



## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

**Behorend bij een procedure volgens artikel 2.12 lid 1 a onder 3, Wet algemene**

**bepalingen omgevingsrecht (Wabo)**

**Voor de realisatie van woningen met winkelruimte**

**Maerten van Heemskerckstraat 8**

**Datum: 15 juli 2021**

**Kenmerk: 201911/v1.1**

**Uitgevoerd door**

**Asra advies**

**Ereprijsstraat 2**

**1562 AW KROMMENIE**

**Telefoon: (075) 628 33 94**

**Fax: (084) 831 78 21**

**Mobiel: (06) 41 71 92 61**

**www.asra-advies.nl**

**Opdrachtgever**

**C. NELIS BOUW & ONTWIKKELING**

**DE HEER M. MULDER**

**DE TROMPET 2850**

**1967 DD HEEMSKERK**



|                                                                |                |                                         |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ASRA ADVIES                                                    | OPGESTELD DOOR | ZEFRAN HUSSAIN                          | HANDTEKENING/ VRIJGAVE                                                                                         |
| Adviesbureau voor milieu- en ruimtelijke ordeningsvraagstukken |                | Adviseur milieu en ruimtelijke ordening | <br>Datum: 1 september 2021 |

De in DNR omschreven regeling is op al onze werkzaamheden van toepassing. Dit rapport valt onder auteursrechten zoals vermeld in hoofdstuk 11 artikel 46 van de DNR



## INHOUDSOPGAVE

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| 1. Aanleiding tot ruimtelijke onderbouwing ..... | 5  |
| 2. Ligging en begrenzing plangebied .....        | 6  |
| 3. Leeswijzer .....                              | 7  |
| 4. Vigerend bestemmingsplan .....                | 7  |
| 5. Ruimtelijk structuur en omgeving .....        | 13 |
| 5.1. Historisch .....                            | 13 |
| 5.2. Ruimtelijk .....                            | 15 |
| 5.3. De toekomst .....                           | 15 |
| 6. Bestaande situatie .....                      | 16 |
| 7. Planbeschrijving .....                        | 17 |
| 7.1. Het plan .....                              | 17 |
| 8. Beleidskader .....                            | 22 |
| 8.1. Rijksbeleid .....                           | 22 |
| 8.2. Provinciaal beleid .....                    | 24 |
| 8.3. Gemeentelijk beleid .....                   | 27 |
| 9. Randvoorwaarden .....                         | 34 |
| 9.1. Cultuurhistorie en archeologie .....        | 34 |
| 9.2. Bedrijven en milieuzonering .....           | 35 |
| 9.3. Bodemkwaliteit .....                        | 37 |
| 9.4. Externe veiligheid .....                    | 37 |
| 9.5. Flora en fauna .....                        | 42 |
| 9.6. Geur .....                                  | 42 |
| 9.7. Geluid .....                                | 43 |
| 9.8. Luchtkwaliteit .....                        | 44 |
| 9.9. Water .....                                 | 46 |



|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| 9.10. Duurzaam bouwen .....                  | 48 |
| 9.11. M.e.r.-beoordeling .....               | 50 |
| 10. Uitvoerbaarheid .....                    | 51 |
| 10.1 Economische uitvoerbaarheid.....        | 51 |
| 10.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 51 |
| Bijlagen.....                                | 52 |

## 1. Aanleiding tot ruimtelijke onderbouwing

Voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Heemskerk, sectie D, nummer 5855 te Heemskerk wordt een aanvraag voor het bouwen van appartementen met winkelruimte ingediend.

Afbeelding: foto huidige situatie met rode cirkel waar de bouwlocatie zich bevindt en geprojecteerd is.



Door de opdrachtgever wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend vanwege afwijking van het bestemmingsplan omdat er sprake is van overschrijding van de bouwhoogte.

Deze aanvraag dient voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

In een goede ruimtelijke onderbouwing wordt blijkens het bepaalde in jurisprudentie en (o.m.) in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (hierna Bro) in ieder geval aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- De verantwoording van de in het afwijkingsbesluit gemaakte keuze van bestemmingen;
- De beschrijving van de wijze waarop in het afwijkingsbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- De uitkomsten van (voor)overleg, met wettelijke vooroverleg partners;
- De uitkomsten van de onderzoeken (milieu en ecologie);
- De wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken;
- De uitvoerbaarheid van het afwijkingsbesluit;
- De gevolgen voor aanwezige of te verwachten monumenten;
- De overige waarden van gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- De verantwoording milieukwaliteitseisen conform hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.



De vereiste omvang van de ruimtelijke onderbouwing zal afhankelijk zijn van de aard en de omvang van de voorgenomen activiteit, de mate waarin deze ingrijpt op de omvang, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de relevantie voor het ruimtelijke beleid van de andere overheden en de aard van de eventueel tegen de voorgenomen activiteit ingebrachte zienswijzen.

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij de beoogde ontwikkelingen aan te vragen en te verlenen omgevingsvergunning.

## 2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Heemskerk. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door de Jan van Scorelstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Ruysdaelstraat en de Kerkweg. De oostzijde wordt begrensd door de Maerten van Heemskerckstraat en Kerkplein. De zuidzijde wordt begrensd door de Jan van Scorelstraat en de Maerten van Heemskerckstraat.

Afbeelding: ontwikkelingslocatie.

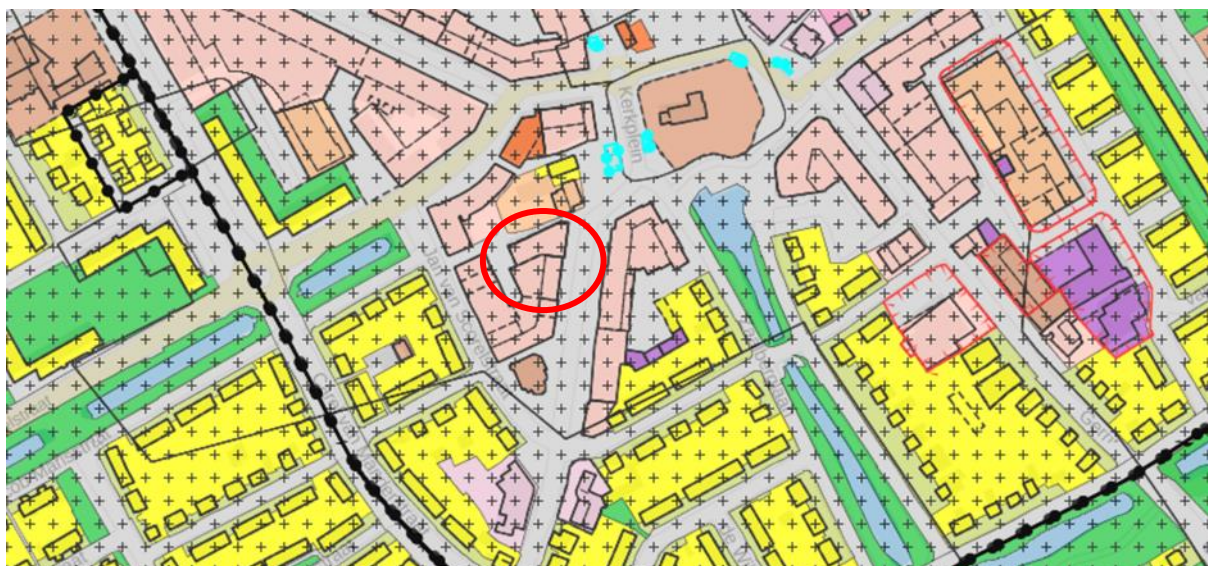


## 3. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing behandelt eerst de bestaande situatie. In hoofdstuk 4 wordt het vigerende bestemmingsplan behandeld evenals de motivatie waarom de ontwikkeling toegestaan kan worden. In hoofdstuk 5 is de ruimtelijke structuur en omgeving beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bestaande situatie. In hoofdstuk 7 wordt het plan beschreven en toegelicht. In hoofdstuk 8 wordt het plan getoetst aan rijks-provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 9 behandelt milieuaspecten en de invloed daarvan op het project en andersom. Hoofdstuk 10 gaat over de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Centrum Heemskerk”, vastgesteld op 25 april 2013. Dit bestemmingsplan is inhoudelijk nog redelijk actueel, maar is meer consoliderend van aard. De beoogde ontwikkeling om woningen te realiseren past wat betreft bouwhoogte en bouwvlakgrenzen niet. In overleg met de gemeente heeft de opdrachtgever ervoor gekozen om een Omgevingsvergunning aan te vragen.



Afbeelding: uitsnede geldende bestemmingsplan

Het perceel is bestemd als “Centrum - 1” en kent een dubbelbestemming “Waarde – archeologie - 2”. Verder is functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel -grote detailhandelsvestiging en wonen (op hoek) uitgesloten van toepassing. Dit betekent dat artikel 4 en 20 van het geldende bestemmingsplan op deze locatie van toepassing is en het volgende is toegestaan:

### Artikel 4 Centrum - 1

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Specifieke gebruiksregels
- 4.4 Afwijken van de gebruiksregels



## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Uitsluitend op de begane grond:
  - detailhandel met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van maximaal 250 m2 per vestiging;
  - horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten; met dien verstande dat het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van horecavestigingen die vergunningplichtig zijn ingevolge de Drank- en horecawet niet meer dan 1.500 m2 mag bedragen;
  - bedrijven uit ten hoogste categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - dienstverlening;
  - maatschappelijke dienstverlening;
- uitsluitend op de verdieping: wonen, daaronder begrepen een aan huis-gebonden-beroep;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, nutsvoorzieningen en kunstobjecten;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', de verdiepingen eveneens voor de onder a genoemde functies mogen worden gebruikt en niet voor wonen;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', tevens horeca-activiteiten uit categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4', tevens horeca-activiteiten uit categorie 4 van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - stomerij', tevens stomerij is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van de detailhandel - grote detailhandelsvestiging', detailhandelsvestigingen met een bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van meer dan 250 m2 zijn toegestaan.

## 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

### 4.2.1 Gebouwen

gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;

- een bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.



## 4.3 Specifieke gebruiksregels

### 4.3.1 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep in samenhang met het wonen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- er mag geen onevenredige hinder opleveren voor de woonomgeving;
- het mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter en de woonkwaliteit van de woonwijk;
- het dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat de persoon die de activiteit uitoefent tevens bewoner is van de betreffende woning;
- het mag uitsluitend binnen de woning of het bijgebouw, dus inpandig, worden uitgeoefend;
- het dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat:
  - maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor de bedoelde activiteiten, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>,
  - het genoemde maximum oppervlak, het totaal is van de oppervlakken binnen de woning en de eventueel bij deze woning horende aan-, uit- en bijgebouwen;
- er mag geen reclame gemaakt worden aan of bij het pand, met uitzondering van een klein bord, met een maximum oppervlak van 0,5 m<sup>2</sup>, voor de mededeling van het beroep, de openingstijden e.d.;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de beroepsmatige activiteit;
- er mag geen horecabedrijf plaatsvinden;
- er dient op eigen erf (terrein) te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat wanneer parkeren op eigen erf verkeerskundig niet mogelijk is, stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, of om een andere reden niet mogelijk is, het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten mag betreffen, dat daardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden in het openbare gebied.

### 4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen;
- het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- het gebruik van bijgebouwen en de begane grond voor wonen, met uitzondering van toegangen, trappenhuizen, bergingen en daarmee vergelijkbare ruimten.



## 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

- het bepaalde in lid 4.3.1 om een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis toe te laten, mits:
  - de bedrijfsmatige activiteit voldoet aan de criteria uit lid 4.3.1 onder a t/m i;
  - de activiteit valt onder de selectie van bedrijfsmatige activiteiten van de VNG bedrijvenlijst als opgenomen in de bijlage van deze planregels;
  - geen bedrijfsmatige opslag plaatsvindt in de open lucht;
  - wordt uitgeweken naar een andere locatie, zodra de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteit aan huis hinderlijk wordt voor de woonomgeving;
- het bepaalde in lid 4.3.1 onder e tot een oppervlak van ten hoogste 55 m<sup>2</sup>, mits:
  - de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep blijft voldoen aan de criteria uit lid 5.3.1, met uitzondering van lid 4.3.1 onder e1;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bepaalde in lid 4.1 onder a1 en toestaan dat het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, mits geen afbreuk wordt gedaan aan aspecten die de kleinschaligheid van de winkelstructuur en de belevingswaarde daarvan betreffen, zoals deze onder meer tot uitdrukking komen in de indeling en vormgeving van gevels en puien.
- het bepaalde in lid 4.1 onder a2:
  - om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 4.1 onder a2 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 onder a 2 genoemd;
  - om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 onder a2 genoemd.

| 1                                                                                                     | 2                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--|
| <p>enkelbestemming:<br/>centrum - 1</p>                                                               | <p>enkelbestemming:<br/>Centrum - 1</p>                 |  |
| <p>dubbelbestemming:<br/>waarde - archeologie - 2</p>                                                 | <p>dubbelbestemming:<br/>Waarde - Archeologie - 2</p>   |  |
| <p>bouwvlak</p>                                                                                       | <p>bouwvlak</p>                                         |  |
| <p>functieaanduiding:<br/>specifieke vorm van<br/>detailhandel - grote<br/>detailhandelsvestiging</p> | <p>functieaanduiding:<br/>detailhandel grootschalig</p> |  |
| <p>functieaanduiding:<br/>wonen uitgesloten</p>                                                       | <p>maatvoering:<br/>• maximum bouwhoogte:<br/>14 m</p>  |  |
| <p>maatvoering:<br/>maximum bouwhoogte: 7 m</p>                                                       | <p>• maximum goothoogte:<br/>10 m</p>                   |  |



## Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

### 20.2 Bouwregels

### 20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

#### 20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
- het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>;
  - een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 20.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.



## 20.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in lid 20.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 20.2 in acht is genomen;
- een oppervlakte beslaan van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- gericht zijn op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden.

## 20.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden met nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

Hieronder is kerninformatie over het geldende bestemmingsplan te vinden:

| Type plan            | Bestemmingsplan                              |
|----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Eigenaar</b>      | Gemeente Heemskerk                           |
| <b>Naam plan</b>     | Centrum Heemskerk                            |
| <b>Status</b>        | Onherroepelijk. Vastgesteld op 25 april 2013 |
| <b>Identificatie</b> | NL.IMRO.0396.BPhkcentrum2010-VA01            |



## 5. Ruimtelijk structuur en omgeving

Het plangebied is te kenmerken als onderdeel van het centrumgebied in Heemskerk. Ter plaatse is nog detailhandel te vinden en de bebouwing kenmerkt zich door verdichting en stapeling.

### 5.1. Historisch

Bij een overdracht van een aantal kerken is voor het eerst een naam aangetroffen dat zou duiden op Heemskerk. In een oorkonde uit 1063 is toen de naam Hemezen Kyrica (Kerk van Hemezen) gebruikt. De eerste bebouwing is ontstaan op de hoger gelegen zanden delen en gebouwd rond de kerken. Heemskerk is vervolgens uitgegroeid tot een dorp.

Heemskerk kent veel historische monumenten, waaronder het Huldtoneel, een kunstmatige heuvel aan de huidige Rijksstraatweg, waar ooit de Graven van Holland werden ingehuldigd. Naar overleveringen zou het Huldtoneel al voor de Romeinse tijd zijn ingericht als Germaanse heilige plaats. In de 19de eeuw maakte Jonkheer Gevers uiteindelijk van het Huldtoneel een monument - zoals we het nu kennen - en gebood passanten het monument te eerbiedigen. Heemskerk is ook menigmaal strijdtoneel geweest. Er waren vroeger zes kastelen in Heemskerk. Twee kastelen - het kasteel Oud Haerlem en het Slot Heemskerk - werden in de 12de en 13de eeuw gebouwd om het Graafschap Holland te beschermen tegen de West-Friezen. Ook Slot Assumburg dateert oorspronkelijk uit deze tijd. Van Kasteel Oud Haerlem, Kasteel Merestein, Kasteel Rietwijk en Kasteel Poelenburg (te zien op een kaart uit 1728) is niets meer over.

In de 14e eeuw vond in 1358-1359 het Beleg van Heemskerk plaats en in 15e eeuw kwamen de bewoners van Kasteel Oud Haerlem en Slot Heemskerk tegenover elkaar te staan tijdens de Hoekse en Kabeljauwse twisten. Beide kastelen werden verwoest. Oud Haerlem werd niet meer herbouwd, het Slot Heemskerk wel. In 1492 werd op het kerkhof van de huidige Hervormde Kerk de Opstand van het Kaas- en Broodvolk bloedig neergeslagen door de Oostenrijkse overheersers.



Akkerbouw was van oudsher de voornaamste bron van bestaan. Met de komst van bollenteelt komt ook welvaart. De bollenteelt is tot op de dag markant aanwezig. De bollenvelden bepalen voor een deel het beeld van de gemeente. De komst van de Hoogovens gaf een impuls voor alle omliggende gemeenten. Sindsdien is de gemeente Heemskerk gestaagd gegroeid tot een gemeente waar nu ongeveer 40.000 mensen wonen.



Afbeelding 6: Heemskerk op de kaart van Noord-Holland door Joan Blaeu, 1645



## 5.2. Ruimtelijk

Het plangebied valt onder te typering “Centrum”. De typering zijn beschrijvingen die gebaseerd zijn op de stukken die in de welstandsnota 2009 van de gemeente Heemskerk opgenomen.

### Centrum

De ruimtelijke structuur van het centrum van Heemskerk is in grote lijnen identiek aan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur die het van oudsher had. De kerk op het Kerkplein vormt het centrale punt. Vanuit dit punt zijn in diverse richtingen radialen ontwikkeld. De historische bebouwing die van origine in het centrum stond, is vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw voor een groot deel afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw. De bebouwing in het centrum is hierdoor vrij eenvormig en kent weinig uiteenlopende karakteristieken.

Vrijwel alle bebouwing in het centrum staat parallel aan de straat, waarbij de wanden meebuigen met de straatrichting. Er is in het gehele centrum sprake van strak gehanteerde rooilijnen, waarbij de bebouwing direct op de openbare ruimte is ontsloten. De meeste panden zijn daarbij twee of drie lagen hoog, soms met kap, maar meestal plat afgedekt. Een uitzondering wordt gevormd door de bebouwing rondom het Burgemeester Nielenplein, waar de hoogtes variëren van één laag tot vier lagen.

Het uiterlijk van de bebouwing wordt hoofdzakelijk bepaald door industriële bouwmethoden, waarin geprefabriceerde bouwdelen op grote schaal zijn toegepast. Door de overwegend grote volumes die zijn opgebouwd uit steeds dezelfde bouwdelen is de afwisseling van gevelbeelden en detailleringen beperkt. Beton, baksteen, metaal en glas zijn de meest toegepaste materialen, maar ook plaatmaterialen zijn als gevelelementen toegepast.

Doordat de begane grond van de meeste panden in gebruik is als winkelruimte en de bovengelegen verdiepingen bestemd zijn voor woningen, is er in een aantal gevallen sprake van een visuele scheiding tussen deze lagen. Dit wordt in veel gevallen nog eens extra versterkt door de aanwezigheid van een zware, dichte luifel aan de gevel tussen de begane grond en de verdiepingen.

## 5.3. De toekomst

De strategische toekomstvisie 'Heemskerk 2040, het geheim van IJmond' is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 april 2009. De visie is bedoeld als leidraad voor het opstellen van de beleidsagenda voor de komende jaren. Dit heeft geleid tot de visie dat het centrum een locatie moet zijn waar het gezellig vertoeven is. Ook moet het geheel een dorpse sfeer uitstralen en moet de omgeving schoon, stil en veilig zijn.

## 6. Bestaande situatie

Het plangebied is onderdeel van het centrum van Heemskerk. In dit gedeelte is veelal sprake van winkels op de begane grond met woningen daarboven. Dit is ook het geval waar ontwikkeld gaat worden. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Er zal nieuwbouw plaatsvinden met winkelruimte op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Parkeren wordt achter het pand gerealiseerd.



Afbeelding: Bestaande situatie



## 7. Planbeschrijving

De initiatiefnemer wil het bestaande gebouw slopen en daarvoor in de plaats een nieuw gebouw terugbouwen. Dit gebouw zal naast woningen en bergingen ook winkelruimte en parkeergelegenheid bevatten. Ook zal het zorgen voor een betere uitstraling en daarmee verbeterde leefbaarheid.

### 7.1. Het plan

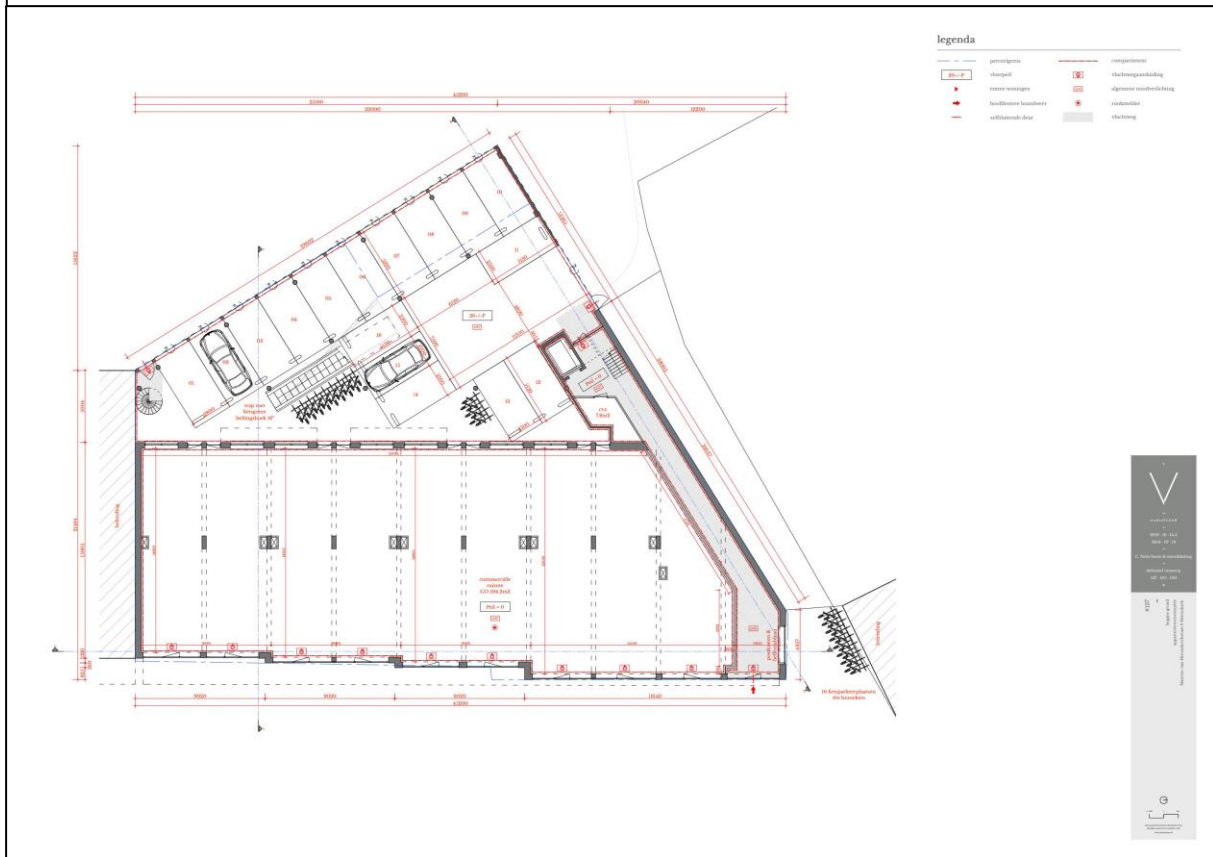
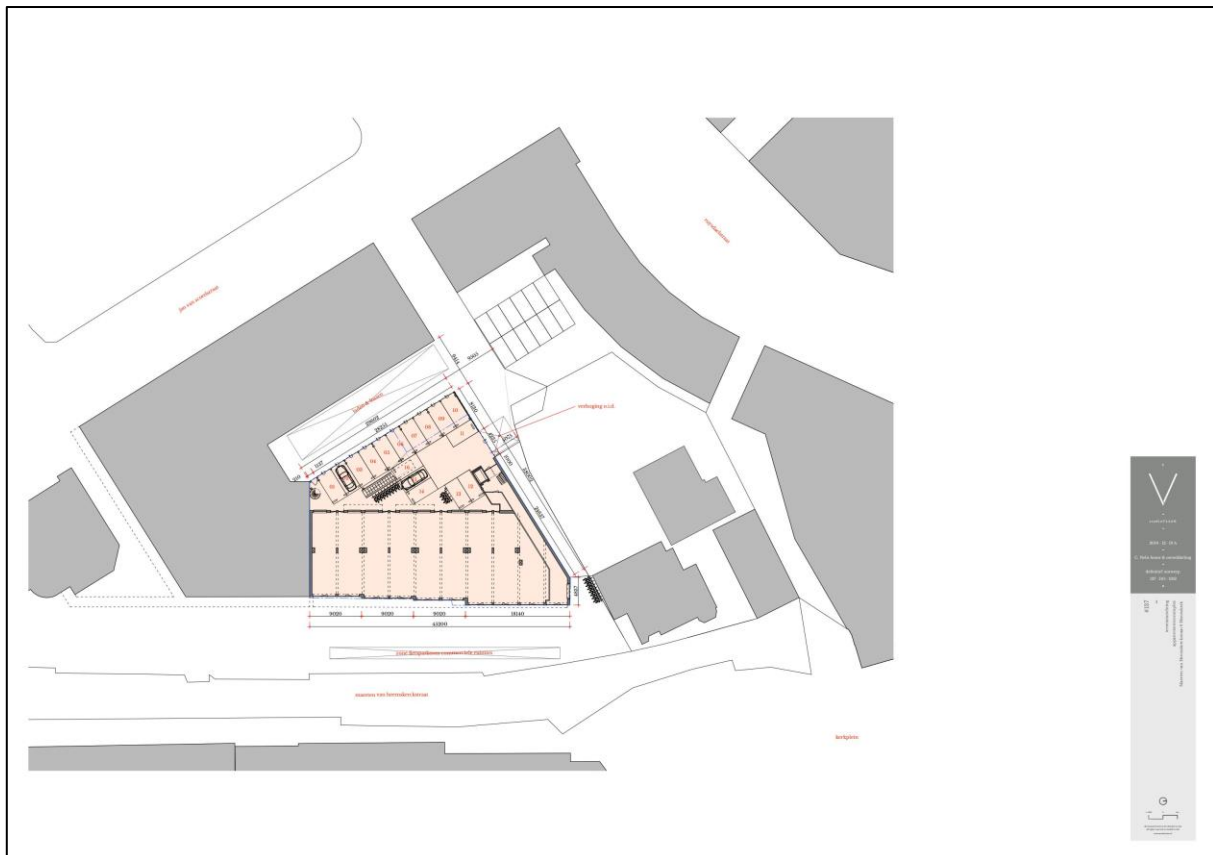
Er is bij de gemeente Heemskerk een zogenaamd principe-verzoek (schetsplan) ingediend. Met een dergelijk verzoek wordt de gemeente verzocht om aan te geven of men wel of niet positief staat tegenover de beoogde ontwikkeling, namelijk het realiseren van woningen op verdiepingen en commerciële ruimte op de begane grond.

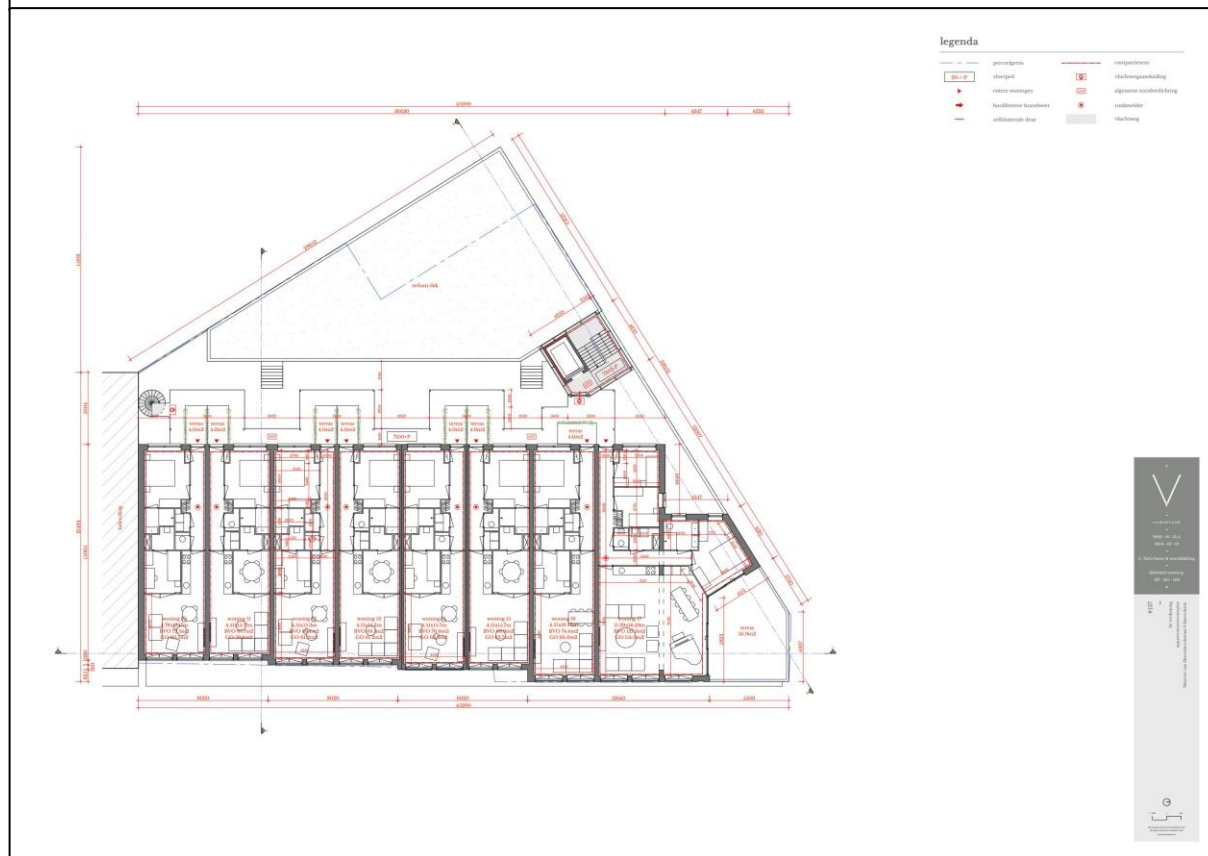
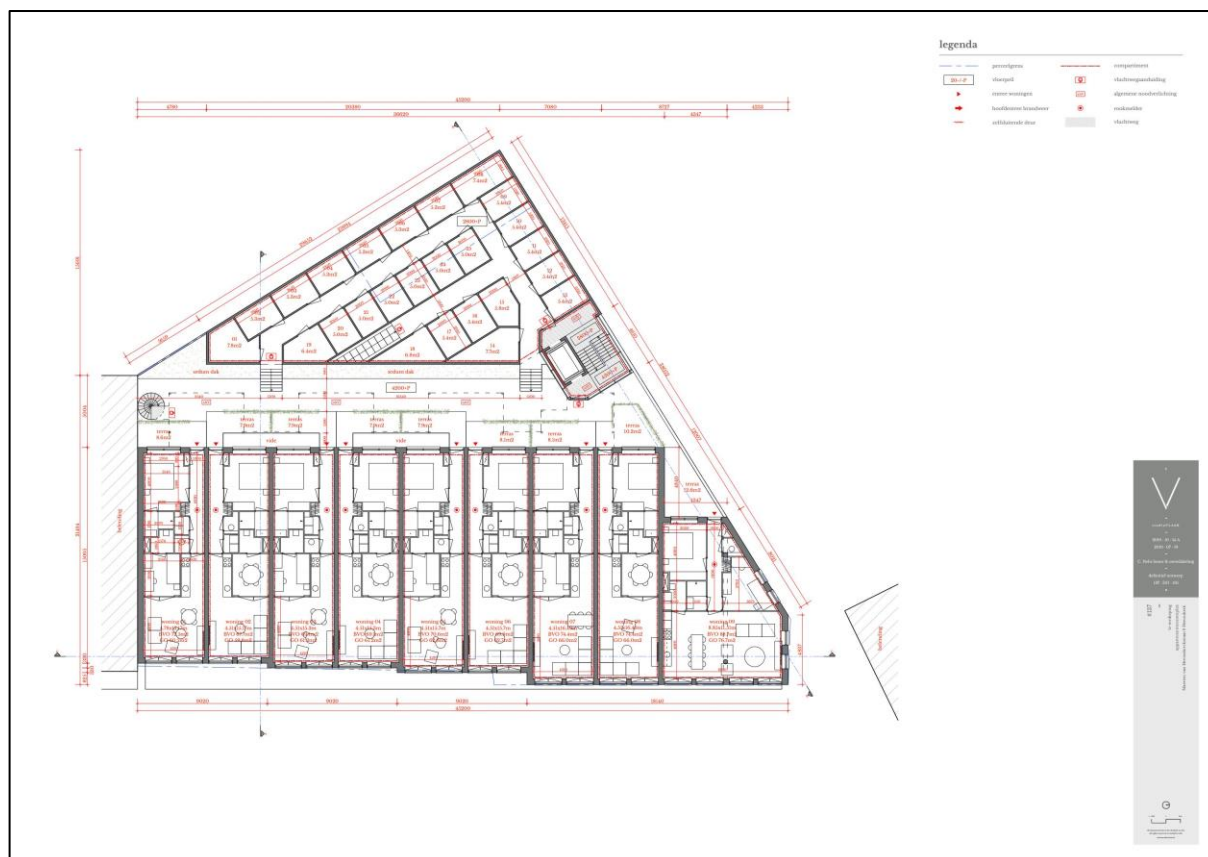
Het verzoek is behandeld en de gemeente Heemskerk heeft aangegeven haar medewerking te willen verlenen.

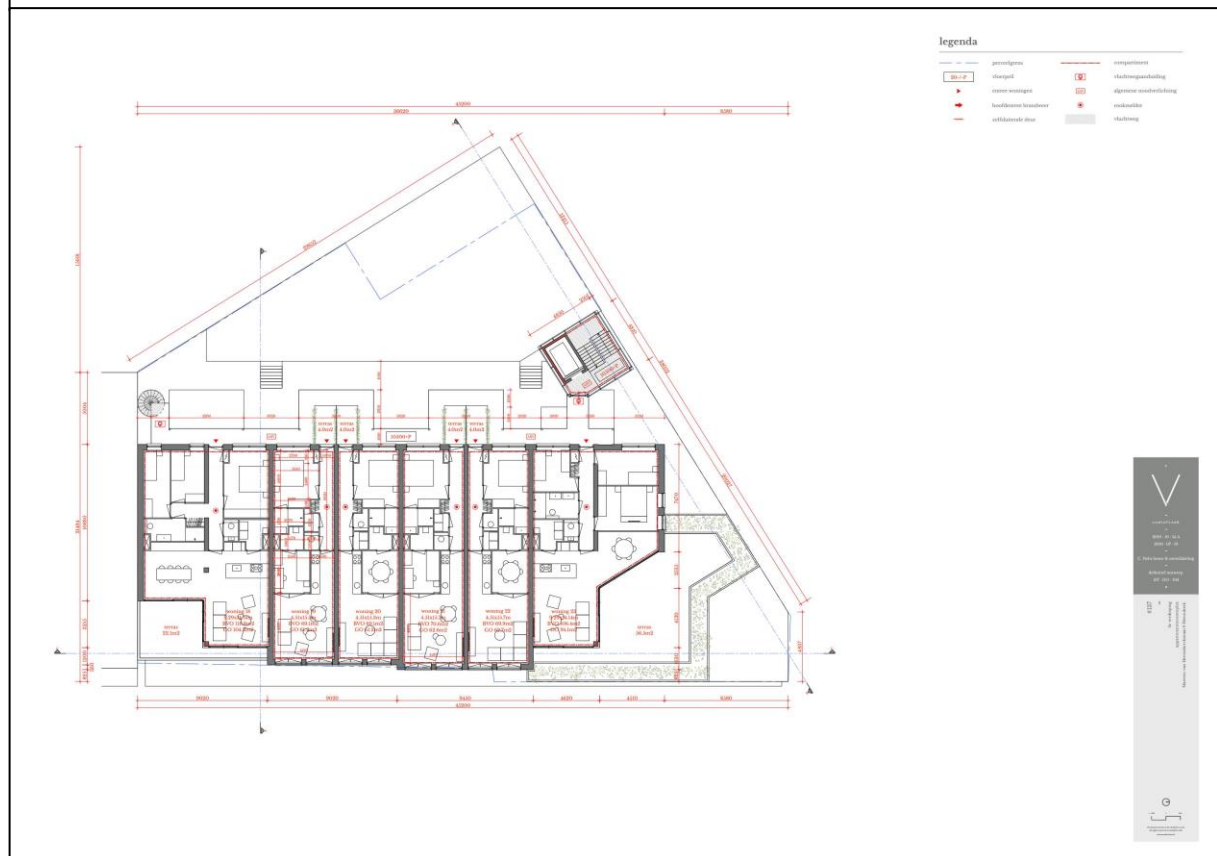
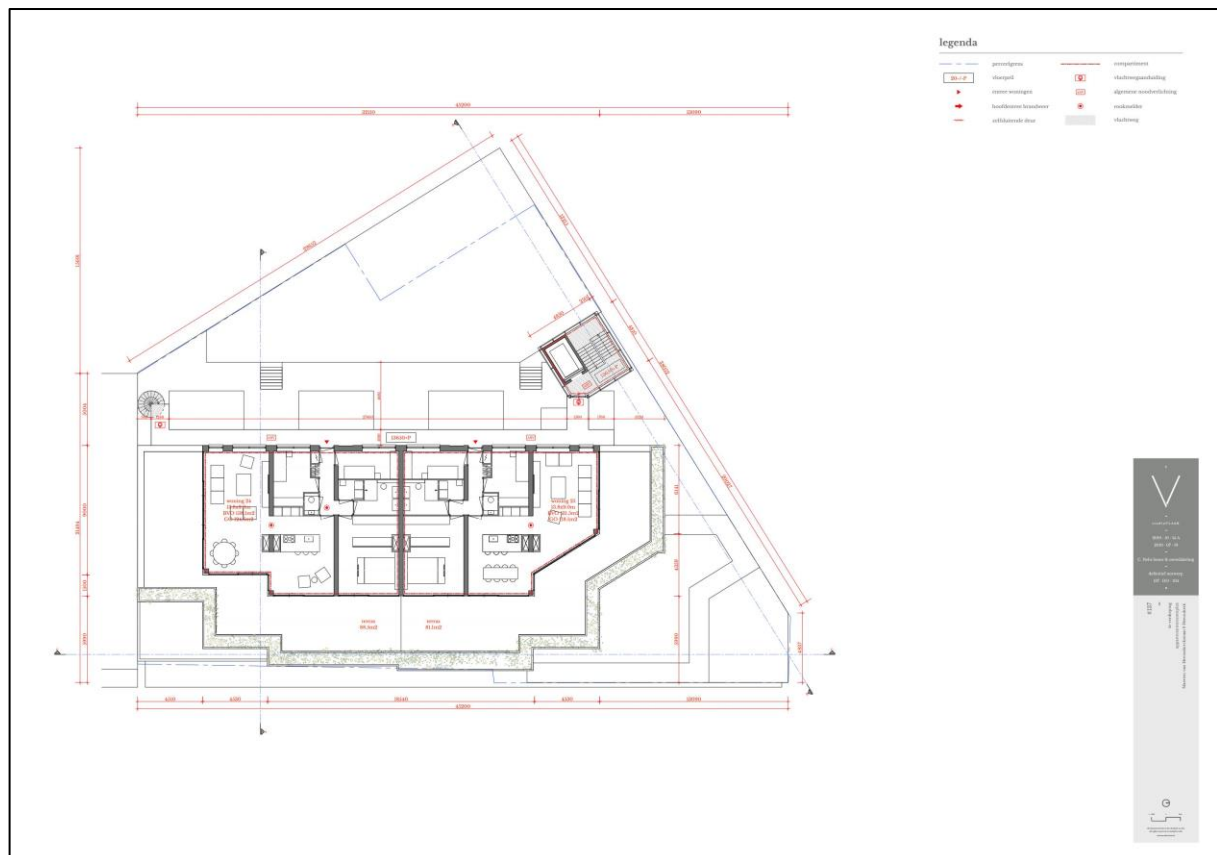
Het geldende bestemmingsplan kent drie locaties die door de gemeente zijn aangewezen als actiegebied. In deze gebieden staat de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid onder druk. De gemeente tracht een nieuw impuls te geven aan deze gebieden door fysiek dan wel programmatisch in te grijpen. Echter het vorenstaande maakt niet dat in andere gebieden geen ontwikkelingen worden toegelaten. Ook in de overige gebieden wordt gekeken of verbetering kan worden bereikt van ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid. Vorenstaande impliceert dat door de gemeente hier ontwikkeling wenselijk is/wordt geacht.

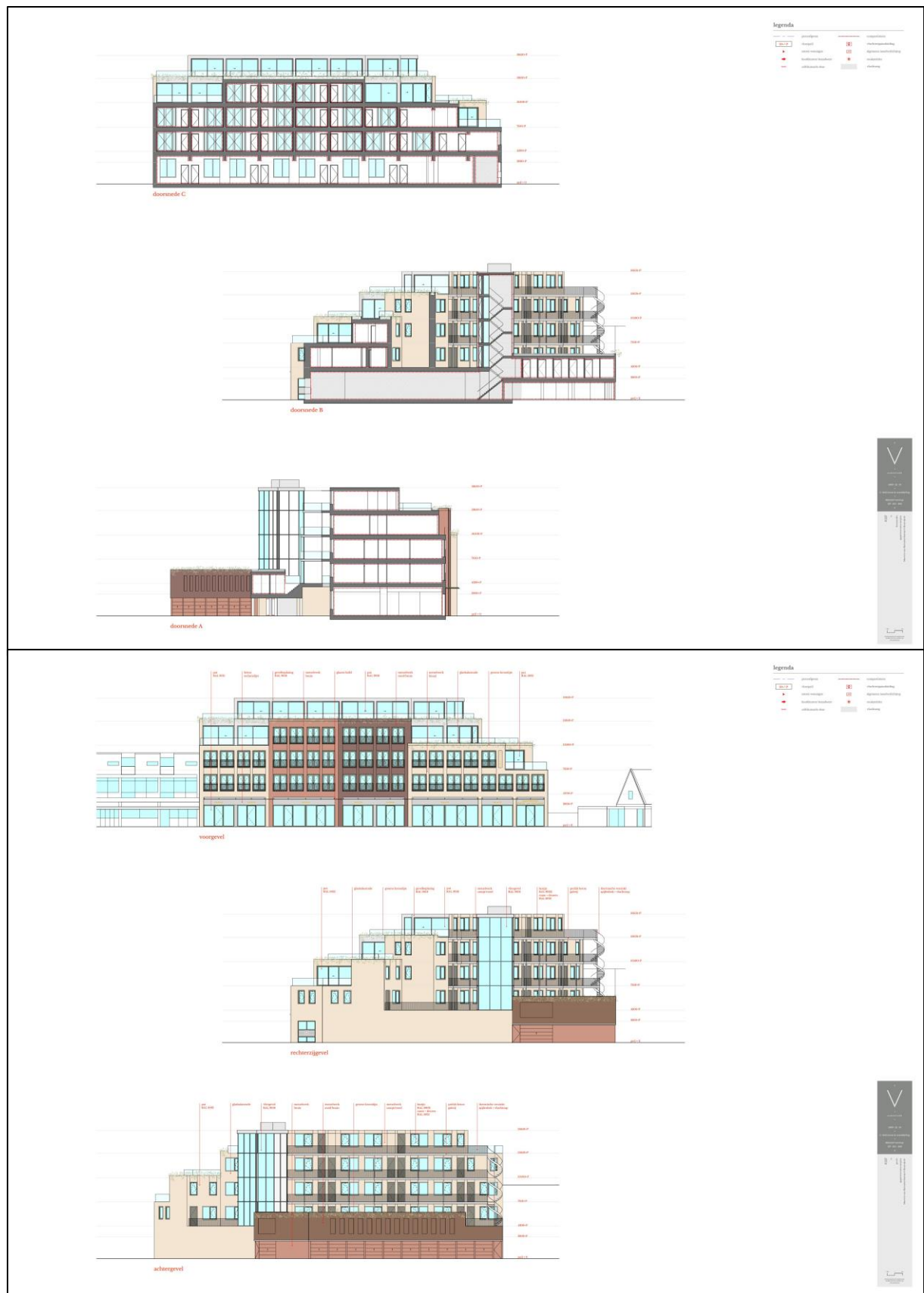
De beoogde ontwikkeling bestaat onder andere uit:

- 16 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 16 fietsparkeerplaatsen aan de voorzijde op gemeentegrond voor bezoekers;
- Ook zullen er fietsparkeerplaatsen voor bewoners op eigen grond worden gerealiseerd;
- Ongeveer 600 m<sup>2</sup> zal aan winkelruimte worden gerealiseerd. Dit zal als geheel of als units worden verhuurd;
- Entree van de woningen zal worden gerealiseerd aan de Maerten van Heemskerckstraat;
- Op de eerste verdieping zullen 25 bergingen worden gerealiseerd voor de woningen;
- Op de verdiepingen bevinden zich totaal 25 appartementen;
- Er wordt gebruik gemaakt van getrapte gevels (naar mate het gebouw hoger wordt liggen de gevels verder naar achteren) om het bouwvolume zo subtiel mogelijk te houden;
- Hieronder zijn tekeningen opgenomen van waaruit een goed beeld kan worden verkregen van de nieuwe situatie.











## 8. Beleidskader

### 8.1. Rijksbeleid

#### 8.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, prioriteit stelt aan investeringen en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve Rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijk en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' heeft geen consequenties voor het plangebied.

#### 8.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te kunnen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging met normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in de zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.



## 8.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' - geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening dient er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het begrip 'stedelijk ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1 sub i van het Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe 'Ladder voor duurzame verstedelijking' inwerking getreden. In de nieuwe ladder zijn de eerste en tweede treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang voor het bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de ladder.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat de volgende treden:

- Een beschrijving van de actuele regionale behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- Een beschrijving in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;
- Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 25 woningen in bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling geeft invulling aan de regionale woningbouwbehoefte. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar nu ook al winkelruimte en woningen zijn gerealiseerd.

In de Structuurvisie van de gemeente Heemskerk 2011-2020 (pagina 22), de Woonvisie Beverwijk-Heemskerk 2020 (pagina 23) als in het Regionaal Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015 (pagina 24) wordt de gemeentelijke en regionale woningbehoefte aangetoond. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er voldoende ontsluitingsmogelijkheden aanwezig zijn via de aanwezige routes (overigens niet relevant omdat dit alleen voor buitenstedelijke situaties geldt).

Met vorenstaande wordt voldaan aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.



## 8.2. Provinciaal beleid

### 8.2.1. Omgevingsvisie 2050

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 19 november 2018 de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving en beschrijft de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn voor klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking, bereikbaarheid, gezonde leefomgeving, economische transitie en natuur en biodiversiteit.

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

De volgende 7 strategische hoofdpogingen zijn door de provincie geformuleerd:

1. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap;
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief;
3. Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten;
4. Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen.
5. Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren;
6. Bij nieuwe ontwikkelingen in de wateren (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer, Markermeer, IJmeer en Gooimeer) wordt aangesloten op de karakteristieken van de kustlijnen;
7. Ecologische verbindingen worden behouden en aangevuld, met oog op robuuster maken van het ecologisch systeem in de kustgebieden, inclusief de grote wateren.

Deze hoofdpogingen worden gestimuleerd vanuit de Provincie Noord-Holland en dit beleid werkt eveneens door op gemeentelijk niveau. Het planvoornemen sluit aan op het beleid van de provincie.

### 8.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening

Op 23 april 2018 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerde versie) van Noord-Holland (PRV) vastgesteld. In de provinciale verordening wordt de structuurvisie verder uitgewerkt langs drie provinciale hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In de PRV heeft de provincie regels gesteld om deze belangen juridisch te borgen. Gemeenten moeten bij het maken van ruimtelijke plannen deze regels in acht nemen. De PRV is daarmee een kaderstellend instrument van de provincie voor gemeenten.



Inhoudelijk gaat de verordening hoofdzakelijk in op het realiseren van stedelijke functies buiten stedelijk gebied (vroeger de rode contour), het vrijkomen van agrarische bebouwing en natuur- en landschapsbescherming.

Op 1 maart 2017 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening geactualiseerd en in werking getreden. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening staat vermeld dat verstedelijking in het landelijk gebied mogelijk is, mits de noodzaak van de verstedelijking wordt aangetoond en deze verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren kan worden gerealiseerd. Het plan is in overeenstemming met het vorenstaande, omdat het wordt gerealiseerd binnen stedelijk gebied en in het bestaande bouwvlak. Het plan is in overeenstemming met dit beleid.

## **Duurzaamheid**

Dit onderdeel is ook in hoofdstuk “Duurzaam Bouwen” beschreven. Onderhavig project past binnen de doelstellingen die vallen onder het belang Duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied is gelegen in een bestaand stedelijk gebied. Het betreft het bouwen en daarna het gebruiken van 25 woningen en circa 600 m<sup>2</sup> winkelruimte (op begane grond). Er zal sprake zijn van voldoende eigen parkeergelegenheid. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **8.2.3. Leidraad landschap en cultuurhistorie**

Op 21 juni 2010 is de “Leidraad Landschap en Cultuurhistorie” vastgesteld door GS (Gedeputeerde Staten) van de provincie Noord-Holland. Deze leidraad vormt een aanvulling op de “Structuurvisie Noord-Holland 2040” en de “Provinciale Ruimtelijke Verordening”. Met de leidraad wil de provincie dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie meer worden verankerd. De leidraad is digitaal ontsloten via de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. De ‘Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie’ geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.

In de leidraad staan de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen benoemd.

Zoals hiervoor valt te lezen heeft Heemskerk een rijk verleden en vormt het een bijzondere streek met aan de ene kant het jonge duinlandschap en aan de andere kant de openheid van het gebied. Het ontstaan van dit reliëfrijke zandlandschap is te danken aan de werking van zand, zee en wind. De jonge duinen zijn ontstaan in de 7e eeuw. Het vroegere landgebruik was met name gericht op landbouwkundig gebruik. Momenteel is het nog altijd een gebied dat vooral in gebruik is voor landbouw. De bestaande structuur en de openheid van het landschap is van groot belang. Echter wordt het plan gerealiseerd in het centrum van Heemskerk op een locatie waar zich nu ook al bebouwing bevindt. Het plan is overeenkomstig het beleid van de provincie.



## 8.2.4. Provinciaal waterplan

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, gemeenten en waterleidingbedrijven maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

Kern van het waterplan wordt gevormd door: beschermen, benutten, beleven en beheren. De PS (Provinciale Staten) hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets). Dit waterplan is gebaseerd op de Watervisie 2021 van de provincie. Met deze visie zoekt de provincie de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door watergoed mee te nemen kunnen we duurzame integrale afwegingen maken.

### Waterbeheer en watertoets

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het hoogheemraadschap heeft vier taken:

- Water keren/bescherming van het land tegen overstromingen;
- Water beheren/regelen van de juiste waterstand;
- Water zuiveren/zorgen dat het waterkwaliteit goed blijft;
- Het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom.

Het hoogheemraadschap streeft naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde gegarandeerd is en blijft. Ook vindt het hoogheemraadschap van belang dat de oppervlaktewatercapaciteit en de wateropnamecapaciteit van open grond binnen het beheersgebied blijft gehandhaafd. Dit draagt bij aan een duurzaam beheer van het oppervlaktewater.

Indien er nieuwe verharding ontstaat, dient het verlies van de watercapaciteit in beginsel te worden gecompenseerd. Het totale verharde oppervlak verandert niet. Bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komt nieuwe bebouwing ervoor in de plaats. De huidige footprint is hetzelfde als de footprint van het gebouw dat terug zal worden gebouwd. Hierdoor is er geen sprake van belemmering voor dit aspect.



## 8.3. Gemeentelijk beleid

### 8.3.1. Omgevingsvisie Heemskerk 2040

In de Omgevingsvisie 2040 heeft de gemeente Heemskerk haar visie op de leefomgeving van de gemeente voor de langere termijn beschreven. De visie is integraal opgezet. De gemeente heeft daarin daarom alle relevante aspecten zoals sociale, economische en ruimtelijke opgenomen en ook een plek gegeven aan de ontwikkelvraagstukken. Alles is in samenhang bekeken en uiteindelijk vertaald naar de leefomgeving van de toekomst.

In Heemskerk spelen de volgende aspecten een rol:

- Natuur en landschap;
- Cultuur;
- Horeca;
- Wonen;
- Winkels;
- Mobiliteit;
- Sport;
- Maatschappelijke voorzieningen, en;
- Recreatie.

Al deze aspecten afzonderlijk vormen al een opgave, echter in samenhang beschouwen is een nog grotere uitdaging.

Doel van de Omgevingsvisie is om sturing te geven aan de ontwikkelingen die zich voordoen, echter waarbij goed is aangesloten op goed/meervoudig ruimtegebruik, duurzaamheid, gezondheid, veiligheid, economie, sociaal-maatschappelijk. Ook wordt duidelijkheid gegeven over wat de verantwoordelijkheden van de gemeente zijn en wat van de samenleving wordt verwacht.

De Omgevingsvisie deelt de gemeente in vier deelgebieden:

- Woongebied;
- Centrum;
- Bedrijventerreinen, en;
- Buitengebied.

De ontwikkelingslocatie is gelegen in het centrum. De voorgenomen ontwikkeling is meerlaags maar zodanig dat het niet te volumineus is en de lokale uitstraling en het dorps karakter niet negatief zal beïnvloeden. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.



## 8.3.2. Woonvisie Beverwijk Heemskerk (2025)

Heemskerk en Beverwijk vormen binnen de IJmond één stedelijk gebied met een hechte woningmarktrelatie. Woningzoekenden oriënteren zich op het stedelijk gebied Heemskerk - Beverwijk en veelal niet op de afzonderlijke gemeenten. Ontwikkelingen in de woningvoorraad in de ene gemeente beïnvloeden ook de vraag-aanbodverhouding in de andere gemeente. Reden waarom door beiden gemeenten één 'Woonvisie' is opgesteld om zodoende het gemeentelijk beleid van beiden gemeenten op elkaar af te stemmen.

De woonvisie moet worden gezien als een Beverwijks - Heemskerks document waarin op de onderscheiden deelterreinen een visie wordt weergegeven, in een aantal gevallen aangevuld met meer concrete doelstellingen. Het is geen uitgewerkt 'gemeentelijk activiteitenprogramma' maar fungeert als toetsingskader voor eigen beleidsvoering op het terrein van de leefbaarheid binnen het stedelijk gebied waarin de lokale ingezetene zijn of haar (woon)plekje kan vinden. Het dient als basis voor het aangaan van meetbare prestatieafspraken met de beide woningcorporaties. De woonvisie mag deels worden beschouwd als een nadere uitwerking van regionaal vastgesteld beleid: De regiovisie wonen en de strategische visie IJmond, onderdeel wonen en de in beide gemeenten vastgestelde ontwikkelingsprogramma's stedelijke vernieuwing.

Hoofddoelstelling van beleid is het in voorwaardenscheppende zin stimuleren van partijen op de woningmarkt om te komen tot een aanbod van voldoende en kwalitatief adequate woonmogelijkheden voor de inwoners van het stedelijk gebied Beverwijk - Heemskerk. Gestreefd wordt naar optimale keuzemogelijkheden in woningen en woonmilieus voor de te onderscheiden woonwensen van woonconsumenten. Bijzondere aandacht wordt hierbij besteed aan die woningzoekenden die om financiële of andere redenen niet zelf in staat zijn woonruimte te verwerven.

In het gemeentelijk streven naar een evenwichtige woningmarkt waarin alle woningtypologieën en prijsklassen vertegenwoordigd zijn en doorstroomketens ongehinderd kunnen ontstaan, zal de nadruk dus moeten liggen op die woningen waarin de tekorten het grootst zijn of waarvan het grootste doorstroomeffect mag worden verwacht. Aangezien er capaciteitsproblemen zijn opgetreden op uitleglocaties, is verdichting binnenstedelijke (ruimtelijke intensivering, concentratie en transformatie, kortweg ICT) een must.

In het stedelijk gebied Heemskerk - Beverwijk wordt een aantal woonmilieus onderscheiden; ieder met hun eigen kenmerk en dynamiek. Het beleid is in algemene zin erop gericht de gewaardeerde eigenschappen per woonmilieu te handhaven en waar mogelijk te versterken. Voor het plangebied wordt voldaan aan hetgeen in de woonvisie geacht wordt.

### Woonprogramma/doelgroepen

Voor deze ontwikkeling heeft het college van Heemskerk als voorwaarden gesteld dat:

- Bij een ontwikkeling waarbij 100% koop wordt gerealiseerd, garandeert de initiatiefnemer 50% (13) betaalbare koop appartementen;
- Bij een ontwikkeling waarbij 100% huur wordt gerealiseerd, garandeert de initiatiefnemer dat de norm 40-40-20% wordt toegepast voor respectievelijk sociale huur, middeldure huur en dure huur.

Besluit van d.d. 16-02-2021 met registratienummer BIC/2020/18838, zaaknummer Z/2020/340526, zie bijlage.

Middels bovenstaande invulling is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de woonvisie.



Geconcludeerd kan worden dat onderhavig bouwplan voldoet aan de woningbehoefte, woonprogramma en de gevraagde ontwikkeling ontmoet geen bezwaren vanuit de toekomstvisie. Er is voor nu en in de toekomst behoefte aan woningen.

### 8.3.3. Woonakkoord Zuid-Kennemerland IJmond 2021-2025

Het Woonakkoord Zuid-Kennemerland IJmond 2021-2025 is een initiatief van de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, samen met de provincie Noord-Holland. Het Woonakkoord is een instrument om ervoor te zorgen dat er meer afstemming en samenwerking komt tussen gemeenten (en stakeholders) binnen de regio op het brede beleidsveld wonen. Inmiddels zijn deze afspraken in 2021 geactualiseerd.

Het doel van de regio is nog steeds om zich maximaal in te spannen om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, met bijzondere aandacht voor groepen die in de verdrukking dreigen te komen. Voor een goed functionerende regionale woningmarkt is diversiteit aan woonmilieus, woningtypen en doelgroepen van groot belang. Jong en oud, arm en rijk, hoog en laagopgeleiden.

Ook wil de regio de schaarste op de woningmarkt aanpakken. Maar ook andere woonthema's als bijvoorbeeld wonen en zorg en energiebesparing vragen om een regionale aanpak.

Voor de gemeente Heemskerk is de opgave gesteld op minimaal 700 woningen en 1590 over gehele periode (2020-2030). Het plan is opgenomen in de gemeentelijke plancapaciteit en maakt dus onderdeel uit van de plannen die er zijn om te kunnen voorzien in de kwantitatieve opgave.

#### **Conclusie**

Het plan bevat appartementen van verschillende grootte. Hierdoor is het uitermate geschikt voor meerdere doelgroepen, waaronder starters.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan Uitvoeringsagenda Woonakkoord Zuid-Kennemerland IJmond, Woonakkoord Zuid-Kennemerland IJmond en Verordening doelgroepen woningbouw Heemskerk 2021. Voor wat betreft de doelgroepenverordening zullen de van toepassing zijnde bepalingen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst welke tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesloten wordt. Hiermee ontstaat zekerheid en zijn de bepalingen juridisch goed geborgd.



## 8.3.4. Regionale Structuurvisie Detailhandelsvisie IJmond

De Regionale structuurvisie detailhandelsvisie bevat een analyse van de regio en het handelt over de in de toekomst te ondernemen stappen voor behoud en versterking van detailhandel en de te verwachten toekomstbeeld.

De visie geeft aan dat er behoefte blijft aan winkelloppervlak. Er zal winkelruimte terugkeren op de begane grond. Met vorenstaande wordt voldaan aan de regionale structuurvisie.

## 8.3.5. Mobiliteit

De Maerten van Heemskerckstraat wordt ontsloten door verschillende wegen en is gelegen in het centrum.

Wat betreft de verkeersintensiteiten kan worden opgemerkt dat deze nagenoeg gelijk zullen zijn aan de situatie die zich nu al voordoet. Immers er is nu ook al sprake van een pand met woningen en winkelruimte. Er worden geen afwikkelings- en verkeersveiligheidsproblemen verwacht. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten vanuit dit aspect.

### **Parkeren**

Parkeren wordt op eigen terrein afgewikkeld, althans voor de extra parkeerbehoefte dat wordt veroorzaakt door de ontwikkeling. Dit is ook een voorwaarde van de gemeente. Bij de inrichting zullen daar afspraken over worden gemaakt. Door de gemeente is aangegeven dat er in totaal 16 extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd moeten worden. Dit zal ook als zodanig geschieden.



## 8.3.6. Welstand

De gemeente Heemskerk beschikt over een Welstandsnota welke op 14 december 2017 in werking is getreden. In deze nota zijn algemene criteria opgenomen waar alle bouwwerken aan getoetst moeten worden. Echter het bevat ook regels voor kleine ontwikkelingen.

Daarnaast is de gemeente in verschillende gebieden verdeeld en zijn per gebied de kenmerken beschreven en zijn de eisen die vanuit de welstand worden gesteld aan de ontwikkelingen opgenomen.

De locatie is gelegen in het centrum en daarmee zijn de beoordelingskaders welke voor dit gebied gelden van toepassing. Hieronder volgt een korte omschrijving van het gebied en daarna zullen de welstandscriteria worden opgenomen.

### Centrum

De ruimtelijke structuur van het centrum van Heemskerk is in grote lijnen gelijk aan de historische ruimtelijke structuur. Het Kerkplein en het Burg. Nielenplein vormen samen het centrale punt, met vanuit diverse richtingen toegangswegen. De historische bebouwing is vanaf circa 1960 voor een groot deel vervangen door nieuwbouw. Er is daardoor sprake van een gevarieerde en vooral multifunctionele uitstraling.

De meeste bebouwing staat parallel en direct aan de straat met strakke aansluitende rooilijnen. De panden zijn twee of drie lagen hoog, soms met kap, maar meestal plat afgedekt. De rondom het Burgemeester Nielenplein is gevarieerder met grotere en kleinere panden van soms één of twee lagen. De begane grond is over het algemeen in gebruik als winkelruimte met een eigen pui en vaak een luifel.

Het uiterlijk van de bebouwing wordt hoofdzakelijk bepaald door industriële bouwmethoden met deels geprefabriceerde bouwdelen typerend voor de bouwperiode na 1960. Beton, baksteen, metaal en glas zijn de meest toegepaste materialen, maar ook plaatmaterialen zijn als gevelelementen toegepast.

De over het centrum verspreide nog resterende historische bebouwing zoals aan de Maerelaan, de Kerklaan en het Sint Agnesplantsoen vormen historisch gezien bijzondere uitzonderingen op de rest van het centrum. Veelal kleinschaliger en gevarieerder, met ambachtelijke geveldetailering, gevels opgetrokken in donker rood/bruine baksteen en schuine daken bedekt met pannen.

### Kernkwaliteiten

- Het centrum kenmerkt zich door een gevarieerde en multifunctionele uitstraling.
- De aanwezige luifels bepalen het straatbeeld en zijn daarmee onderdeel van de charme van het centrum.
- Het grotendeels bewaard gebleven historische stratenpatroon vormt de ruimtelijke drager van de stedenbouwkundige structuur.
- De nog aanwezige historische fragmenten refereren aan de dorpse schaal en karakter van het centrum.



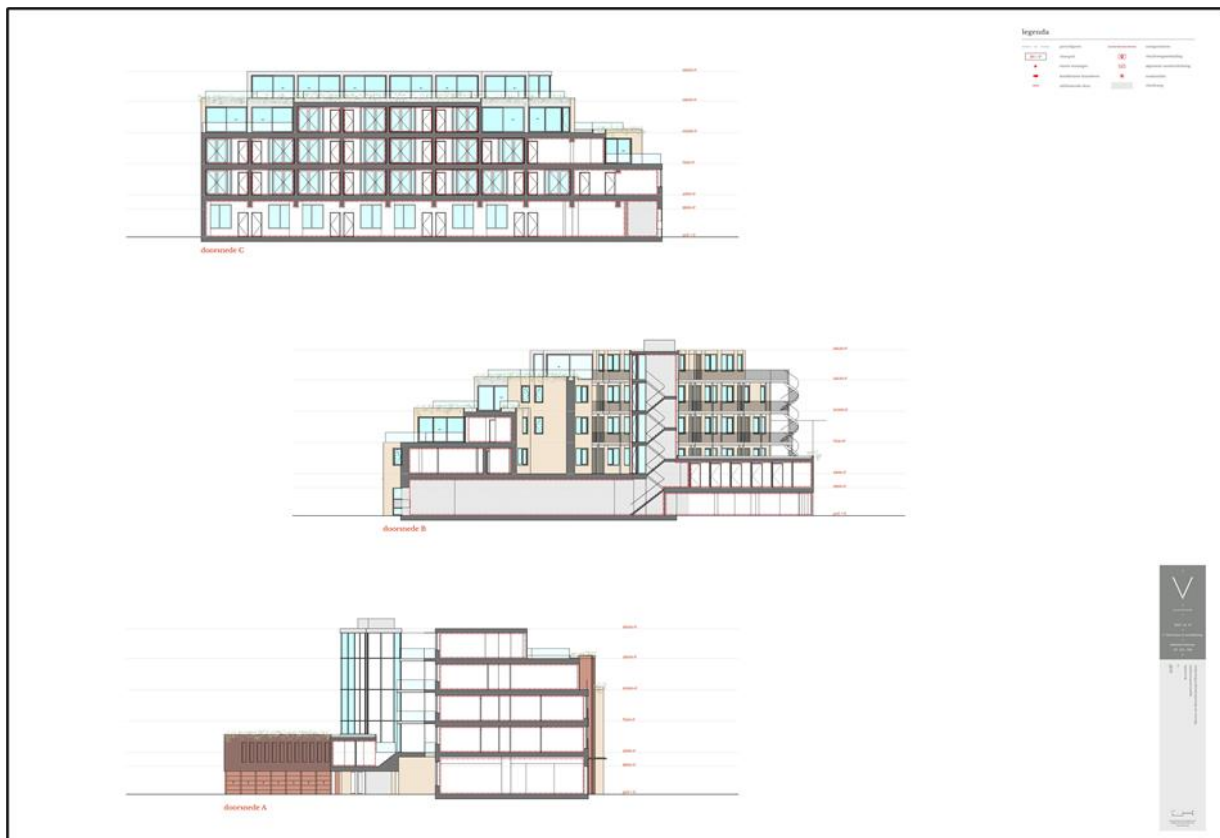
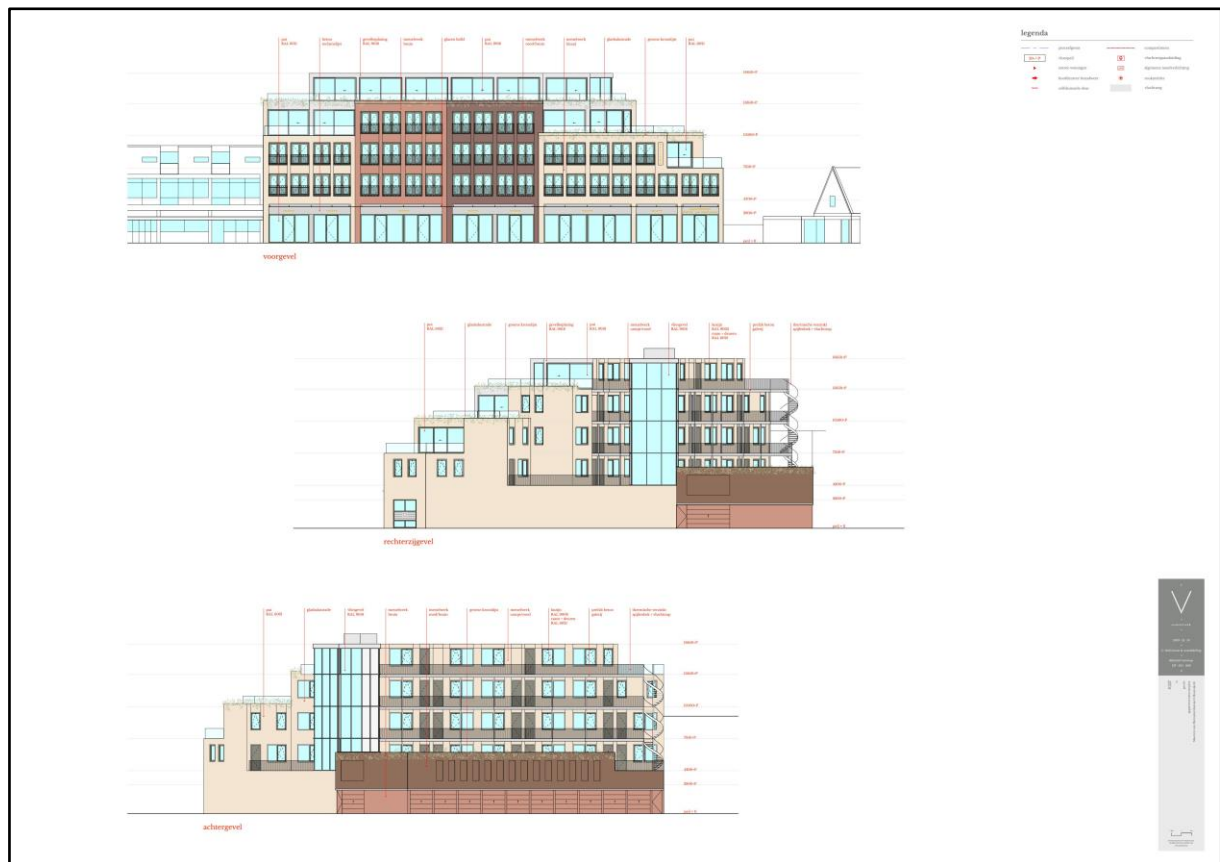
## Ambities

De ambitie is gericht op het versterken van de samenhang en uitstraling van het centrum.

- Verbeteren van de algehele ruimtelijke samenhang en (verblijfs)kwaliteit van het centrum.
- Behoud en waar mogelijk verbeteren van oorspronkelijke structuur van kerkring en toegangswegen. Nieuwbouw dient zich te voegen in deze structuur.
- Respect voor de nog aanwezige historische bebouwing.
- Streven naar aantrekkelijke, representatieve, gevarieerde bebouwing, passend in het beeld van een stadscentrum.
- Nieuwbouw kan in architectuur op zichzelf staan, maar vanwege de openbare omgeving altijd hoogwaardig in vormgeving zijn en een positieve werking te hebben op de openbare ruimte.
- De (woon)verdiepingen boven de winkelplint hebben over het algemeen een rommelige indruk en verdienen aandacht bij verbouw.
- Bij nieuwbouw en vervanging toepassen van transparante luifels.

Welstandstoets heeft op 20 mei 2019 plaatsgevonden en het plan is op hoofdlijnen akkoord bevonden (preadvies). Verslag van de welstandsc commissie is als bijlage gevoegd.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen voor welstand.





## 9. Randvoorwaarden

### 9.1. Cultuurhistorie en archeologie

In 1998 heeft het parlement het Europees Verdrag, inzage de bescherming van het archeologische erfgoed, goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

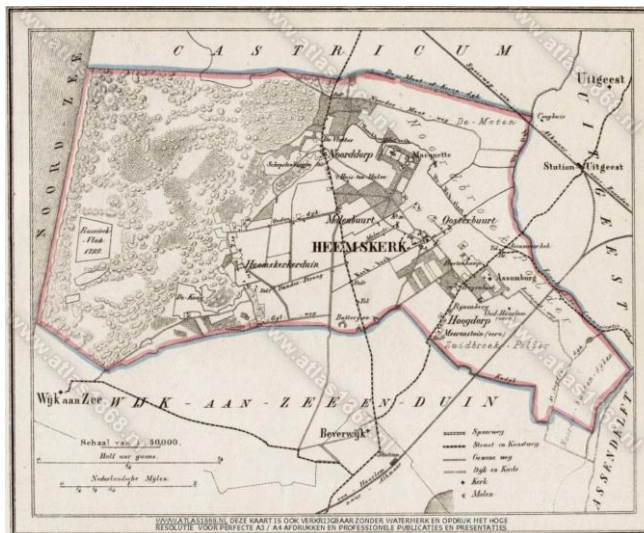
#### Beleidskader

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het inwerking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is. Kortom: sinds die invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is niet veranderd met de inwerkingtreding van de Erfgoedwet (1 juli 2016). Sindsdien is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld in een integrale Erfgoedwet. De omgang met de archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2021 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten golden, worden gehandhaafd.

#### De Beleidsnota archeologie gemeente Heemskerk 2009

Op 17 december 2009 is de Beleidsnota archeologie gemeente Heemskerk 2009 (decosnummer RAP/2009/29909) vastgesteld. In 2015 is een plan van aanpak cultuurbeleid 2015-2018 vastgesteld. Daarin is het beleid kort geëvalueerd. Daaruit blijkt dat de gemeente haar doelstellingen heeft bereikt en het beleid voortzet.

In het beleid zijn uitgangspunten opgenomen welke dienen ter bescherming en behoud van monumenten en archeologie. De archeologische verwachting is opgenomen in een kaart.



Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische verwachting. Op grond van het geldende bestemmingsplan is er ter plaatse sprake van een archeologisch waardevol gebied. Er mag niet zonder meer gebouwd worden. De locatie is echter nu al volledig bebouwd.

Bij de vorige bouwwerkzaamheden, rond 1970 is op de locatie ook geroerd in de bodem voor het aanbrengen van de fundering, zoals bij de voorgenomen ontwikkeling ook het geval is. Ook kan worden aangenomen dat bij de bouwactiviteiten grondstromen hebben plaatsgevonden.



Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Bebouwingsdiepte en -oppervlak zal niet anders zijn dan de bestaande bebouwing waardoor deze ontwikkeling in aanmerking komt vrijstelling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Er wordt namelijk geen afbreuk gedaan aan de archeologische waarde van het gebied en ook een belangenafweging zal geen andere uitkomst geven, waardoor een vrijstelling in redelijkheid geweigerd zou kunnen worden. Immers wordt de bestaande bebouwing gesloopt en weer bebouwd. De situatie verandert hierin niet.

## Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen omdat het perceel reeds bebouwd is.

## 9.2. Bedrijven en milieuzonering

### Beleidskader

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 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 milieucontour 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 met 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.

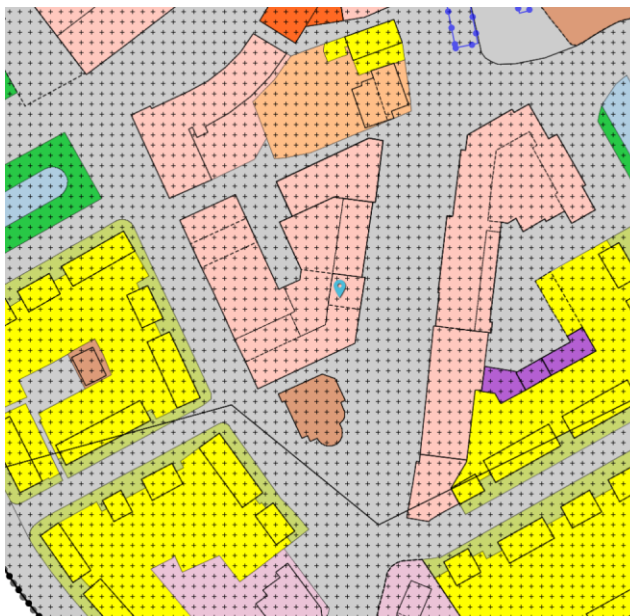


## Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in het centrum van gemeente Heemskerk dat als gebied met functiemenging wordt aangemerkt. Aan de overzijde van de planlocatie bevindt bijvoorbeeld een locatie waar op de begane grond detailhandel is gevestigd en vanaf de eerste verdieping wordt gewoond.

Bij functiemenging geldt dat de richtafstand niet meer leidend is. Wél is van belang dat tussen de detailhandelfunctie, horeca en wonen geen onderlinge hinder ontstaat.

Dit betekent dat bouwkundige maatregelen moeten worden genomen om de hinder van bedrijfsactiviteiten op de begane grond naar de woningen op bovengelegen verdiepingen te voorkomen.



## Conclusie

Op basis van het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het initiatief en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.



## 9.3. Bodemkwaliteit

### Beleidskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een bodemonderzoek te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van een bepaalde (bestemmings)wijziging. Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren.

### Onderzoek

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd. Op het perceel is op 8 september 2016 een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, kenmerk 05 1003005, is uitgevoerd door Bodem Belang BV. Uit dit onderzoek blijkt dat er in zowel de boven- als ondergrond lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. In het grondwater is Barium licht verhoogd aangetroffen. In het samengestelde monster voor asbest blijkt het gehalte 1,1 mg/kg d.s. Dit ligt ver onder de interventiewaarde en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Bodem(kwaliteit) is geschikt voor beoogd gebruik. Het onderzoek is als bijlage bij dit document opgenomen.

### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 9.4. Externe veiligheid

### Beleidskader

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets misgaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hier aan verbonden risico's moeten binnen de perken blijven.

Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting door calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarde en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen.

### Plaatsgebonden risico



Het PR is gedefinieerd als de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu door ongevallen met een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren.

Voor het PR-risico geldt een getalsnorm inhoudend de maximaal toelaatbare overlijdenskans voor een individu van:

- 1 op 100.000 per jaar (10-5/j) voor bestaande situaties;
- 1 op 1.000.000 per jaar (10-6/j) voor nieuwe situaties.

Voor het PR geldt dat er zich geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten mogen bevinden binnen de PR. Voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten geldt het 10-6 per jaar PR-criterium als richtwaarde. Daar waar in dit rapport gesproken wordt van een PR, wordt de PR- contour van 10-6 per jaar bedoeld.

## Groepsrisico

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10 personen het slachtoffer wordt van een ernstig ongeval. Het groepsrisico wordt gezien als een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting door een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), het is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR valt daarom niet aan te geven met risicocontouren langs de weg, maar wordt met een grafiek, een zogenaamde FN - curve aangegeven. Hierin wordt het overlijden van een groep van tenminste een bepaalde omvang afgezet tegen de kans daarop per jaar.

Het GR maakt geen verschil tussen bestaande en nieuwe situaties. Het GR kent ook geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om gemotiveerd op basis van een belangenafweging van deze oriëntatiewaarde af te wijken. Daarnaast geldt een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid. Laatstgenoemde aspecten, en daarmee de verantwoordingsplicht, worden in dit rapport niet behandeld. Dit rapport is niet uitgevoerd in relatie tot een bestemmingsplan of toekomstige ontwikkeling, verantwoording van het GR is daarom niet opgenomen.

## Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In de wetgeving is onderscheidt gemaakt tussen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten. Het Bevb verwijst voor de uitleg naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna te noemen: Bevi).

Kwetsbare objecten zijn onder meer woningen, ziekenhuizen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, omvangrijke kantoorgebouwen, recreatieterreinen en andere gebouwen waar grote aantallen personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Via een wijziging in het Bevi (Besluit van 9-9- 2008, Stb. 2008, nr. 380) worden ook woonschepen en woonwagens tot kwetsbare objecten gerekend.

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer verspreid liggende woningen, kleinere kantoren, hotels en restaurants, sporthallen, overige bedrijfsgebouwen. Op basis van het Bevi wordt onder verspreid liggende woningen verstaan: een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare. Ook lintbebouwing, voor zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op de contouren van het PR van een buisleiding, wordt aangeduid als een beperkt kwetsbaar object. Het zal duidelijk zijn dat het buitengebied veelal bestaat uit beperkt kwetsbare objecten (verspreid liggende woningen en lintbebouwing).



## Inventarisatie risicobronnen

Nagegaan moet worden of er op het gebied van externe veiligheid beperkingen en/of belemmeringen worden ondervonden t.a.v. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, doordat er sprake is van een onvoldoende veilige situatie. Hierbij dient te worden getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico in kunnen houden. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

### Ruimtelijke onderbouwing

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

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bev-I), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEV-T) en het beleid voor buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bev-B).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### **Situatie**

Bij bestemmingsplanwijzigingen dient rekening te worden gehouden met de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied. Als een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedsgebied wordt gerealiseerd dient een onderbouwing over de risico's van aardgasleidingen plaatst te vinden. Bij een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied zal het GR (beperkt) verantwoord moeten worden (artikel 12 van het Bevb).

Inventarisatie van de relevante risicobronnen:

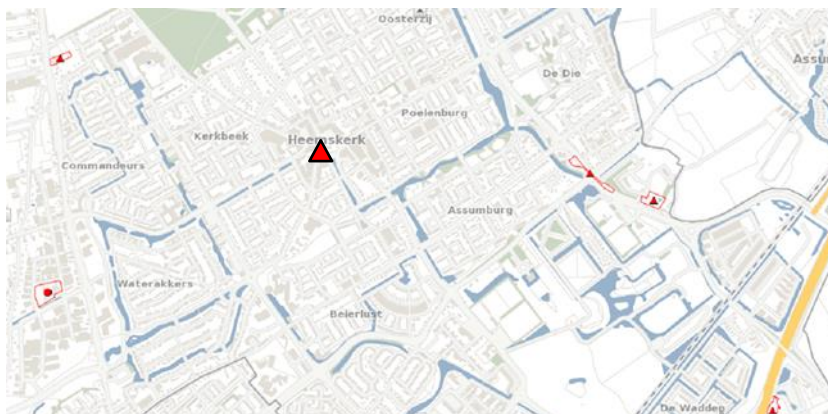
Uit de signaleringskaart EV blijkt dat de beoogde planlocatie Breestraat/Koningstraat gesitueerd is in:

- het invloedsgebied van EYE Film Instituut (4.500 meter) met een onderlinge afstand van: 4.400 meter;
- het effectgebied van een van de onderdelen van Tata Steel IJmuiden (3.700 meter);
- het invloedsgebied van de Rijksweg A22 (355 meter) met een onderlinge afstand van: 300 meter.



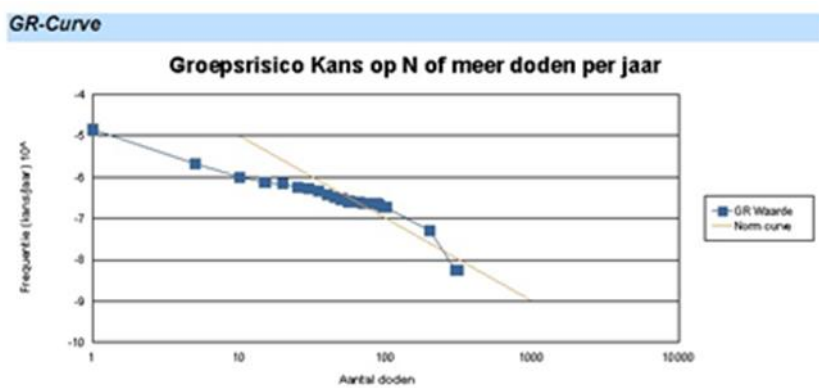
Het Film Eye Instituut is gelegen aan de Achterweg in Heemskerk. Op deze locatie worden nitraatfilms bewaard. Een nitraatfilm is een zeer brandbaar materiaal. Bij brand kunnen gevaarlijke stoffen en gassen vrijkomen. Van dit bedrijf (opslagloods/bunker) is de effectafstand van 1 % letaliteit bepaald op circa 4,5 km. Het projectgebied is gelegen het invloedsgebied.

Het Eye Film Instituut heeft door het in de vergunning opnemen (en uitvoeren) van organisatorische maatregelen aan de bron geen PR 10-6/jaar contour.



Op basis van het vorenstaande moet een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld als omschreven in artikel 13 van het BEVI. Het project betreft de nieuwbouw winkelruimte en van 25 appartementen. Het aantal personen dat gemiddeld in het invloedsgebied aanwezig zal zijn bedraagt 58. Dit is berekend door aantal kleine (minder dan 60 m<sup>2</sup>) appartementen een bevolkingsdichtheid te geven van 1,2 en grote (meer dan 60 m<sup>2</sup>) appartementen te rekenen met een dichtheid van 2,4. Voor de winkelfunctie is uitgegaan van 1 persoon per 10 m<sup>2</sup>. Totaal is afgerond op 120 personen. Echter de bestaande winkelvoorziening betrof ongeveer 900 m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een toename van 30 personen.

## EYE Film Instituut/ Groepsrisico



## Verantwoording

### Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld, namelijk "Is het rampscenario te bestrijden?" en "Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?".

De bestrijdingsmogelijkheden zijn gebaseerd op verschillende scenario's die zich voor kunnen doen.



## Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het maatgevende scenario. Echter vanwege grote afstanden tot risicobronnen worden naar verwachtingen geen belemmeringen verwacht voor zelfredzaamheid.

## Alarmering

De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied met voldoende mogelijkheden voor signalering c.q. alarmering. Ook kan in geval van een calamiteit NL-alert in worden gezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor op de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

## Vluchtmogelijkheden

Binnen het plangebied zijn meer dan voldoende vluchtwegen van de risicobronnen af.

## Conclusie

Een verdere toetsing van de risico's kan dan ook achterwege blijven. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



## 9.5. Flora en fauna

### Beleidskader

#### *Gebiedsbescherming*

Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 het volgende. Deze uitspraak heeft gevolgen voor de uitvoerbaarheid van ontwikkelingen en projecten die effecten hebben op beschermde natuurgebieden. Ontwikkelingen die een beperkte bijdrage leveren aan de stikstofdepositie in een natura 2000-gebied, waren op grond van de PAS, vrijgesteld van een Wnb-vergunning. De Raad van State heeft nu echter bepaald dat, in de huidige vorm, deze systematiek niet is toegestaan.

Om momenteel een Wnb-vergunning te kunnen krijgen is het nodig om aan te tonen dat de natuurlijke kenmerken van een natura 2000-gebied niet worden aangetast. Dit is bij elke toename van stikstofdepositie nodig. Om dit aan te tonen is het nodig een zogeheten passende beoordeling op te stellen. Het plan betreft vervangende nieuwbouw en daarom kan gesteld worden dat er geen toename zal zijn van stikstofdepositie.

#### *Soortenbescherming*

Er is een quickscan uitgevoerd door Dresme & Vandervalk op 12 november 2020 en 13 juli 2021. Onderzoek naar vleermuizen is jaarrond geweest. Er zijn geen beschermde (dier)soorten aangetoond.

### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen te verwachten vanuit dit aspect, omdat er geen beschermde (dier)soorten zijn aangetoond.

## 9.6. Geur

### Beleid

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of ter plaatse van het bouwplan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieuhygiënische toets) en anderzijds of het bouwplan leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving (Wm-toets).

### Onderzoek

De woningen zijn geurgevoelig. Echter er is nu al sprake van woningen. De inrichtingen in de omgeving worden niet beperkt. Bovendien betreft het veelal winkels en lichte horeca. De ontwikkeling zelf zal ook geen geur veroorzaken. Er wordt een winkelruimte met woningen gerealiseerd.

### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



## 9.7. Geluid

### Beleidskader

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 volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen.

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

### Planspecifiek

Het plan behelst onder meer de nieuwbouw van 25 appartementen op de eerste tot en met vierde verdieping. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszones van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Met spoorweglawaai en industrielawaai hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden. Ook luchtvaartlawaai vormt geen beperking.

De planlocatie bevindt zich wél binnen de geluidszone van een weg, namelijk de Carel van Manderstraat. Deze ligt echter op ruime afstand (circa 150 m) van de planlocatie. Door deze afstand en door de afscherpende werking van de bestaande omliggende bebouwing wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het verkeer op deze weg niet overschreden. De overige wegen nabij de planlocatie hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur en hebben dus geen zone.

### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.



## 9.8. Luchtkwaliteit

### Beleidskader

De luchtkwaliteitseisen voor fijn stof en stikstofdioxide (belangrijkste stoffen voor het beoordelen van de luchtkwaliteit) staan beschreven in de Wet milieubeheer (Wm).

Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is.

Project is toelaatbaar indien:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
4. een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Geen van bovenstaande punten zijn van toepassing op het initiatief.

Ook is voor het project een nieuwe Aeries-berekening gemaakt. Op grond van huidig beleid kunnen weer projecten worden doorgerekend en als blijkt dat er geen sprake is van depositie (0,00 mol/ha/jr.) zal stikstof geen belemmering vormen voor een project. In casu is dit het geval.

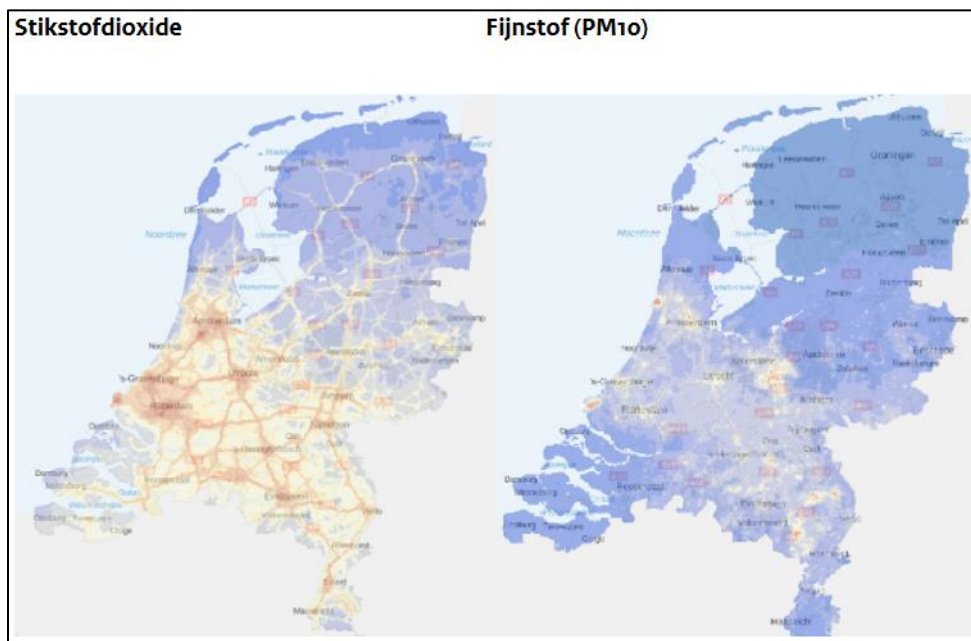
Overigens zal in de nieuwe situatie sprake zijn van bebouwing zonder gasaansluiting, terwijl huidige c.q. bestaande bebouwing beschikt over een gasaansluiting voor koken en verwarmen.

Op grond van de Wm of Besluit gevoelige bestemmingen zijn er geen belemmeringen op het gebied van luchtkwaliteit. Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening.



## Conclusie

Het aspect  
luchtkwaliteit  
vormt geen  
belemmering voor  
het  
planvoornemen.





## 9.9. Water

### Beleidskader

#### Europese Kaderrichtlijn Water

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

#### Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier aan te pakken. Hieruit is op rijksniveau een nationaal waterplan ontwikkeld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. De provincie heeft een Regionaal Waterplan opgesteld. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een bredere zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het mogelijk om rioolheffing te heffen voor een zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/ derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet.

#### Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijk ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte termijn.

#### Watervisie 2021

In de Watervisie 2021 staan de ecologische doelen voor niet-natuurlijk oppervlaktewater. Deze doelen zijn afgestemd met de waterbeheerders. Ook staan in de 'Watervisie 2021' maatregelen om de kwaliteit van het grondwater in de bodem van Noord-Holland te verbeteren.



## Verordening 'de Keur'

De verordening de Keur is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening is geregeld dat langs A- en B-waterlopen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van een A- of B-waterloop niet zonder toestemming van het Hoogheemraadschap Rijnland werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit 'de Keur'. Het onderhoud en de toestand van de waterlopen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

## Watertoets

De Watertoets is een instrument dat ervoor zorgt dat water genoeg aandacht krijgt in ruimtelijke plannen. Met dit instrument komt de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in een vroegtijdig stadium in contact met het Hoogheemraadschap dat hierover gaat.

Het totale verharde oppervlak verandert niet. Immers bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komt nieuwe bebouwing ervoor in de plaats. Het huidige oppervlak is hetzelfde als het oppervlak dat terug zal worden gebouwd. Hierdoor is er geen sprake van belemmering voor dit aspect.

## Gemeentelijk water- en rioleringsplan 2017-2021

De gemeente Heemskerk heeft samen met de gemeente Beverwijk een water- en rioleringsplan opgesteld voor de periode 2017-2021. Hierin zijn de ambities en uitgangspunten opgenomen waar bij (her)ontwikkeling in het kader wat waterberging rekening mee dient te worden gehouden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft hetzelfde bebouwde oppervlak als de huidige situatie. In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op (de daken van) het perceel terecht komt geloosd op het riool van de gemeente. Gelet op het eerdergenoemde beleid is het uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkeling dat de infiltratie van het hemelwater zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein in de bodem, waardoor het bestaande rioolstelsel ontlast wordt. Hierbij is het uitgangspunt om 60 mm neerslag te bergen dat valt op het verhard oppervlak binnen het te ontwikkelen perceel.

Er zal dus in de nieuwe situatie sprake zijn van een verbetering voor het rioolstelsel ten opzichte van de huidige situatie.

## **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan het vigerende beleid



## 9.10. Duurzaam bouwen

### Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO<sub>2</sub> uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

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

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

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

Het doel van de transitie is om een geheel duurzame energievoorziening te hebben in 2050 in Nederland, die dan dus voor 100% bestaat uit groene energie. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Energieakkoord.

### Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

### Hulpmiddelen

Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente Heemskerk samen met Duurzaam Bouwloket ([www.duurzaambouwloket.nl](http://www.duurzaambouwloket.nl)).

Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Via de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.



## GPR Gebouw

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning(en). GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen; een voorbeeld is dat u HR++ glas gaat vervangen door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit is dan direct te merken aan de scores, de meerkosten zijn gering en er kan volstaan worden met mogelijk een warmtepomp met een lagere capaciteit (in overleg met de installateur) en dus goedkoper.



## 9.11. M.e.r.-beoordeling

### Beleidskader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden met de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

### Onderzoek

De beoogde ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden van alle activiteiten zoals opgenomen in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte dan wel beschreven milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het voornemen geen significant effecten op de omgeving heeft. Het gaat immers het betreft sloop en nieuwbouw waarbij alleen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan onvoldoende toereikend zijn voor het plan.

### Conclusie

Omdat de nieuwe ontwikkeling komt ter plaatse van gronden waar altijd een winkel en woonbestemming gold, en de planologische mogelijkheden in dat opzicht niet wijzigingen, treden er geen significante gevolgen op voor de omgeving. Voor het voornemen hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.



## 10. Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. Het gaat daarbij zowel om de financieel - economische onderbouwing van de omgevingsvergunning als om de overige aspecten die met de uitvoering ervan te maken hebben.

Daarnaast moet worden aangegeven hoe om is gegaan met de betrekking van omwonenden en belanghebbenden bij dit project.

### 10.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, welke het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

### 10.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Wettelijke procedure

In het kader van de wettelijke procedure zal het ontwerp van deze omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken gepubliceerd en ter inzage gelegd worden. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze op de ontwikkeling kenbaar maken.

#### Aanvullende participatie

Vooruitlopend hierop is het traject van (burger)participatie gestart. Op 16 juli 2019 heeft een eerste inloopavond plaatsgevonden. Een verslag van deze avond zal t.z.t. als bijlage worden opgenomen bij dit document. Tevens dient opgemerkt te worden dat er met de directe burens (omwonende en winkeliers) ook een-op-een gesprekken hebben plaatsgevonden. Hierbij zijn de plannen toegelicht en is gevraagd om een reactie. Ook is hierbij aangegeven dat men te allen tijde contact kan opnemen als daar behoefte toe bestaat.

Er is een nota van beantwoording opgesteld naar aanleiding van de participatie die is gepleegd. Deze nota is als bijlage opgenomen.



## BIJLAGEN

De bijlagen die hieronder worden genoemd, zijn niet aan dit document gehecht, maar worden apart aan de aanvraag gekoppeld.

- Bodemonderzoek, Bodem Belang BV, 8-6-2016;
- Aeries-berekening, C. Nelis bouw & ontwikkeling 13-12-2019;
- Nota van beantwoording, C. Nelis bouw & ontwikkeling 02-12-2019;
- Verslag welstandscommissie;
- Schaduwtekeningen;
- Quicksan en def nader vleermuisonderzoek;
- Collegebesluit d.d. 16-02-2021, registratienummer BIC/2020/18838, zaaknummer Z/2020/340526.