld en zijn onderwerp van monitoring.

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP)

Voor de binnenstedelijke locatie De Velst kan worden volstaan met een verwijzing naar het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020 waarin de bouw van 24 woningen aan de Velst is voorzien, zie paragraaf 3.4.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

Op 21 juni 2010 heeft provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden en sindsdien enkele malen op onderdelen herzien. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe, staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PVR) in werking getreden (november 2010) en daarna meermalen herzien of geactualiseerd. Voor dit bestemmingsplan is de verordening van belang zoals deze in werking is getreden per 1 mei 2018

Het project van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing ligt in het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG) zoals benoemd in de verordening. Het project is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

In de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn opgaven en de volgende speerpunten van beleid opgenomen:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De opgaven hebben te maken met demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends is het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen: wat wordt waar gebouwd en voor wie? Zo wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's voorkomen en daarmee op termijn leegstand met alle gevolgen van dien. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten anno 2010 en 2020. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming. Het is dus belangrijk dat gemeenten onderling en met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken. Regionale afstemming en het maken van regionale afspraken gaan lang niet altijd vanzelf. De provincie faciliteert en ondersteunt als middenbestuur gemeenten en bewaakt regionale belangen.

Dat wordt gedaan door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren. Zie in dat kader paragraaf 3.4.

3.4 Regionaal beleid

Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk

In 2015 is de Woonvisie 2020 Beverwijk en Heemskerk vastgesteld, waarin de woonvisie voor duurzaam wonen in Beverwijk en Heemskerk voor vijf jaar is vastgesteld. De twee gemeenten zijn in de loop der tijd tegen elkaar aan gegroeid. De woningmarkt vormt daardoor één geheel. Om die reden is er gekozen voor een gezamenlijk woonvisie. De woonopgave tot 2020 richt zich op drie inhoudelijk prioritaire thema's: betaalbaarheid, wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid. Dit allemaal met als gemeenschappelijke deler: de bestaande- en nieuwe woningvoorraad in de regio.

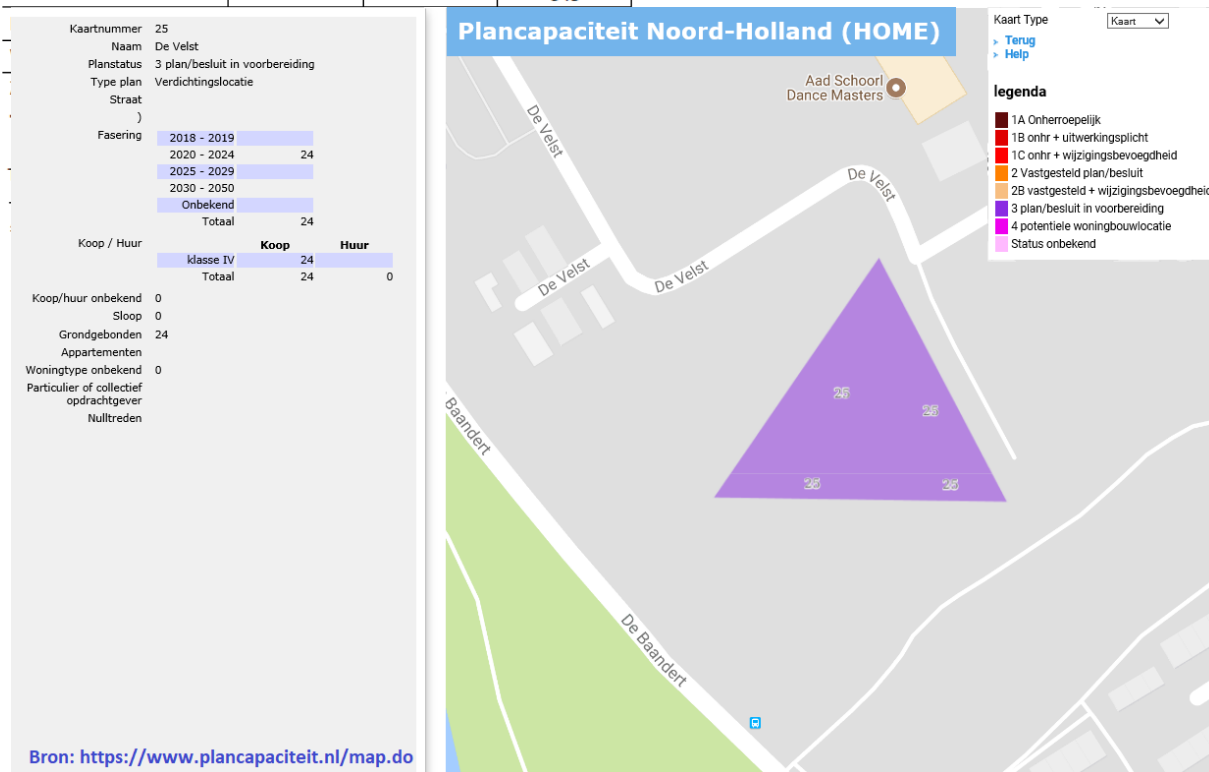
In deze woonvisie is een evaluatie van de 'Woonvisie 2010-2015' te vinden waarin geconcludeerd is dat de verschuiving van productie van appartementen naar meer eengezinswoningen met succes heeft plaatsgevonden, maar dat het tekort aan eengezinswoningen onverminderd blijft. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 24 eengezinswoningen, dat is in overeenstemming met het regionale beleid.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020 (RAP Zuid-Kennemerland/IJmond)

De bouwvoornemens in Beverwijk-Heemskerk zijn opgenomen in het Regionaal Actieprogramma wonen 2016-2020 (RAP), een samenwerkingsovereenkomst tussen de regio's IJmond, Zuid Kennemerland en de provincie waarin de gezamenlijke woningbouwafspraken zijn opgenomen. Voor de periode 2016 t/m 2020 bedraagt het gewenste vraag gestuurd regionaal bouwprogramma in totaal 8.100 woningen met een bandbreedte van 20%. Op basis van het gewenste woningbouwprogramma in de periode 2016 t/m 2020 moeten in Heemskerk tussen de 433 en 649 woningen gerealiseerd worden.

Gewenst bouwprogramma regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Gemeente	-20%	2016 t/m 2020	+20%
Beverwijk	538	673	808
Bloemendaal	472	590	708
Haarlem	3.306	4.133	4.960
Haarlemmerliede c.a.	123	154	185
Heemskerk	433	541	649



In het RAP is ook de ontwikkelingsrichting aangegeven, dit houdt in dat wordt aangegeven in welke richting de woningvoorraad in een bepaald segment zich moet ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van de toekomst. In de plancapaciteit is voor de Velst rekening gehouden met de bouw van 24 eengezinswoningen. Het bestemmingsplan voorziet hierin en is daarmee in overeenstemming met het regionale beleid.

Regionaal Waterprogramma 2016-2021

De komende jaren staan we voor de taak ons beheergebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Deze thema's zijn door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in dit Waterprogramma nader uitgewerkt. Het Rijk heeft inmiddels beleid ontwikkeld om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden, onder meer met het Deltaprogramma. In dit Waterprogramma wordt voortgebouwd op de Deltavisie (2012), waarbij de landelijke Deltabeslissingen worden verankerd.

In het Regionaal Waterprogramma zijn beleidsvoornemens uitgewerkt op het gebied van waterveiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en crisisbeheersing.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heemskerk 2020

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

In deze actualisatie gaat het niet om fundamentele herziening van het ruimtelijke beleid, maar om het verwerken van nieuwe ontwikkelingen, plannen en ambities in een integrale ruimtelijke visie. De ontwikkelingsvisie richt zich dan ook op het behoud en versterken van de kwaliteiten van het buitengebied en het optimaliseren en verbeteren van de bestaande stedelijke omgeving. Geen grote uitbreidingen, maar 'investeren in duurzame kwaliteit'. Ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen toegestaan als ze geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van Heemskerk en deze bij voorkeur zelfs versterken.

Binnen de bebouwde kom zijn twee type ingrepen nodig, die onafhankelijk van elkaar uitvoerbaar zijn:

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

Ten opzichte van wonen, richt Heemskerk zich op het faciliteren van de autonome bevolkingsgroei. Om beter aan te sluiten op de toekomstige vraag van bewoners dient er

binnen de mogelijkheden te worden gestreefd naar meer grondgebonden woningen ten koste van appartementen. In de Structuurvisie is aangegeven dat het plangebied rond de Velst in aanmerking komt voor verdere verdichting (pagina 60). Het realiseren van 24 grondgebonden eengezinswoningen met tuin past binnen het streven om te verdichten en de kwaliteit te optimaliseren, zoals is beschreven in de structuurvisie.

Parkeerbeleidsplan 2017

Op 5 oktober 2017 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld met de titel Parkeerbeleidsplan Heemskerk 2017 (PbH-2017). Het beleidsdocument is opgebouwd uit twee delen: *Nota parkeren Heemskerk* en *Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk*.

Het PbH-2017 benoemt de visie op parkeren in Heemskerk waarbij Heemskerk is opgedeeld in vier deelgebieden: Centrum, Woongebieden, Bedrijventerreinen en Buitengebied. Per gebied wordt ingegaan op de doelgroepen: bewoners, werknemers en bezoekers. Voor woongebieden, waar De Velst onder valt, 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.

In de nota 'Technische Richtlijnen Parkeren Heemskerk' wordt in detail ingegaan op de nieuwe landelijke kengetallen en de consequenties voor Heemskerk. Bij nieuw op te stellen bestemmingsplannen zijn de richtlijnen en uitgangspunten als genoemd in deze nota richtinggevend.

De gemeente werkt binnen de kaders van het verkeer en vervoerbeleid met 'vaste parkeernormen' (zonder bandbreedte). Dit biedt duidelijkheid voor alle betrokkenen. Bij de realisatie van nieuwe functies is het belangrijk om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen (vraagvolgend). Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient in beginsel op het bijbehorend terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. Een initiatief mag niet leiden tot een (toename van) parkeertekort in de openbare ruimte. Het kan echter voorkomen dat er in de openbare ruimte op loopafstand restcapaciteit bestaat, waarvan gebruik gemaakt kan worden om de parkeervraag op te vangen. Een initiatiefnemer kan de gemeente verzoeken

geen parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, maar gebruik te maken van restcapaciteit in de openbare ruimte. In deze situatie krijgt de initiatiefnemer geen exclusief gebruiks- of eigendomsrecht. Wanneer de mogelijkheid niet aanwezig is om de parkeerbehoefte op te vangen met bestaande parkeerplaatsen, kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen.

De gemeente Heemskerk valt qua stedelijkheidsgraad - in zijn geheel - in de categorie "sterk stedelijk gebied". Niet elk gebied heeft echter deze stedelijkheidsgraad. Daarom is een verdeling in stedelijkheidsgraad van toepassing, gebaseerd op de bestemmingsplannen binnen de gemeente. De hoogte van de parkeernorm wordt ook bepaald door te kijken naar de stedelijke zone (centrum, schil, overig, buitengebied) van een gebied. Hoe dichter bij het centrum, des te beter normaliter de kwaliteit en het aanbod van overige vervoerswijzen en des te lager dus de parkeernorm.

De navolgende tabel dient als input voor de bestemmingsplannen en zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. De genoemde aantallen zijn richtinggevend - afwijken is mogelijk mits dit door de aanvrager goed onderbouwd aannemelijk wordt gemaakt.

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

Voor de beoogde woningbouw in de Velst wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangehouden. Voor bezoek wordt een norm van 0,3 parkeerplaats per woning in het openbare gebied aangehouden. Rondom Heliomare is een groot aantal parkeerplaatsen gerealiseerd die gelet op de functie van Heliomare (onderwijs) in de avond en weekenden niet of nauwelijks gebruikt zullen worden. Het bezoek van de bewoners dat

doorgaans in de avond of in het weekend komt, kan daardoor op straat parkeren waar het aantal parkeerplaatsen binnen een aanvaardbare loopafstand van 100 meter toereikend is.

Groenbeleidsplan Gemeente Heemskerk 2013-2017

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

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

Bij de totstandkoming van het Kinder- en Jeugdcentrum is berekend dat per saldo de hoeveelheid groen toeneemt, doordat aan de zijde van de Baandert gronden zijn bestemd als “groen” die eerder waren voorzien van een maatschappelijke bestemming. Aan de uitgangspunten van het Groenbeleidsplan kan daarmee worden voldaan.

Water- en rioleringsplan ‘Verbinden met water 2017-2021’

Het Water- en rioleringsplan ‘Verbinden met water 2017-2021’ geeft aan hoe de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier om willen gaan met water in al zijn facetten: regenwater, grondwater, water in sloten en vijvers en gebruikt water. Het plan geeft richting én laat speelruimte voor nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Het doel is de regio op betaalbare wijze waterrobuust en duurzaam inrichten. In de planvorming is rekening gehouden met de waterhuishoudkundige belangen, zie in dat kader hoofdstuk 4.

Welstandscriteria

Met de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan (19 februari 2015) zijn ook de welstandscriteria voor het Kinder- en Jeugdcentrum (KJC) / Multifunctionele Sportaccommodatie (MFC) en de woningen vastgesteld. Uitgangspunt voor de woningen is een korrelgrootte die aansluit bij de woonbuurt De Die, een sterke interactie tussen het park de Velst en het privé erf en het mee-ontwerpen van de overgangen tussen privé en openbaar. De woningen worden gebouwd in drie clusters (“terpen”) met ieder een collectieve ruimte in de vorm van een hof. De terpen vormen gezamenlijk een stedenbouwkundig ensemble. De woningen worden uitgevoerd met een plat dak. Uitgangspunt is een sterke

architectonische relatie tussen de woningen en het KJC / MFC. Binnen de vastgestelde welstandscriteria is het bouwplan uitgewerkt.

Erfgoedverordening

De Erfgoedverordening van de gemeente Heemskerk (vastgesteld op 23 september 2010) bevat bepalingen voor de wijze waarop met gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologisch waardevolle gebieden moet worden omgegaan.

De Velst is geen onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht en er zijn ook geen monumenten.

Milieubeleidsplan

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Gemeente Heemskerk en de Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in “Kwaliteit en duurzaam bouwen” en in het milieubeleidsplan 2014-2018.

In dit milieubeleidsplan is de ambitie van de gemeente Heemskerk gesteld op een GPR score van minimaal een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De score wordt afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning; voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt lager gesteld. Voor nieuwbouw van zowel woningen als utiliteitsgebouwen in de gemeente Heemskerk geldt aardgasvrij als nieuwe voorwaarde. Dat heeft het college op dinsdag 20 maart 2018 besloten. Hiermee geeft het college invulling aan de motie ‘Gasloze wijken’ van de raad (29 juni 2017). Met het besluit sorteert de gemeente voor op de afspraken uit het Energieakkoord om te komen tot een volledig duurzame energievoorziening van woningen in 2050. Zie voor een uitwerking van de Velst paragraaf 4.11 van deze toelichting.

Nota Biodiversiteit

De maatregelen die zijn geformuleerd in het huidige beleid bieden handvatten om aandacht voor natuur en biodiversiteit vorm te geven. Op veel plekken gaat het goed, maar het kan nog beter. Met de voorgestelde maatregelen in de Nota Biodiversiteit kan de biodiversiteit in Heemskerk verder verhoogd worden. De meeste maatregelen kosten geen geld. Alleen het inbouwen van nestkasten, groene daken, vleermuisverblijven en vogelvides kosten geld maar op de totale kosten van een project zijn deze te verwaarlozen. Bouwproject De Velst wordt aangegrepen als "pilot" om ook kansen voor natuur te creëren.

4. Randvoorwaarden

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

4.1 Bodem

Wettelijk kader

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

Beleid gemeente Heemskerk

In de gemeente Heemskerk is het gebiedspecifieke beleid vanuit het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Om meer mogelijkheden te creëren voor hergebruik van grond in de regio is in de periode 2014-2016 door de Omgevingsdienst IJmond de ontwerp 'Nota bodembeheer regio IJmond' opgesteld waarin een gemeentelijk gebied specifiek beleid voor hergebruik grond- en bagger is opgenomen. Onderdeel van de nota vormen de bodemkwaliteitskaarten. In een bodemkwaliteitskaart worden gebieden weergegeven in zones met verschillende bodemkwaliteit. Het college van burgemeester en wethouders van Heemskerk heeft op 12 april 2016 besloten de ontwerp Nota bodembeheer regio IJmond met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten voor het Heemskerk grondgebied vast te stellen en de Nota bodembeheer ter inzage te leggen voor de inspraak conform de Algemene wet bestuursrecht afdeling 3.4. De raad heeft de nota op 10 november 2016 definitief vastgesteld.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit is een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld. Het plangebied valt in de klassen wonen. Om een partij grond te mogen toepassen moet de partij

worden getoetst aan zowel de bodemkwaliteit van de ontvangende bodem als aan de bodemfunctieklassering van de ontvangende bodem. Bij deze dubbele toets geldt dat de kwaliteitsklasse van de toe te passen partij grond moet voldoen aan de strengste norm.

Bodemonderzoek

Door Bureau Tauw is een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De onderzoeksopzet alsmede de onderzoeksresultaten zijn besproken met en akkoord bevonden door het bevoegde gezag, de Omgevingsdienst IJmond.

De onderzoekslocatie is onverdacht op de aanwezigheid van sterke bodemverontreinigingen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood. De ondergrond is schoon. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met naftaleen en vinylchloride. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden voor de herontwikkelingsplannen en bouwplannen geen belemmeringen verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.

Besluit bodemkwaliteit

Wat betreft het besluit bodemkwaliteit wordt korthedshalve verwezen naar het hiervoor beschreven gemeentelijk beleid.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het Kinder- en Jeugdcentrum is in het kader van het bestemmingsplan De Velst – deel 1 verkeersonderzoek gedaan. Om te beoordelen wat de effecten zijn van de bouw van 24 woningen is aanvullend onderzoek gedaan. Het onderzoek is uitgevoerd door Adviesburo Keypoint.

In het onderzoek is vastgesteld dat de woningbouw (24 woningen) zorgt voor een toename van maximaal 23 motorvoertuigen op het drukste uur van de dag (spitsuur). In het onderzoek is vastgesteld dat dit niet leidt tot verkeerskundige knelpunten op de meest nabij gelegen kruisingen (Maerelaan / De Baandert en Maerelaan / De Velst). De bouw van 24 woningen is daarmee verkeerskundig inpasbaar.

¹ Rapport "Verkennd bodemonderzoek De Velst te Heemskerk", Tauw, 9 juli 2015

Parkeren

Op het aspect parkeren is in paragraaf 3.5 al ingegaan. Per woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het bezoek kan parkeren aan de openbare weg, de capaciteit zal daar voldoende zijn vanwege de parkeercapaciteit van Heliomare.

4.3 Geluidhinder

Wettelijk kader

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen, scholen, kinderdagverblijven, zieken- en verzorgingshuizen, woonwagenterreinen en aangewezen ligplaatsen voor woonschepen zijn geluidgevoelige bestemmingen volgens de Wet geluidhinder.

Als de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe geluidgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, en deze kan door redelijke maatregelen niet worden teruggebracht, moet gelijktijdig met de planprocedure door het bevoegd gezag in het kader van de Wet geluidhinder een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld. Een hogere waarde voor de geluidsbelasting kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Toetsing van het voornemen

Beschrijving

De nieuwe te realiseren 24 woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder.

Spoorweglawaai, industrielawaai, vliegtuiglawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van een spoorlijn, een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein en wettelijke zones in verband met de luchthaven Schiphol.

Wegverkeerslawaaï

Voor binnenstedelijke wegen waar een maximum snelheid van 50 km/u of meer van toepassing is, geldt conform de Wet geluidhinder een zone van 200 meter waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden gedaan. De planlocatie ligt binnen de zone van De Baandert. Derhalve geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Door DPA Cauberg Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De berekeningen van de geluidbelastingen zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Uit de berekeningen blijkt het volgende:

- De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op De Baandert bedraagt ten hoogste 55 dB L_{den} . Ter plaatse van 5 van de totaal 24 woningen wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- De geluidbelastingen vanwege De Zevenhoeven zijn niet berekend. Vanwege afstand en geluidafscherming van tussenliggende bebouwing zullen de geluidbelastingen vanwege De Zevenhoeven ruimschoots voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- Omdat sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege slechts één weg, is er geen sprake van samenloop van de verschillende geluidsbronnen.

Nagegaan is of er maatregelen aan de bron (De Baandert) kunnen worden getroffen om het geluidniveau bij de nieuwe woningen te verlagen. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van een geluidreducerend asfalt, zoals dubbellaags ZOAB. De gemeente legt vanwege de te hoge onderhoudskosten geen dubbellaags ZOAB aan op het hoofdwegennet. Met minder geluidreducerend asfalttypen, bijvoorbeeld steenmastiekasfalt, wordt de voorkeursgrenswaarde op de meeste woningen nog overschreden. Het beperken van de snelheid is een mogelijkheid om het verkeerslawaaï te beperken. Een dergelijke snelheidsverlaging is niet aan de orde vanwege de functie die de Baandert heeft in de hoofdontsluiting van Heemskerk. Het terugdringen van het verkeer op de Baandert leidt eveneens tot onvoldoende geluidreductie. Voor een geluidreductie van 5 dB bijvoorbeeld zou het verkeer tot ongeveer een derde van de oorspronkelijke verkeersintensiteiten moeten worden verminderd. Verkeersplannen van de gemeente voorzien hier niet in.

In het overdrachtsgebied (tussen de Baandert en de woningen) zouden geluidsschermen kunnen worden geplaatst om het geluidniveau bij de nieuwe woningen te verlagen. Geluidsschermen langs de Baandert zijn om stedenbouwkundige redenen (zicht, barrièrewerking) ongewenst.

Gelet op het voorgaande is het realistisch om hogere waarden aan te vragen voor totaal 5 woningen van 55 dB Lden ten gevolge van wegverkeerslawaaï afkomstig van De Baandert.

Binnen geluidniveau

De nieuw te realiseren grondgebonden woningen moeten voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Hierin staan de eisen voor de geluidwering van de gevels opgenomen. Een standaard gevel die onder het Bouwbesluit gerealiseerd is, heeft een minimale gevelwering van 20 dB.

Conclusie

Als gevolg van de ligging in de nabijheid van de Baandert moet voor 5 woningen een hogere waarde worden vastgesteld van 55 dB.

Besluit

Op 22 februari 2019 de directeur van Omgevingsdienst IJmond, namens het algemeen bestuur van Omgevingsdienst IJmond, hogere waarden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid gemeente Heemskerk

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

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

Onderzoek

Door archeologisch bureau Argo is archeologisch onderzoek (juli 2015) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA 3.3). De Omgevingsdienst IJmond heeft het onderzoek beoordeeld en heeft ingestemd met de conclusies. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied een grote kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten. Bij een nabijgelegen en qua omstandigheden vergelijkbaar plangebied zijn sporen vanaf de Romeinse tijd aangetroffen. Gezien de landschappelijke ligging was de informatiewaarde van de aangetroffen resten redelijk hoog.

Omdat niet geheel uitgesloten kan worden dat er nog archeologische resten aanwezig zijn, zeker daar waar geen bebouwing heeft gestaan, werd daarom aanbevolen om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Gezien de aard van de eventueel aanwezige resten en de recente ontwikkelingen van het terrein is aanbevolen dit uit een verkennend booronderzoek te laten bestaan, om zo de archeologische waarde van het plangebied vast te kunnen stellen.

In september 2015 is door Archeologenbureau Argo een verkennend booronderzoek. Bij het onderzoek zijn 12 boringen geplaatst tot een diepte van maximaal 3,3 meter onder maaiveld. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen zijn in het geheel niet aangetroffen. Grote delen van het terrein zijn diepgaand verstoord. Het advies luidt dan ook om voor het betreffende plangebied af te zien van archeologisch vervolgonderzoek of beschermende maatregelen. De beslissing om bovenstaand advies al dan niet over te nemen (een selectiebesluit) dient door de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Heemskerk, te worden genomen. Het rapport is door de gemeente beoordeeld en met enkele tekstuele aanpassingen geaccordeerd. Nader archeologisch onderzoek is daarmee niet meer nodig. Tot slot dient te worden vermeld dat, ongeacht dit advies en het selectiebesluit, er een wettelijke meldingsplicht bestaat (Monumentenwet 1988) mochten er onverhoopt toch archeologische overblijfselen worden aangetroffen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek was geconcludeerd dat gelet op de hoge archeologische verwachting vervolgonderzoek nodig was. Dit verkennende archeologische booronderzoek is uitgevoerd in september 2015. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem al diepgaand verstoord is en dat archeologische resten niet zijn aangetroffen. Nader onderzoek is niet meer nodig. Deze conclusie is door de gemeente Heemskerk (bevoegd gezag) onderschreven.

4.5 Waterparagraaf

Wettelijk kader

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw' ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de 'Watertoets' toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). 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.

Waterkeringen

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

Waterkwaliteit

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

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien dergelijke materialen toch toegepast worden, wordt indien dat mogelijk is uitgegaan van coating of andere technische maatregelen waardoor uitloging en andere ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Het voorgaande is aan de orde bij de uiteindelijke realisatie van de toegestane ruimtelijke ontwikkeling. Het materiaalgebruik valt buiten de strekking van een bestemmingsplan. Voorts maakt het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk die de waterkwaliteit in negatieve zin kunnen beïnvloeden.

In het Water- en rioleringsplan 'Verbinden met water 2017-2021' wordt ingestoken op het verwerken van regenwater op het eigen terrein. Er zal geen regenwataansluiting op het gemeentelijke riool worden aangeboden. Wel is een overstort naar het openbare terrein toegestaan.

Waterberging

In het kader van de planontwikkeling van de Velst deel 1 (Kinder- en Jeugdcentrum) is berekend hoeveel bebouwing en verharding er in de voormalige situatie was en hoeveel er in de nieuwe situatie zal zijn. Voor het hele plangebied van de Velst (Kinder- en Jeugdcentrum + 24 woningen) is berekend dat de hoeveelheid bebouwing + verharding per saldo circa

2.000 m² minder wordt, ten gunste van de hoeveelheid groen. Er wordt geen water gedempt. Dit betekent dat er geen watercompensatie plaats hoeft te vinden.

De vuilwaterafvoeren van de nieuwbouw zullen via het openbare vuilwaterriool worden aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en het hoogheemraadschap is betrokken bij de planvoorbereiding in het kader van de watertoets. Omdat de herontwikkeling van het plangebied tot een afname van het verharde oppervlak leidt, ten opzichte van de voormalige situatie, en het regenwater vertraagd wordt afgevoerd, bestaat er geen aanleiding om compenserende maatregelen te treffen in het omliggende watersysteem. Het Hoogheemraadschap stemt in met de aanpak / maatregelen zoals de gemeente dat voor ogen heeft.

Geconcludeerd kan worden, dat het aspect 'water' de uitvoering van onderhavig plan op voorhand niet in de weg staat.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

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

Het bestemmingsplan (24 woningen) staat een in de zin van NIBM kleinschalige ontwikkeling (minder dan 1.500 nieuwbouwwoningen) toe en is daarom niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit. Het plangebied voldoet dus aan de normen van de Wet luchtkwaliteit; aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

4.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan door de opslag van of activiteiten en handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI, 2004), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT, 2015) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB, 2011). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico, afgekort als PR en het groepsrisico, afgekort als GR.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het risico op een bepaalde plaats buiten een inrichting of transportmodaliteit (weg, waterweg, spoorweg en buisleiding), uitgedrukt als de kans per jaar dat een fictief persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval/calamiteit binnen die inrichting of transportmodaliteit waarbij een gevaarlijke (afval)stof betrokken is.

Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten iso-contouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10^{-6} /jaar contour (wettelijk harde norm) mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gebouwd, gerealiseerd en/of geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het GR is een maat voor maatschappelijke ontwrichting en wordt ook wel eens het ramprisico genoemd. Het GR is de kans dat een groep personen (10, 100 of 1.000) overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

De meest nabij gelegen inrichting die valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is het motorbrandstoffenverkooppunt met LPG aan De Baandert 3. Het invloedsgebied hiervan is 150 meter. Het vulpunt ligt op ruim 300 meter van de plek waar de woningen worden gebouwd. Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt voldaan en dat geen nader onderzoek nodig is. Er zijn in de directe omgeving van de locatie geen ander BEVI-bedrijven met een invloedsgebied (1% letaliteit) dat geheel of gedeeltelijk over het plangebied ligt.

Transportroutes

Het gedeelte van De Baandert ten zuiden van de rotonde met de Jan van Kuikweg tot aan de A9 is door de gemeente Heemskerk aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het aantal transporten LPG waar rekening mee gehouden moet worden is de bevoorrading van twee tankstations met vergunde jaardoorzet LPG van 1.000 m³. Conform het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes is het invloedsgebied van een dergelijke transportroute 200 meter. De woningen worden gebouwd op circa 220 meter van de betreffende rotonde, zodat er op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van het spoortracé Uitgeest-Beverwijk, in de omgeving van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of in het invloedsgebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

In de plantoelichting van het vigerende bestemmingasplan “Woongebied I” is het aspect externe veiligheid met betrekking tot gasleidingen beschouwd. Ten noordoosten van het woongebied De Die, in het landelijk gebied tussen Heemskerk en Uitgeest ligt een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR) liggen niet buiten de leidingen. Afhankelijk van de druk en diameter van deze leidingen gelden verschillende invloedsgebieden voor het groepsrisico (GR). Het grootste invloedsgebied bedraagt 490 meter. De afstand tussen de buitenste leiding en de woningen in de Velst bedraagt ruim 400 meter. Aangezien de woningen worden gebouwd op nagenoeg dezelfde locatie als waar reeds maatschappelijke voorzieningen waren gerealiseerd, zal een eventuele toename van het GR zeer gering (minder dan 10% zijn). Gezien de aard van het invloedsgebied (overwegend agrarisch met een lage bebouwingsdichtheid) wordt in de huidige situatie ruimschoots aan de oriëntatiewaarde voldaan. Een uitgebreide verantwoording van het GR kan daarom achterwege blijven.

Eye Film Institute

Aan de Achterweg in Heemskerk ligt het Eye Film Institute. Deze inrichting ligt op bijna 4 kilometer van De Velst. In 2010 is in het kader van de Revisievergunning Wet milieubeheer onderzoek gedaan naar de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de opslag van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is tweemaal de oriëntatiewaarde. De Omgevingsdienst (destijds Milieudienst) IJmond heeft als bevoegd gezag deze hoogte acceptabel geacht. In het gebied zijn meerdere woonbuurten van Heemskerk aanwezig met diverse kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 24 woningen op een plek waar een school heeft gestaan. Gelet op de ligging in Heemskerk, het voormalige gebruik, het kleinere aantal verblijvende personen in het invloedsgebied van EYE en het feit dat op de locatie reeds bebouwing is toegestaan, zal het effect van de bouw van 24 woningen een verwaarloosbare invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. De realisatie van de woningen op deze locatie wordt gelet hierop verantwoord geacht.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden in het plangebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Sinds 2017 zijn beide thema's opgenomen in de Wet natuurbescherming. De taken op grond van deze wet zijn gedecentraliseerd. De omgevingsdienst Noord-Holland Noord voert de vergunningverlenende- en toezichthoudende taken op grond van deze wet uit namens de provincie Noord-Holland.

Toets Wet natuurbescherming

Door bureau Els & Linde is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door middel van een veldbezoek. Uit de resultaten van het veldbezoek is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten worden verwacht. Voor de ruimtelijke plannen is geen afdoend onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Zorgplicht

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als voorheen onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk voorkomen moeten worden of dat maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Binnen de planlocatie zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels en dergelijke, dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten. In de begroeiingen binnen c.q. langs de planlocatie zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – te starten.

Er dient terughoudend te worden omgegaan met het gebruik van verlichting tijdens de werkzaamheden. Uit voorzorg dienen de werkzaamheden bij daglicht te worden uitgevoerd om een effect op lichtgevoelige soorten in de omgeving van de planlocatie te voorkomen.

Effect op Natura 2000 / Natuurnetwerk Nederland

Stikstofdepositie

Door de bouw van woningen is een verhoogde emissie te verwachten. In dat kader is een AERIUS berekening uitgevoerd. Uit de berekening volgt dat de bouw van 24 woningen op de Velst niet leidt tot een verhoogde depositie op de Natura 2000-gebieden.

Overige effecten

Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Van de ruimtelijke plannen worden geen effecten op het Natuurnetwerk Nederland verwacht.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde ecologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen zijn voor de bouw van 24 woningen op de Velst.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals wonen) krijgen en dat nieuwe gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Milieuzonering kijkt dus twee kanten op. Deze afstand is afhankelijk van milieubelasting die de bedrijfsactiviteiten met zich mee brengen. Naast woningen zijn ook ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie als milieugevoelig aan te merken.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie te weten geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'

uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met richtafstanden aan te houden tussen een gevoelige bestemming en milieubelastende activiteiten. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Locatiespecifiek

Het toetsen van het plan bestaat uit het toetsen van de afstanden tussen de in het plangebied aanwezige milieubelastende activiteiten aan de beoogde milieugevoelige functies. Onderwijsvoorzieningen en gymlokalen vallen onder milieucategorie 2. Hetzelfde geldt voor de dansschool (categorie 2). Het gebied rond de Velst kan gelet op de menging van woningen en verschillende niet-woonfuncties worden beschouwd als een “gemengd gebied”. Als richtafstand tot woningen in een gemengd gebied wordt 10 meter aangehouden. De afstand tussen de nieuwe woningen en het Kinder- en Jeugdcentrum bedraagt circa 25 meter. De afstand tot de dansschool is circa 75 meter. Aan de richtafstand van 10 meter kan worden voldaan.

Conclusie

De woningen worden gerealiseerd op voldoende afstand van de onderwijsvoorzieningen en de dansschool en zijn daarmee ruimtelijk inpasbaar.

4.10 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de kavel waar de woningen wordt gebouwd liggen (onder de bestaande straat) enkele kabels en leidingen, waaronder een waterleiding. Dit betreft echter geen leidingen waar veiligheidszones voor moeten worden aangehouden vanwege externe veiligheid. Een KLIC melding is gedaan. Er liggen enkele leidingen (telefoon/internet, riool, lage druk aardgas, etc). Deze gegevens zijn relevant voor de bouwer van de nieuwe woningen.

4.11 Duurzaam bouwen

Inleiding

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Heemskerk en de Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in “Kwaliteit en duurzaam bouwen” en in het milieubeleidsplan 2014-2018. In dit milieubeleidsplan is de ambitie van de gemeente Heemskerk gesteld op een GPR score van minimaal een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De score wordt afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning; voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt lager gesteld.

Voor nieuwbouw van zowel woningen als utiliteitsgebouwen in de gemeente Heemskerk geldt aardgasvrij als nieuwe voorwaarde. Dat heeft het college op dinsdag 20 maart 2018 besloten. Hiermee geeft het college invulling aan de motie 'Gasloze wijken' van de raad (29 juni 2017). Met het besluit sorteert de gemeente voor op de afspraken uit het Energieakkoord om te komen tot een volledig duurzame energievoorziening van woningen in 2050.

Landelijk en Europees beleid

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

Richting 2020 wordt toegewerkt naar “Bijna Energie Neutrale Gebouwen”(hierna BENG).

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn uit 2010.

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

Energie neutrale nieuwbouw vanaf 2021

In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel duurzaam is. Voor de gebouwde omgeving betekent het onder andere dat de huidige invulling van de warmtevraag met aardgas vervangen moet worden door een alternatief zonder aardgas: de warmtetransitie en het “gasloos bouwen”. Zo staat het ook in het Energierapport van het ministerie van Economische Zaken.

De doelstelling om het project zonder gasaansluiting te realiseren, is daarom van belang om dit nadrukkelijk op te nemen. De huidige EPC zal worden vervangen door een BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist. Vanaf 2021 moeten nieuwe gebouwen aan de BENG-criteria voldoen.

Uitgangspunten:

- EPC 50% lager dan huidige bouwbesluit
- Aardgasvrij

Hulpmiddelen:

- GPR Gebouw score 9 of hoger

Uitgangspunten voor de woningbouw in de Velst

Uitgangspunt voor de woningen is aardgasvrij bouwen en de toepassing van zonnepanelen. De GPR berekening (Gemeente praktijk richtlijnen) is een complexere berekening waarmee de totale duurzaamheid van een gebouw wordt aangetoond op het gebied van 5 thema's, namelijk: Energie (EPG/EPC-berekening), Milieu (MPG- berekening), Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Voor de Velst wordt gestreefd naar een gemiddelde GPR van minimaal 8 (op de schaal van 10). De EPC is 0.

4.12 Eigendomsverhoudingen

De in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn eigendom van de gemeente Heemskerk. De gronden zijn dan ook beschikbaar voor de nieuwe ontwikkeling.

4.13 Economische uitvoerbaarheid

De grond is in eigendom van de gemeente en eventuele kosten zullen worden verrekend bij de verkoop van de grond. Verder wordt het project gerealiseerd op kosten en risico van de initiatiefnemers. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

4.14 Bezinning

Om de effecten van de nieuwbouw op de bezinning van de omgeving te onderzoeken is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie kan worden opgemaakt dat op de maatgevende data (21 maart / 21 september) de nieuwe woningen door de beperkte bouwhoogte niet zorgen voor schaduw op de omliggende onderwijsvoorzieningen of de nabij gelegen woningen. Op de afbeeldingen is dit weergegeven.



21 Maart/September - 09:00



21 Maart/September - 12:00



21 Maart/September - 15:00



21 Maart/September - 17:00

4.15 M.E.R. beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was.

Onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven en sinds 16 mei 2017 is het verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en de initiatiefnemer een particulier of een ondernemer is. Als het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, dan neemt deze de beslissing of een vormvrije-milieueffectrapportage moet worden opgesteld in een zo vroeg mogelijk stadium (vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit). In de aanmeldingsnotitie staat beschreven of de voorgenomen activiteit kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. als de activiteit betrekking heeft op

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De bouw van 24 woningen is ruim minder dan de gestelde drempelwaarde van 2.000 woningen. Ondanks dat dient te worden nagegaan of het project “naar aard en omvang” als een stedelijk ontwikkelingsproject moet worden beschouwd.

Het project gaat uit van de bouw van 24 eengezinswoningen in het stedelijke gebied. De woningen worden gebouwd in een omgeving waar overwegend eengezinswoningen met bijbehorende voorzieningen zijn gebouwd. De functie is derhalve naar aard en omvang inpasbaar in de omgeving.

De gemeenteraad van Heemskerk heeft op 27 september 2018 besloten dat er voor dit project geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden (zie bijlage bij deze toelichting).

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

1. Omgevingsdienst IJmond
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
3. Veiligheidsregio Kennemerland

Met de Veiligheidsregio Kennemerland en Omgevingsdienst IJmond heeft (mondeling) vooroverleg plaatsgevonden. Beide instanties hebben hierbij aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen.

5.2 Zienswijzen en vaststelling

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan De Velst, deel 2 (woongebied) en het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 21 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad en bij de Omgevingsdienst IJmond voor het besluit hogere waarden Wet geluidhinder. Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft geen aanleiding gegeven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

6. Juridische planopzet

6.1 Hoofdopzet

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

Verbeelding

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

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

Regels

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

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

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

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

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

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

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

In de bestemmingsomschrijving wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt weergegeven wat er gebouwd mag worden. Daarin wordt in algemene zin geregeld in alle bestemmingen dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de bestemming. In de navolgende (sub)leden worden maten zoals oppervlakten en bouwhoogten opgenomen, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

6.2 Regels met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de regels beschreven, die betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bij de keuze van de bestemmingen is aangesloten bij de opzet van de omliggende bestemmingsplannen, zoals “Woongebied 1”.

Groen

Het openbare groen tussen de hofjes met woningen is bestemd als “Groen”. Ter plaatse zijn diverse openbare groenvoorzieningen toegestaan, alsmede voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen.

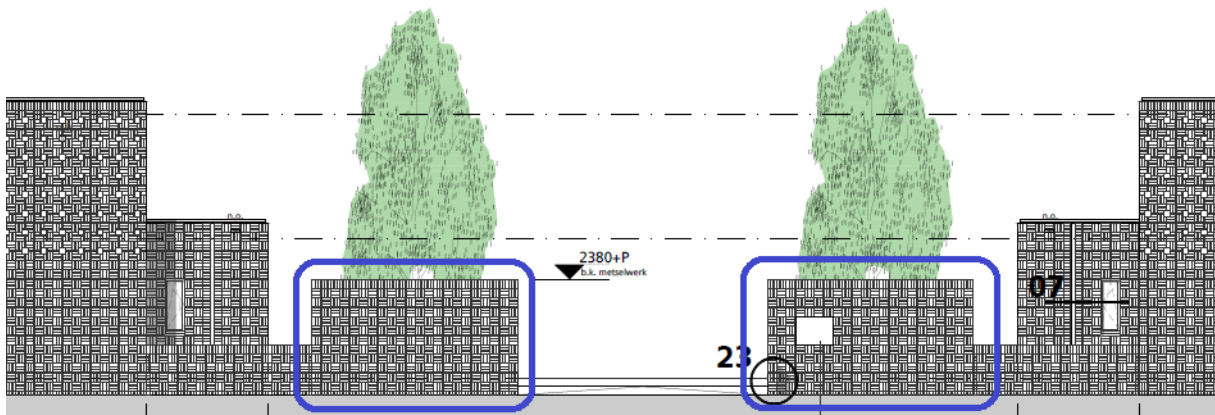
Tuin

De tuinen van de woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Tuin'. Ter plaatse van deze bestemming zijn 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.

Aan de parkzijde / achterzijde van de woningen wordt terras gerealiseerd op een hoogte van maximaal 0,4 meter boven maaiveld, aangrenzend aan de woning. Dit terras wordt mee-ontworpen met de woningen. Rondom het terras wordt een stenen borstwering gebouwd met een hoogte van 0,90 meter t.o.v. het peil van het terras. Ook aan de hofzijde / voorzijde wordt bij de meeste woningen een (klein) terras gerealiseerd. De plek van de terrassen is op de verbeelding aangeduid.

In de planregels is bepaald dat in de tuin 2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de aangrenzende woning. Deze parkeerplaatsen moeten een omvang hebben van minimaal 2,50 meter bij 5,0 meter en direct bereikbaar zijn vanaf de openbare straat, de bestemming “Verkeer – verblijfsgebied”. Per woning is ook een carport toegestaan met een maximale hoogte van 3,20 meter.

Aan de noordzijde, bij de entree van de hofjes worden in de tuinen stenen muren gebouwd met een hoogte van maximaal 2,50 meter, waarmee de entree van het hof wordt gemarkeerd.



Afbeelding: muren ter markering van de entree van het hof

Verkeer - Verblijfsgebied

De rijwegen en parkeerplaatsen zijn bestemd als 'Verkeer-verblijfsgebied'. De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' mogen, naast de functie verkeer worden aangewend voor aan de bestemming ondergeschikte bermen en groenvoorzieningen, voet en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van regenwateropvang, en verblijfsgebied. Er zijn ook binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Wonen

De woningen zijn bestemd als "Wonen". Door de bouwaanduiding "aaneengebouwd" is geregeld dat alleen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, en niet bijvoorbeeld vrijstaande woningen of gestapelde woningen.

De maximale bouwhoogte van de woningen is deels maximaal 4 meter en deels maximaal 7 meter, gemeten vanaf het peil van de "terp", zijnde 0,4 meter boven omliggend maaiveld. De maximale hoogtes zijn op de planverbeelding aangegeven. Op de éénlaagse bouwdelen tussen de woningen is een dakterras toegestaan waarbij een stenen borstwering wordt gerealiseerd. De plek van de dakterrassen is op de planverbeelding aangeduid.

Onder de woningen mag een kelder (geheel ondergronds) worden gebouwd met een verticale diepte van maximaal 3,30 meter.

In de bouwregels is bepaald dat er 24 woningen mogen worden gebouwd in de bestemmingsvlakken “Wonen” samen, voor zover deze bestemmingsvlakken liggen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Daarnaast is als voorwaarde voor de bouw van de woningen opgenomen dat er per woning minimaal 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in de aangrenzende tuin (bestemming “Tuin”). Deze parkeerplaatsen moeten een omvang hebben van minimaal 2,50 meter bij 5,0 meter en direct bereikbaar zijn vanaf de openbare straat, de bestemming “Verkeer – verblijfsgebied”. Boven die parkeerplaatsen is een carport toegestaan van maximaal 3,20 meter (zie bestemming “Tuin”).

Waarde - Archeologie - 4

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

6.3 Aanvullende en algemene bepalingen

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

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

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

De algemene wijzigingsregels (artikel 12) zijn regels opgenomen met betrekking tot het wijzigingsbevoegdheid ‘Waarde – Archeologie’. Overige regels zijn opgenomen in artikel 13. In hoofdstuk 4 van de regels is in artikel 14 het overgangsrecht opgenomen. Dit artikel heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen.

In het laatste artikel 15 wordt de titel weergegeven waarmee de regels dienen te worden aangehaald, te weten 'Regels van het bestemmingsplan De Velst – deel 2 (woningbouw) gemeente Heemskerk'.



Amstelplein 1
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl