

Ruimtelijke Onderbouwing

Vrijstelling ex artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

De bouw van een appartementengebouw met parkeergarage op het perceel Bachstraat – Raadhuisstraat – Zamenhof te Heemskerk



April 2010



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Omschrijving van het project	5
1.2	Fotoreportage plangebied	6
1.3	Bestemmingsplan	8
1.4	Procedure	8
2	Vigerend beleid	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijke visies	10
3	Ruimtelijke Onderbouwing	11
3.1	Stedenbouwkundige inpassing	11
3.2	Verkeer en parkeren	14
3.3	Waterhuishouding	17
3.4	Cultuurhistorie	18
3.5	Archeologie	18
3.6	Milieu	19
4	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
4.1	Economische uitvoerbaarheid	23
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5	Conclusie	23
6	Bijlagen	23



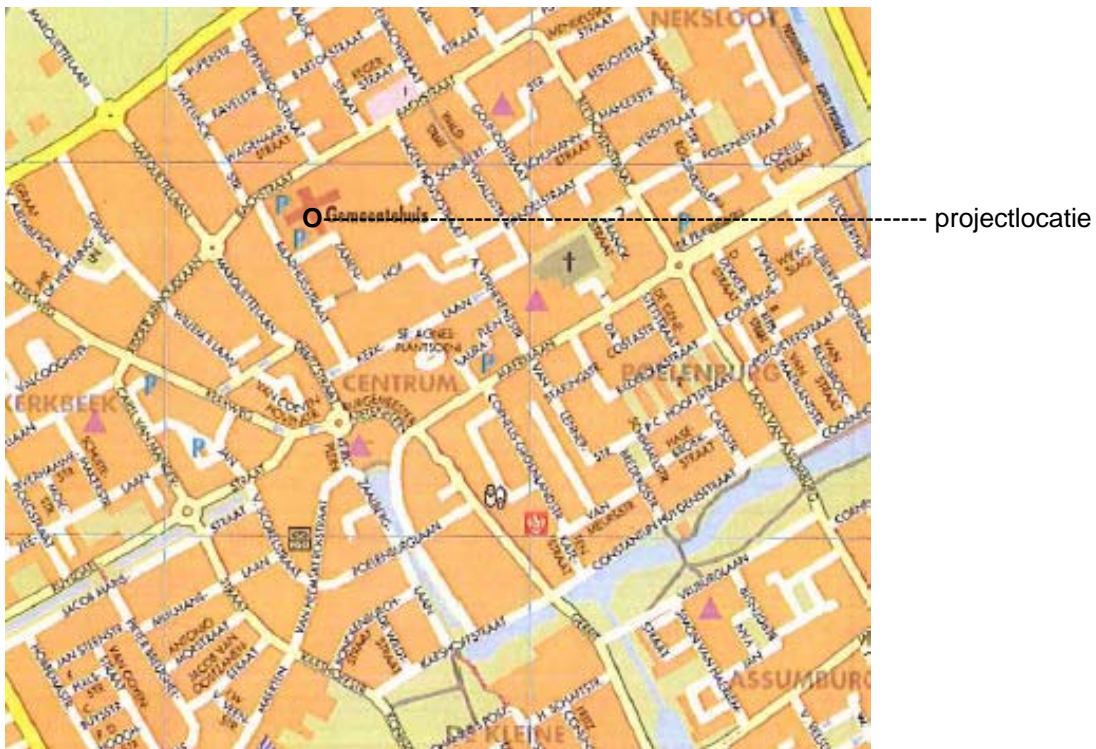
1 Inleiding

Op 27 juni 2008 heeft de Kennemer Bouwgroep een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een appartementengebouw met parkeergarage op het perceel Bachstraat - Raadhuisstraat – Zamenhof te Heemskerk. Het voorliggend project is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk'.

1.1 Omschrijving van het project

Projectlocatie

De locatie waarop het bouwplan wordt gerealiseerd is hieronder weergegeven. Het betreft een plek aan de rand van het centrum van de gemeente Heemskerk, waar momenteel het raadhuis van de gemeente Heemskerk is gevestigd. De projectlocatie grenst aan een belangrijke weg in het centrum, namelijk de Bachstraat, die onderdeel uitmaakt van de binnenring van het centrum van Heemskerk.



Bestaande situatie

Op de projectlocatie bevindt zich thans het raadhuis van de gemeente Heemskerk. De bebouwing van het raadhuis bestaat uit een kruisvormig gebouw van 3 kantoorlagen, met een hoogte van ca. 13 meter. In twee van de oksels zijn parkeerterreinen ingericht. Bij een derde is op het parkeerterrein een tijdelijke uitbreiding van het raadhuis gerealiseerd en de laatste, aan de Bachstraat is ingericht als een kleine tuin.

Nieuwe situatie

Het betreft een ontwikkeling voor het bouwen van 124 appartementen en een parkeergarage op de projectlocatie. Het voorgestelde volume bestaat uit een 4-laagse bebouwing op een halfverdiepte parkeergarage met op alle hoeken een bebouwing met dakwoningen tot 5 lagen.

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

1.2 Fotoreportage plangebied



Hoek Bachstraat – Raadhuisstraat



Hoek Zamenhof - Raadhuisstraat



APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET
PERCEEL BACHSTRAAT – RAADSHUISSTRAAT - ZAMENHOF



Gevel Raadhuisstraat



Raadhuisstraat

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

1.3 Bestemmingsplan

Het voorliggend project is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Heemskerk', vastgesteld door de raad op 31 oktober 1991 en goedgekeurd door GS op 23 juni 1992.

De gronden op het perceel Bachstraat - Raadhuisstraat – Zamenhof hebben, blijkens voornoemd bestemmingsplan de bestemming:

- Maatschappelijke doeleinden (artikel 6)

De op de plankaart aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor openbare en bijzondere doeleinden, zoals bestuurs- medische, onderwijs-, religieuze en kulturele voorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde. De maximale goot- en nokhoogte is 13/13.

- Erven 1 (artikel 10)

De op de plankaart aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding als tuin, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde.

- Openbaar gebied (artikel 14)

De op de plankaart aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als openbare ruimte, waaronder begrepen verblijfsruimten, pleinen, groenvoorzieningen, voetpaden, rijwegen en parkeervoorzieningen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde.

Strijdigheid bestemmingsplan

Het bouwplan heeft betrekking op de bouw van 124 appartementen in 4 lagen met een onderliggende halfverdiepte parkeerlaag met op alle hoeken een bebouwing met dakwoningen tot 5 lagen en past niet binnen de geldende bestemmingen. Daarnaast overschrijdt het bouwplan de toegestane bouwvlakken en de goot- en nokhoogtes.

1.4 Procedure

Gezien de strijdigheden van het bouwplan met het bestemmingsplan kan uitsluitend medewerking aan het project worden verleend met de procedure als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (de aanvraag hiertoe is voor de wetwijziging op 1 juli 2008 ingediend).

Het voorliggend bouwplan valt niet onder een of meer speerpunten van beleid als bedoeld in de provinciale beleidsnotitie 'Toepassing van artikel 19, lid 2 WRO' zoals deze op 19 juli 2005 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is vastgesteld.

Op de voorbereiding van het besluit omtrent vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

- zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht door een ieder;
- in afwijking van artikel 3:18, eerste en tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken, indien geen verklaring van geen bezwaar is vereist.

Als er zienswijzen worden ingediend zal het college hier nader over worden geadviseerd.



2 Vigerend beleid

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Conclusie

Het voorliggend bouwplan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in een structuurvisie.

In opdracht van Gedeputeerde en Provinciale Staten is sinds januari 2008 gewerkt aan een structuurvisie voor heel Noord-Holland ('Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid'). Tegelijk met een consultatieronde is er gewerkt aan vier mogelijke toekomstscenario's. Over deze vier perspectieven en de provinciale belangen zijn externe partijen in december 2008 en januari 2009 geïnformeerd.

Inmiddels is een structuurvisie gereed. De structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet daarbij vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. De ontwerp-structuurvisie heeft, samen met de bijbehorende verordening en het plan-MER, tot 2 december 2009 ter inzage gelegen. Op 16 februari heeft Gedeputeerde Staten de structuurvisie vastgesteld. De commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (ROG) heeft zich op 29 maart laten informeren over de structuurvisie en verordening. Op 26 april adviseert de commissie ROG aan Provinciale Staten over de structuurvisie. Provinciale Staten stellen vervolgens op 17 mei de structuurvisie vast.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan draagt bij aan provinciaal beleid.

Streekplan Noord-Holland Zuid

Het streekplan NHZ is vastgesteld op 17 februari 2003 en betreft de herziening van een aantal geldende streekplannen in Noord-Holland en ligt voorliggende locatie net als in het voorgaande streekplan in stedelijk gebied van Heemskerk. In het nieuwe streekplan zet de provincie maximaal in op het bouwen voor wonen, werken en voorzieningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de provincie binnen het stedelijke gebied inzet op dubbel grondgebruik door intensiveren, combineren en transformeren (ICT). Voor IJmond heeft de provincie de ICT-opgave gesteld op 100%, omdat er geen ruimte is voor nieuwe uitleg. Het is de opgave voor de gemeenten om binnenstedelijk voldoende ruimte voor ICT te vinden. Middels het ICT beleid streeft de provincie naar stedelijke milieus van hoge kwaliteit, met hoge bebouwings- en gebruikersdichtheden, met veel functiemenging, een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Voorliggend plan levert hieraan een positieve bijdrage.

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

In het provinciale beleid wordt aangegeven dat er opgaven liggen rond o.a. de afstemming van vraag en aanbod in de woningmarkt in verband met de vergrijzing. Het nieuwe provinciale beleid voor wonen, zorg en welzijn vergt in de eerste plaats voldoende woningen die geschikt zijn voor ouderen en zorgbehoevenden (in- en extern toegankelijk zonder traplopen). Ook hieraan levert voorliggend project een positieve bijdrage.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan draagt bij aan provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijke visies

Structuurvisie Heemskerk: Kiezen voor Kwaliteit (2003)

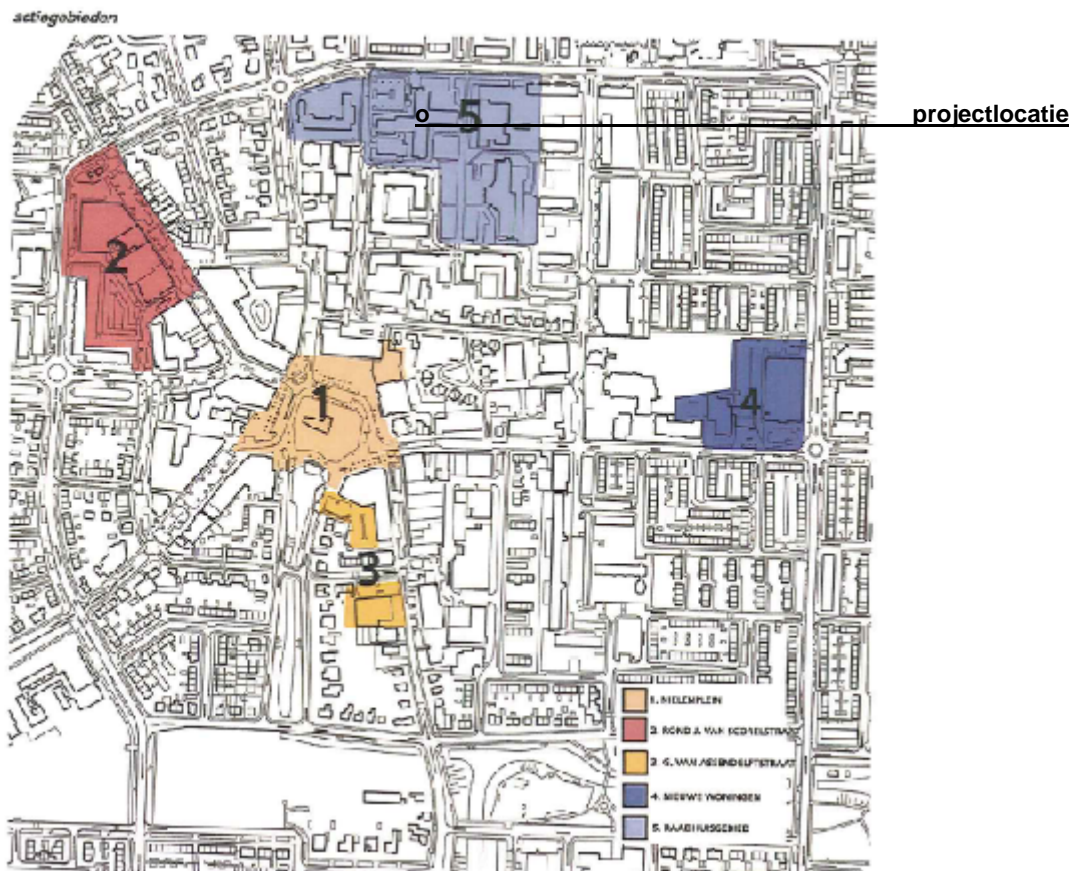
Een structuurvisie is een document waarin de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente wordt beschreven en vastgelegd. Het biedt daarmee een kader voor besluitvorming over de inpassing van het eventueel te realiseren woningbouwprogramma en andere ruimteclaims. Voorts vormt het de basis voor de uitwerkingen in bestemmingsplannen en discussies met andere overheden.

De structuurvisie pleit in algemene zin voor afstemming van de woningvoorraad op de huidige vraag.

Conclusie

Voorliggend verzoek draagt bij aan de doelstelling van de structuurvisie.

Centrumvisie 2004



Op 24 januari 2004 is de Centrumvisie 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In voornoemde visie is de projectlocatie 'het Raadhuisgebied' aangemerkt als een zgn.



APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADSHUISSTRAAT - ZAMENHOF

actiegebied. Een structuurschets geeft het kader aan van de actiegebieden. Vanuit de centrumvisie is het wenselijk om in het Raadhuisgebied te verdichten. Het is wenselijk de locatie te intensiveren. Ook de terreinen van de eraanstaande liggende scholen zouden bebouwd kunnen worden tot de rooilijn. Hierdoor kan het gebied beter aansluiten op de omliggende woongebouwen van 4/5 lagen. De bestemming zou onderwijs, een maatschappelijke of een culturele functie moeten zijn. Ook een woonfunctie is op deze locatie mogelijk. Het 'wonen in het centrum' is bij bepaalde groepen woningzoekenden in trek. Te denken valt o.a. aan senioren. Senioren stellen specifieke eisen aan hun woning; goede bereikbaarheid, indeling van de woning, lift en een parkeervoorziening dichtbij. Om de leefbaarheid/ veiligheid in het centrum te verbeteren, zeker na sluitingstijd van de winkels, is de woonfunctie in het centrum van belang.

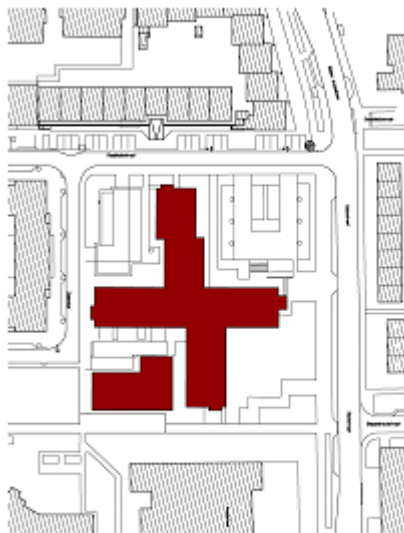
Conclusie

De Centrumvisie 2004 heeft de bouw van een nieuw raadhuis in 'het Raadhuisgebied' als uitgangspunt. De gemeenteraad heeft echter op 16 februari 2006 besloten om, in afwijking van de Centrumvisie, het raadhuis elders in het centrum van Heemskerk te realiseren. Hierbij heeft de raad overigens mede in overweging genomen dat het raadhuisgebied zich meer leent voor appartementenbouw.

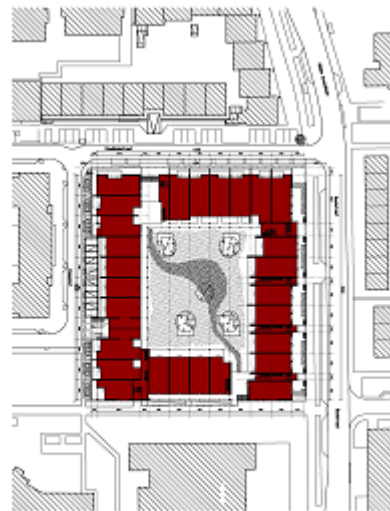
Vornoemde in ogenschouw nemende en het feit dat de Centrumvisie een verdichting van de projectlocatie met een functie wonen die aansluit op de omliggende 4/5 bouwlagen toestaat, wordt geconcludeerd dat het bouwplan aansluit bij de Centrumvisie.

3 Ruimtelijke Onderbouwing

3.1 Stedenbouwkundige inpassing



Oude situatie



Nieuwe situatie

Het bouwplan betreft de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 124 appartementen en een half verdiepte parkeerkelder in het centrum van Heemskerk. De projectlocatie is aangemerkt in de Centrumvisie als actiegebied.

Op drie plaatsen zullen de woningen een adres krijgen met een entreehal op de hoek aan de Bachstraat, in de Raadhuisstraat en aan het Zamenhof. Verder zijn aan de Bachstraat nog een drietal representatieve entreeportieken gelegen voor de woningen die op deze straat georiënteerd zijn.

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

Het woongebouw is verdeeld over diverse bouwdelen met een uitstraling, die afhangt van zijn stedenbouwkundige positie en oriëntatie.

Zo staan de portieken van de Bachstraat aan deze straat, zijn hierop gericht maar tweezijdig georiënteerd. De blokken aan de Raadhuisstraat en het Zamenhof die met een entreehal en galerij worden ontsloten zijn ook naar de straat gericht. Het aan de voetgangersroute gelegen bouwdeel aan de oostzijde is georiënteerd op het binnenhof en word aan de buitenzijde ontsloten.

De toegang van de half verdiepte parkeergarage bevindt zich aan het Zamenhof tegenover het daar gelegen bestaande woongebouw. Er is voorzien in een inrit en uitrit voor 229 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn voor bewoners en bezoekers. Het betreft een semi-openbare parkeergarage, welke niet toegankelijk is voor bijv. winkelend publiek. Op het maaiveld worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De projectlocatie betreft een relatief 'verstedelijkte' situatie waar de (toekomstige) belendingen bestaan uit hoofdzakelijk woongebouwen (appartementen). Aan de overzijde van de Bachstraat bestaat de bebouwing uit woonhuizen met (voor)tuin. Meer in het algemeen wordt het bouwplan stedenbouwkundig gezien als beëindiging van het meerlaagse stedelijke gebied.

Groote bouwvlak

Aan de omliggende bebouwing en in relatie tot de toekomstige bebouwing aan de overzijde van de projectlocatie (de locatie waar voorheen de Regenboogschool was gevestigd en in de toekomst eveneens appartementen zullen worden gerealiseerd), is het aantal vierkante meters (3.571 m²) en het aantal bouwlagen (4 met op de hoeken een 5e laag) voor de projectlocatie afgeleid.

De parkeerkelder heeft een bvo van 7.065 m² en biedt ruimte aan 229 auto's. De parkeervoorzieningen zijn o.a. bepaald in relatie tot het op de projectlocatie te realiseren aantal appartementen, conform het parkeerbeleidsplan.

Rooilijn en bouwhoogtes

Het voorgestelde volume bestaat uit een 4 laagse bebouwing op een halfverdiepte parkeergarage met op alle hoeken een bebouwing met dakwoningen tot 5 lagen. De bebouwing is gelegen rondom het verhoogde binnenhof dat ontsloten wordt door twee schuin tegenover elkaar gelegen poorten. Overdag is het hof publiek toegankelijk waardoor vanaf de groene route aan de oostzijde, een doorsteek ontstaat naar de Raadhuisstraat aan de westkant, richting het centrum van Heemskerk.

Het bouwplan heeft de volgende goot- en nokhoogtes:

- De bovenkant van de gemetselde borstwering op de 4e bouwlaag zit op 13m1 boven peil;
- De leuning komt hier 0,3 m1 bovenuit;
- De goothoogte van de 5e bouwlaag is 15,5 m1 boven peil;
- De bovenkant van de liftuitlopen zit op 16,4 m1 boven peil;
- Peil is ongeveer 1,6 m1 boven maaiveld, afhankelijk van het straatprofiel.



APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADSHUISSTRAAT - ZAMENHOF

In tegenstelling tot de bestaande bebouwing op de projectlocatie wordt met het onderhavige bouwplan voor de appartementen de rooilijnen van de omliggende straten opgezocht, waardoor echte lanen, straten en groene ruimten ontstaan. Door het opnemen van het woongebouw in de rooilijn zullen rondom diverse nieuwe straatprofielen ontstaan. Het straatbeeld wordt hiermee versterkt en de routes naar het centrum via de Raadhuisstraat en langs het Zamenhof verduidelijkt.

Het bouwplan sluit aan bij de uitgangspunten de Centrumvisie voor het betreffende actiegebied.

Conclusie

Het bouwplan vindt voor wat betreft functie en bouwhoogtes aansluiting bij de omliggende bebouwing. Hiernaast wordt door medewerking te verlenen aan het bouwplan uitvoering gegeven aan de uitgangspunten van de Centrumvisie en wordt de bestaande kwaliteit van het gebied verbeterd.

Welstand

De projectlocatie is gelabeld als herontwikkelingsgebied. Er komt een nieuwbouw van 124 appartementen in 4 lagen op een halfverdiepte parkeergarage met op alle hoeken een bebouwing met dakwoningen tot 5 lagen. Het bouwplan vindt aansluiting op de bestaande belendingen. De definitieve welstandsbeoordeling en toetsingskaders zijn als bijlagen toegevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage 1.

Conclusie

Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Bezonningsstudie

In het kader van de planologische impact van het nieuwbouwplan op de omgeving is ook de bezonning onderzocht. In deze studie is een vergelijking gemaakt tussen de bezonning in de bestaande situatie en de bezonning in de nieuw situatie om 12:00 uur bij de volgende data: 21.03 / 21.06 / 21.09 / 21.12 en is verwerkt in de als bijlage 2 toegevoegde tekeningen.

Conclusie

Situatie 21 maart: In de nieuwe situatie bevinden een deel van de woningen, aan de Bachstraat om 9.00 uur, zich in de schaduw van de nieuwbouw. Om 12.00 uur is deze situatie opgeheven. Deze situatie geldt ook voor 21 september.

Situatie 21 juni: In de nieuwe situatie komt een klein deel van de woningen, aan de Raadhuisstraat, op begane grond niveau om 9.00 uur in de schaduw van de nieuwbouw. Om 12.00 uur is deze situatie opgeheven.

Situatie 21 december: In de nieuwe situatie bevinden een deel van de woningen, aan de Bachstraat om 12.00 uur, zich in de schaduw van de nieuwbouw. Om 15.00 uur doet deze situatie zich ook voor, zij het verschoven, ten opzichte van de situatie van 12.00 uur. Het middenblok van de woningen aan de Bachstraat bevindt zich op beide tijdstippen in de schaduw.

Windklimaatonderzoek

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of onderzoek met betrekking tot windhinder en/of windgevaar noodzakelijk is kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windhinderonderzoek noodzakelijk is.

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

In dit beslismodel zijn met name twee factoren bepalend voor de noodzaak van het verrichten van een windonderzoek, te weten; de beschuttingsconditie en de bouwwerkhoogte.

Op 10 februari 2010 heeft de Schreuder Groep op basis van de NEN 8100 en het hierin vervatte beslismodel beoordeelt of de plannen voor de projectlocatie een nader windhinderonderzoek behoeven. Deze beoordeling is vastgelegd in een advies, deze is bijgevoegd als bijlage 3.

Volgens de norm NEN 8100 ligt een bouwwerk en de directe omgeving beschut wanneer op loop- of verblijfsniveau bij alle windsectoren aan twee voorwaarden wordt voldaan:

- Het oppervlak aan obstakels bedraagt 20% of meer binnen een straal van 300m vanaf de bouwlocatie;
- Het bouwwerk steekt niet meer dan 50% uit boven de gemiddelde hoogte van de obstakels binnen een straal van 300m.

Omgeving van het bouwplan

Het bouwplan wordt omsloten door bebouwing aan de Zamenhof en nog te bebouwen woningen aan de Raadhuisstraat. De hoogte van bestaande bebouwing is eveneens 16,5 m. De nieuwbouw zal ook een hoogte krijgen van ca. 16,5 m. Aan de Bachstraat is de bebouwingshoogte 10,0 m.

Conclusie

Het bouwplan ligt geheel beschut ten opzichte van de overheersende windrichting zuidwest. De verwachting is dat het windklimaat ten opzichte van de huidige situatie niet zal verslechteren.

Tevens voldoet het plan aan het in de norm NEN 8100 opgezette beslismodel om de noodzaak van toetsing van een bouwplan in te schatten.

Aan de hand van bovenstaande beoordeling van het windklimaat is uitgebreid windhinderonderzoek niet noodzakelijk.

3.2 Verkeer en parkeren

De huidige wegenstructuur rond het onderhavige perceel wordt gevormd door de Bachstraat, Raadhuisstraat en het Zamenhof en zal door het bouwplan ongewijzigd blijven.

Aan de “buitenzijde” bevindt zich de Bachstraat als hoofdontsluiting en route naar het centrum, de Raadhuisstraat die zorg draagt voor de afwikkeling van het autoverkeer in de buurt en die “achterlangs” aansluiting vindt met het centrum.

Het Zamenhof bediend de achtergelegen woongebouwen, het zorgcentrum en ontsluit de parkeerplaatsen die hier in de voor een deel groen ingerichte open ruimte zijn gelegen. Langs en over deze “park-strook” loopt een groene wandelroute vanuit de woonwijk aan de andere zijde van de Bachstraat naar het Raadhuishof.



APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADSHUISSTRAAT - ZAMENHOF

Het bouwplan zal via een trap en poort en bij de Bachstraat aan de doorgaande groene route betreedbaar zijn. Diagonaal aan de overzijde bevindt zich een tweede poort aan de Raadhuisstraat die het verhoogde binnenhof in beide richtingen doorkruisbaar maakt voor voetgangers.

De toegang van de parkeergarage bevindt zich aan het Zamenhof tegenover het daar gelegen bestaande woongebouw. Er is voorzien in een aparte inrit en uitrit voor de 229 parkeerplaatsen die zich hier bevinden.

Verkeersaantrekkende werking bouwplan

Door de Schreuder Groep zijn in aan aanvullend verkeersonderzoek d.d. 10 februari 2010 voor het onderhavige bouwplan de verkeerskundige effecten in kaart gebracht. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de CROW-normen uit de publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden', die gelden voor een centrum-dorpssituatie en waarbij onderscheid wordt gemaakt per type woning.

Voor het bouwplan is gerekend met de standaardnorm voor centrum-dorps (7,2 mvt/etm). Hieruit volgt een verkeersgeneratie van 893 mvt/etm. Uitgaande van een spitsuurintensiteit van 10% van het etmaalgemiddelde komt dit neer op 89 mvt/uur.

Op de hoek van de Zamenhof wordt een in- en uitrit van de parkeergarage gecreëerd. De verwachting is dat ongeveer 90 % van het verkeer gebruik zal maken van de parkeergarage. Dit komt neer op 804 mvt/etm. Uitgaande van een spitsuurintensiteit van 10 % van het etmaalgemiddelde komt dit neer op 80 mvt/uur.

De Raadhuisstraat en Zamenhof hebben voldoende capaciteit om extra verkeer ten gevolge van het bouwplan te verwerken.

De splitsing Raadhuisstraat-Bachstraat is een voorrangssplitsing met voldoende uitzicht op de Bachstraat. Verder heeft de Bachstraat voldoende capaciteit om het extra verkeer te verwerken.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de verkeersafwikkeling rond het bouwplan, gezien de capaciteit van onderliggende wegen, toereikend is. De verkeersveiligheid rond het bouwplan zal, na het nemen van maatregelen, eveneens voldoende zijn.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein behorend bij nieuwbouwappartementen dient te voldoen aan het "Parkeerbeleidsplan 2006", vastgesteld door de Raad op 22 februari 2007.

Voor de projectlocatie van belang zijnde parkeernormen uit het Parkeerbeleidsplan zijn:

- Woningen met een woonoppervlak tot 80 m² 1,6 parkeerplaats / woning
- Woningen met een woonoppervlak 80-110 m² 1,8 parkeerplaats / woning
- Woningen met een woonoppervlak 110 m² en groter 2,0 parkeerplaats / woning



APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADSHUISSTRAAT - ZAMENHOF

3.3 Waterhuishouding

Sinds begin 2001 is het uitvoeren van een watertoets verplicht bij de meeste ruimtelijke besluiten. Een vrijstelling ex artikel 19 WRO dient een waterparagraaf te bevatten. Voorliggende vrijstelling betreft een vrijstelling ex artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het totale oppervlak van de projectlocatie is 7545 m². Hiervan is een inventarisatie gemaakt in bebouwd, verhard en onverhard in bestaande versus nieuwe toestand:

Bebouwd oppervlak	2427 m ² bestaand	7065 m ² nieuw
Verhard oppervlak (Half) *	3218 m ² bestaand	307 m ² nieuw
Onverhard oppervlak	1900 m ² bestaand	173 m ² nieuw

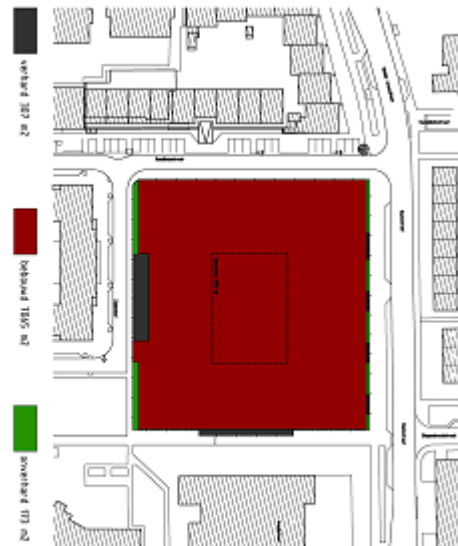
*Verhard oppervlak (half verhard) betekent in bovenliggende tekst een tegel- dan wel klinkerbestrating.

Toename verhard opp.: 1900-173= 1727 m²

Op begane grondniveau komt een binnentuin van 1000 m² welke voor 50% meetelt als onverhard. Toename verhard is dan per saldo 1727-500= 1227 m².



Verhard – bestaande situatie



Verhard – nieuwe situatie

Op 31 juli 2008 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gereageerd op het verzoek van de aanvrager in het kader van de watertoets.

Naar aanleiding van voornoemde brief van het Hoogheemraadschap heeft de aanvrager bij brief d.d. 25 maart 2009 aan het Hoogheemraadschap een voorstel voor de infiltratie van neerslagwater gedaan om aan de compensatie-eis van de watertoets te voldoen.

Conform dit voorstel wordt ruim 1200m² dakoppervlak afgekoppeld en naar infiltratieboxen geleid. De totale inhoud van de infiltratieboxen is 124 m³. In totaal zijn 276 infiltratie boxen nodig en deze zullen worden geplaatst in het maaiveld. De infiltratieboxen worden door middel van een leiding aan elkaar gekoppeld en aangesloten op het gemeentelijk hoofdriool. De aansluiting op het gemeentelijk riool dient als overloop bij overtollig hemelwater als de maximum capaciteit van de infiltratieboxen is bereikt. De leiding zal op eigen terrein geprojecteerd worden.

Deze oplossing is per e-mail op 14 april 2009 door het Hoogheemraadschap goedgekeurd.

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

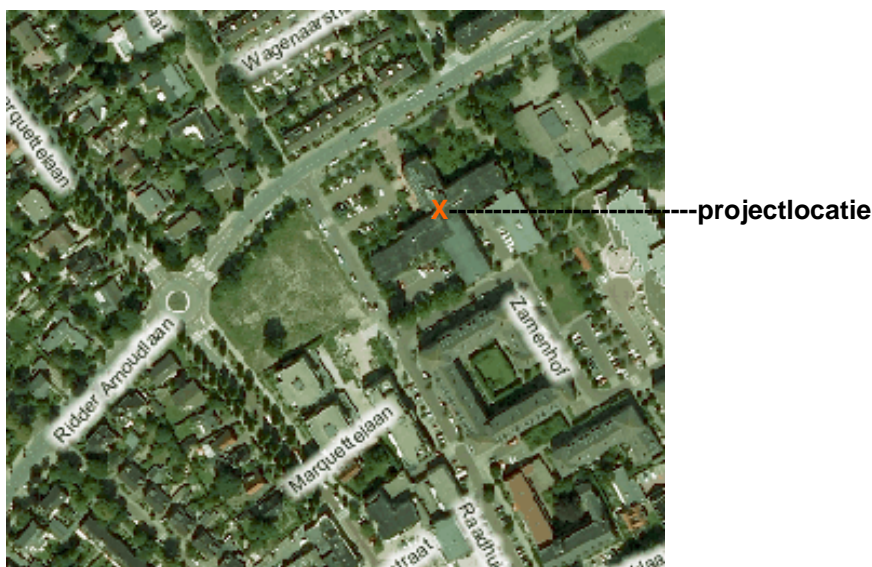
De relevante stukken ten aanzien van de watertoets zijn bijgevoegd als bijlage 5.

Conclusie

De resultaten van de watertoets vormen door de infiltratievoorziening geen belemmering (meer) voor de realisatie van voorliggend bouwplan.

3.4 Cultuurhistorie

De opgave is om bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden te respecteren en te gebruiken als inspiratiebron voor de versterking van ruimtelijke identiteiten. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van rijk, provincie, gemeenten en andere betrokken partijen.



Conclusie

Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is het perceel van het voorliggend project en de omgeving niet aangeduid als een waardevol bouwkundig, geografisch of archeologisch gebied. Zie bovenstaand fragment van de CHW.

3.5 Archeologie

Archeologische sporen in de bodem zijn een bron om geschiedenis te schrijven. Het boek van de bodem kan echter maar één keer gelezen worden. Uitgangspunt is derhalve om het archeologisch erfgoed in situ (de situatie waar het in de grond zit) te beschermen. Om dit te waarborgen dient voorkomen te worden dat ongeroerde grond in archeologisch waardevolle gebieden wordt geroerd.

In 1992 ondertekende Nederland als lid van de Raad voor Europa het Verdrag van Malta. Dit verdrag regelt de omgang met het archeologische erfgoed. Dit verdrag heeft voor Heemskerk geresulteerd in de Beleidsnota Archeologie gemeente Heemskerk (2009). Volgens de nota is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie te globaal om te kunnen dienen als beleidskaart voor de gemeente. In beginsel dient er daarom bij elk plan rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.



APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADSHUISSTRAAT - ZAMENHOF

Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft op 25 september 2008 een bureauonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 toegevoegd. Op grond van voornoemd onderzoek heeft Cultureel erfgoed Noord-Holland geconcludeerd dat de te verrichten werkzaamheden op de projectlocatie, met een omvang van circa 0,8 ha, zullen leiden tot versterking van de bodem voor zover de het daarin nog aanwezige archeologische waarden betreft.

De projectlocatie bevindt zich in de bebouwde kom van Heemskerk, ongeveer 150 meter ten noorden van de historische kern. De historische kern staat op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland en op de Archeologische Monumentenkaart aangegeven als terrein van hoge archeologische waarde. Voor het plangebied zelf is op de cultuurhistorische waardenkaart geen waarde aanduiding gegeven. In de Beleidsnota Archeologie gemeente Heemskerk wordt dit wel gedaan. Het plangebied valt in de zone van de vierde categorie. Dit betekent dat zodra er een bodemverstoring plaatsvindt die een oppervlak van 2500 m² en een diepte onder maaiveld van 40 cm te boven gaat er ter plaatse van het plangebied rekening dient te worden gehouden met aanwezige archeologische waarden.

Om de archeologische verwachting te toetsen en vast te stellen welke archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn dient een inventariserend booronderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kunnen eventuele vervolgstappen worden bepaald.

Naar aanleiding van bovenstaand advies heeft ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek middels grondboringen gedaan. Het rapport van ArcheoPro d.d. 5 april 2009 is als bijlage 7 toegevoegd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 16 boringen gezet met behulp van een guts en een edelmanboor. Uit geen van de binnen het plangebied gezette boringen zijn afzettingen of andere archeologische indicatoren aangetroffen.

De resultaten van het booronderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het booronderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend bouwplan.

3.6 Milieu

Op 12 augustus 2008 heeft de milieudienst IJmond een integraal milieuadvies gegeven ten aanzien van het bouwplan. Deze is als bijlage 8 toegevoegd. Hieronder volgen de conclusies uit voornoemd advies eventueel aangevuld met nadere resultaten van aanvullende onderzoeksrapporten.

Luchtkwaliteit

De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan.

In verband met de toename van het verkeer onder invloed van het onderhavige bouwplan is voor de volledigheid door de Schreuder Groep een aanvullende toetsing naar de luchtkwaliteit gedaan. De bevindingen van de Schreuder Groep naar aanleiding van voornoemde toetsing zijn vervat in een advies d.d. 10 februari 2010. Deze is als bijlage 9 toegevoegd.

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen (van dit onderdeel kan pas gebruik worden gemaakt als het NSL is vastgesteld).

De nieuwe wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Toetsing

Aangezien het NSL nog niet is vastgesteld, wordt dit plan getoets aan de 1% grens in de Regeling NIBM. Het project valt binnen de grenzen van de Regeling NIBM.

Conclusie

Het woningbouwproject aan de Raadhuisstraat kan worden beschouwd als een NIBM-project op basis van de Regeling NIBM. De Wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het project. Tevens kan opgemerkt worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geluid

Het plan is getoetst aan de Wet Geluidhinder. Er moet een hogere waarde-procedure worden gevoerd voor wegverkeerslawaaï. De geluidsbelasting bedraagt 60 dB L_{den} . Deze waarde is gebaseerd op de aangeleverde tekening. Indien het plan verandert, moet een nieuwe berekening worden gemaakt.

In verband met de toename van het verkeer onder invloed van het onderhavige bouwplan is voor de volledigheid door de Schreuder Groep een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan. De bevindingen van de Schreuder Groep naar aanleiding van voornoemd onderzoek zijn vervat in een rapport d.d. 10 februari 2010. Deze is als bijlage 10 toegevoegd.

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de verwachten geluidbelasting vanwege alle in de omgeving van de nieuw te bouwen appartementen aanwezige geluidbronnen.



APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADSHUISSTRAAT - ZAMENHOF

Wegverkeerslawaai

Het bouwplan is gelegen binnen de bebouwde kom van Heemskerk. De locatie is gelegen in stedelijk gebied binnen de zone wegverkeerslawaai van de Bachstraat. Alle overige, in de omgeving van het plangebied gelegen wegen, waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur, zijn op basis van art. 74 2^o lid van de Wgh, niet gezoneerde wegen.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB (L_{den}). Voor de nieuw te bouwen appartementen, die binnen de bebouwde kom zijn gelegen en langs een stedelijke weg, geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Indien uit de berekening van de geluidbelasting (L_{den}), vanwege wegverkeerslawaai blijkt dat deze hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dient er tevens onderzoek uitgevoerd te worden naar eventuele maatregelen, welke er mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te beperken. Hierbij moet gedacht worden aan bron- of overdrachtsmaatregelen.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde bedraagt bij nieuwbouw respectievelijk 48 dB en 63 dB. Volgens de geluidberekeningen bedraagt de berekende toetsingswaarde vanwege de Bachstraat maximaal 62 dB en is hiermee respectievelijk 14 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

De gemeente Heemskerk dient voor dit bouwplan een hogere grenswaarde vast te stellen. De volgende motivatie kan worden gebruikt:

- Het verlagen van de maximum snelheid op de Bachstraat valt niet te verwachten, omdat er hier sprake is van een doorgaande weg;
- Overdrachtsmaatregelen langs deze weg, in de vorm van een geluidscherm, zijn vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet mogelijk, gezien de ligging van het bouwplan binnen de bebouwde kom en vrijwel direct langs de weg;
- Door extra bouwkundige maatregelen (gevel maatregelen) te treffen, kan er aan de regelgeving worden voldaan.

Externe veiligheid

De gemeente Heemskerk heeft de Milieudienst IJmond verzocht om de EV-risico situatie voor genoemd plan te onderzoeken. Er zijn op basis van het aspect externe Veiligheid geen beperkingen met betrekking tot het plan.

Ecologie

Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig. Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet dient het eventueel verwijderen van vegetatie (bomen/struikgewas) buiten de vogelbroedtijd (15 maart – 15 juli) plaats te vinden.

Milieuzonering

De milieudienst voorziet in het kader van milieuzonering geen belemmering voor het plan.

Bodem

Op 1 maart 2006 is door BK Ingenieurs BV een onderzoeksrapport Verkennend bodemonderzoek Bachstraat 6 en Raadhuisstraat 2 en 4 te Heemskerk aangeleverd. Deze is als bijlage 11 toegevoegd. De nieuwbouwlocatie is onderzocht op de aanwezigheid van grond- en grondwaterverontreinigende stoffen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse Norm (NEN) 5740: "bodemonderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek", uitgave van het Nederlandse Normalisatie Instituut (NNI), oktober 1999. Het perceel is onderzocht met als hypothese: onverdachte locatie.

APPARTEMENTENGEBOUW MET PARKEERGARAGE OP HET PERCEEL BACHSTRAAT – RAADHUISSTRAAT - ZAMENHOF

Op basis van de in het onderzoeksrapport genoemde gehalten in grond en grondwater concludeert de Milieudienst IJmond dat:

- in de bovengrond licht verhoogd gehalte met EOH is aangetroffen;
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten met bodemverontreinigende stoffen zijn aangetroffen;
- in het grondwater licht verhoogde gehalten met arseen, minerale olie zijn aangetroffen;
- er geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande gegevens concludeert de Milieudienst IJmond dat er, naar de op dit moment geldende maatstaven, geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de afgifte van een bouwvergunning voor woningbouw op de onderzochte locatie.

Advies

Bij toekomstige ontwikkeling wordt geadviseerd met een gesloten grondbalans te werken.

Als dit niet mogelijk is kan de vrijkomende grond:

- worden afgevoerd naar een erkende grondbank of;
- elders hergebruikt worden.

In het laatste geval dient een partijkeuring conform het Bouwstoffenbesluit te worden uitgevoerd om de definitieve hergebruikmogelijkheden vast te stellen.

Duurzaam bouwen

Het is de ambitie van de gemeente om duurzaam te bouwen. Dit dient in een zo vroeg mogelijk stadium te worden meegenomen in het planproces. Het bouwplan is kansrijk voor toepassing van een warmtepompsysteem. Bij de bouwaanvraag dient een GPR-berekening te worden overgelegd waarbij wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente.



4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief en voorziet niet in de uitvoering van werken door de gemeente Heemskerk. De kosten welke zijn verbonden aan de ontwikkeling van de locatie en eventuele planschadevergoedingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende aanvraag zal zes weken ter inzage liggen. Ingeval er zienswijzen inkomen, dan zullen deze worden verwerkt in het vrijstellingsbesluit van het college.

5 Conclusie

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project, ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, een positieve bijdrage levert aan de stedenbouwkundige en planologische situatie. Mede tegen de achtergrond van vorenstaande feiten is de aanvrager derhalve van mening dat de vrijstelling die de bouw van de appartementen mogelijk maakt kan worden verleend.

6 Bijlagen

- Bijlage 1: Welstandsbeoordeling en toetsingskaders
- Bijlage 2: Bezonningsstudie
- Bijlage 3: Windhinderonderzoek
- Bijlage 4: Verkeerskundige effecten
- Bijlage 5: Watertoets
- Bijlage 6: Bureauonderzoek archeologie
- Bijlage 7: Inventariserend veldonderzoek archeologie
- Bijlage 8: Integraal milieud advies Milieudienst IJmond
- Bijlage 9: Aanvullende toetsing naar de luchtkwaliteit
- Bijlage 10: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 11: Bodemonderzoek