

Nieuwbouw 5 appartementen, Rijksstraatweg 23 Heemskerk

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

H. Otten
Rijksstraatweg 23
Heemskerk

E. hamotten@kpnmail.nl

ARCHITECT

Maat architecten BNA
Strevelsweg 700-212
3083 AS ROTTERDAM

T. 010-293 48 80
E. f.knoester@maatarchitecten.nl

Datum: 12-05-2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de naast zijn woonhuis gelegen kavel te bebouwen. Op het perceel zal een appartementengebouw, bestaande uit vijf woonstudio's en een kleine commerciële ruimte worden gerealiseerd. In een later stadium wil de initiatiefnemer er een extra woonlaag met één woonstudio op realiseren. Vandaar dat er over zes appartementen gesproken wordt in de rest van de ruimtelijke onderbouwing. Het gebouw heeft de uitstraling van één flinke vrijstaande woning.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om uw voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Rijksstraatweg 23 te Heemskerk. Het gaat om een planlocatie waarbij aan de Rijksstraatweg er woningen staan en diverse soorten en maten bedrijven.

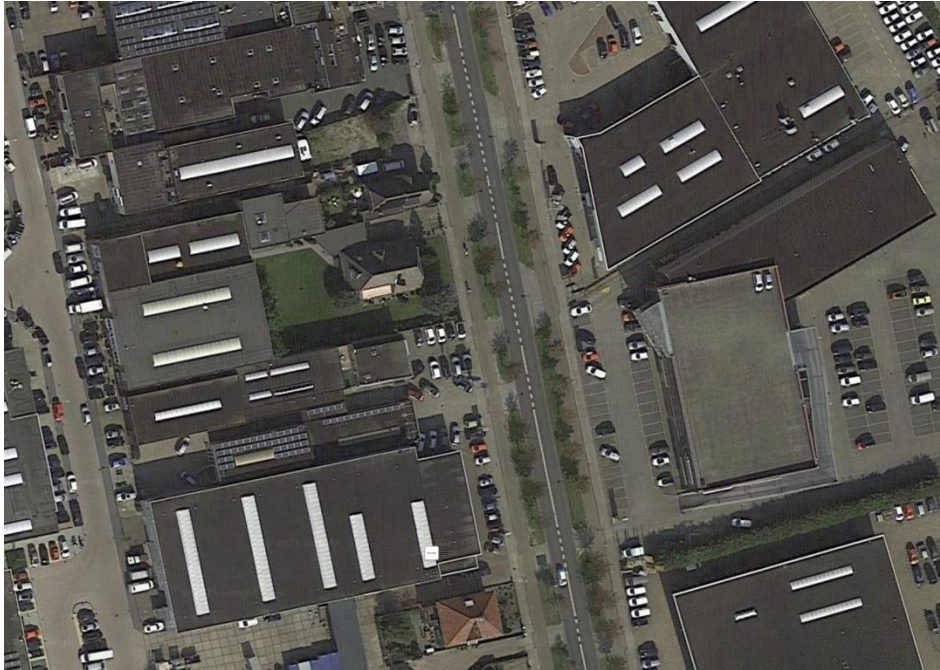
Aan de oostzijde van de Rijksstraatweg bevinden zich veel autoshowrooms, aan de westkant, waar de locatie gelegen is, is er veel meer een mix van wonen en bedrijvigheid.

De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente HEEMSKERK, sectie E, perceel 621. Het is gesitueerd op een deel van het genoemde perceel.

Het plangebied bestaat uit verschillende onderdelen:

- De ontsluiting van de huidige woning Rijksstraatweg 23,
- De paardenweide,
- Het huidige parkeergedeelte met bijbehorende begroeiing, welke momenteel in eigendom is bij de gemeente.

De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 366 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1, luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Heemskerk op 30 mei 2013.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'wonen' en 'tuin'.

De op de plankaart voor Wonen -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van de woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapper': tevens een kapper;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water.

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

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. uitsluitend op inritten voor garages: parkeerplaatsen, mits de inrit voldoende lang is om de auto op eigen erf te kunnen parkeren;
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals inritten en paden.

Strijdig met bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan Houtwegen, Waterwegen en Westertuinen. Het perceel heeft deels de bestemming Wonen-1 en deels de bestemming Tuin-1.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, met daaronder begrepen aan huis gebonden beroepen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water. Hoofdgebouwen dienen daarbij binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het te realiseren gebouw bevindt zich niet binnen het bebouwingsvlak.

De voor Tuin-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, uitsluitend op inritten voor garages: parkeerplaatsen, mits de inrit voldoende lang is om de auto op eigen erf te kunnen parkeren en de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals inritten en paden.

Er wordt geen hoogte genoemd in het bestemmingsplan. Bij het buurpand (Rijksstraatweg 21 A-C) wordt een maximum bouwhoogte genoemd van 9 m, en een goothoogte van 6 m. Het bedrijventerrein kent een maximale hoogte van 10 meter.

Het te realiseren gebouw heeft een maximale hoogte van 12,5 meter.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4'

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4'' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

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

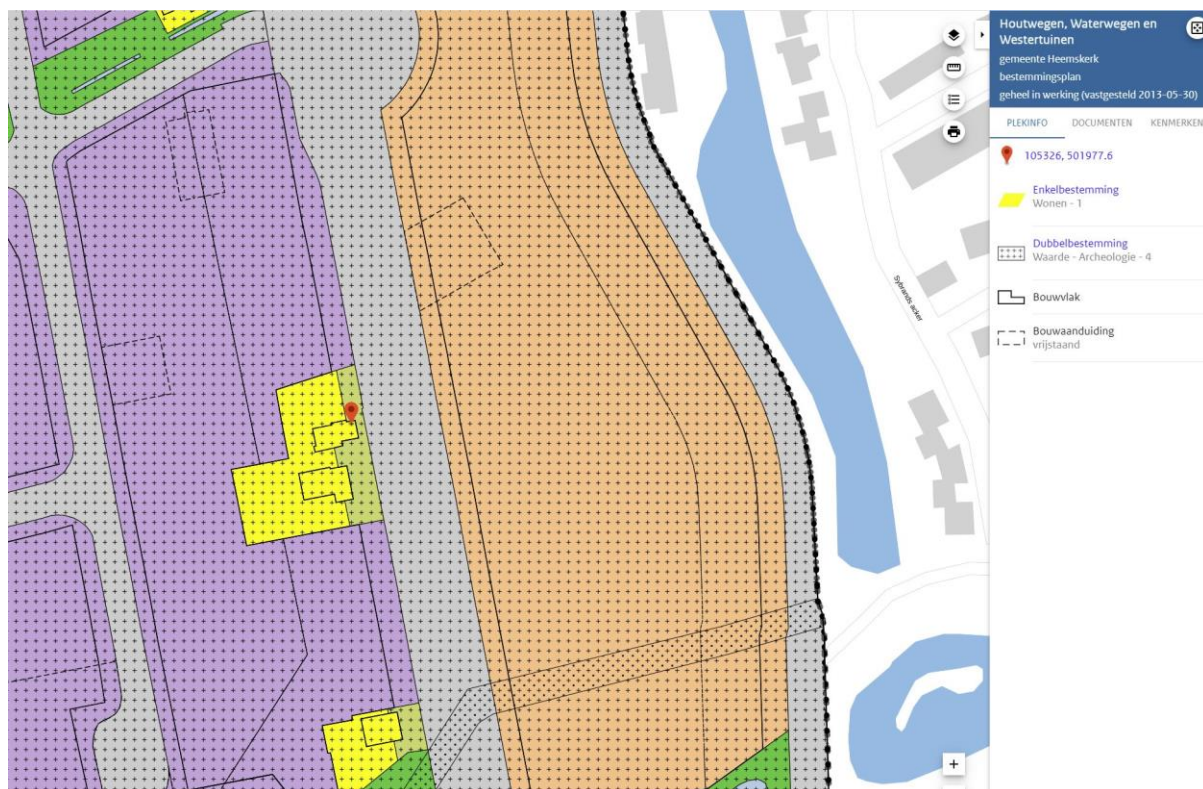
- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. 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;

2. 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;
- c. 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:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

19.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid [19.3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. 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;
- b. 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.



Figuur 2, bestemmingsplan

2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is de kavel naast de woning aan de Rijksstraatweg onbebouwd. Dit wordt nu gebruikt als paardenweide. De strook grond voor de kavel wordt gebruikt als parkeerplaats.

Naast de planlocatie bevinden zich woningen en bedrijven. De planlocatie bevindt zich bij de kruising van de Rijksstraatweg en de Smidse, en bij de kruising met de N197.

Dit zorgt ervoor dat de locatie goed bereikbaar is, met zowel auto als openbaar vervoer.

Voorzieningen als openbaarvervoer verbindingen, horeca en winkelgebied liggen nabij de planlocatie.

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden er een gebouw met 6 woonstudio's gerealiseerd. Het woongebouw wordt op de huidige paardenweide gesitueerd. Het stuk grond dat voor de paardenweide ligt, wat nu in eigendom is van de gemeente, en gebruikt wordt om te parkeren, moet voor deze ontwikkeling nu gebruikt worden voor het parkeren, entree van de woning, fietsen stallen en groen.

De woningen die gerealiseerd worden hebben de uitstraling van één vrijstaande woning. Het pand zelf wordt onderverdeeld in drie lagen, met op de begane grond een commerciële ruimte en één woonstudio, de tweede en de derde laag met twee woonstudio's op een laag, en in een later stadium eventueel een extra laag met één woonstudio. Het gaat om een architectonisch gedetailleerd geheel waardoor het een toevoeging is voor een afwisselende en representatief straatbeeld.



Figuur 3: Mogelijk eindbeeld met 3^e laag

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid. In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- • Rijkswaarden;
- • Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- • Kustfundament;
- • Grote rivieren;
- • Waddenzee en waddengebied;
- • Defensie;
- • Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- • Elektriciteitsvoorziening;
- • Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- • Natuurnetwerk Nederland;
- • Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- • IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- • Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- • Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 6 appartementen, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Het bouwvolume binnen het bestaand bebouwd gebied in Heemskerk wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en er dient derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie NH2050

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Holland is vastgesteld door de Provinciale Staten op 19 november 2018. De hoofdambitie van de provincie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die nu worden gemaakt.

In de omgevingsvisie worden acht thema's geformuleerd met ontwikkelingen in de leefomgeving. Deze thema's zijn klimaat, bodem water en lucht, biodiversiteit, economische transitie, energietransitie, mobiliteit, verstedelijking en landschap.

Daarnaast worden vijf bewegingen beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend;
 2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert;
 3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
 4. Nieuwe energie, benut economische kansen van de energietransitie;
 5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.
- Wonen en werken dient beter met elkaar in overeenstemming gebracht te worden. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. In de metropool regio is er sprake van een snel groeiend aantal inwoners en arbeidsplaatsen. Daarnaast zorgt het Noordzeekanaalgebied voor een concentratie van werkgelegenheid van direct en indirect aan de haven gerelateerde activiteiten. Vanuit het oogpunt de woon-werkafstanden te beperken en de daarbij behorende mobiliteitsinvesteringen, is het wenselijk nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de grote werkconcentraties te realiseren. Dit in combinatie met de aanhoudende vraag naar woningen maakt dat de gewenste ontwikkeling in lijn is met de omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020

De omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland is vastgesteld door de Provinciale Staten op 22 oktober 2020. In de omgevingsverordening worden zijn verschillende verordeningen samengevoegd, om een duidelijk overzicht te geven van de geldende regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water.

De omgevingsverordening bevat regels die gelden voor de gehele provincie. Relevante regels die betrekking hebben op de gewenste ontwikkeling zijn 'Nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voor een 'Nieuwe stedelijke ontwikkeling' geldt dat deze in overeenstemming dient te zijn met de binnen de regio gemaakt afspraken.

Conclusie

Vanuit het provinciale beleid en de provinciale verordening van Noord-Holland zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie

Een thuis voor iedereen, Woonvisie 2025 Beverwijk Heemskerk, februari 2020

<https://irp-cdn.multiscreensite.com/6d023975/files/uploaded/Woonvisie%20Beverwijk%20Heemskerk%202025.pdf>

Prioriteitenlijst voor de komende 5 jaar (2020-2025)

Onze inwoners wonen met veel plezier in Beverwijk, Heemskerk en Wijk aan Zee. Ze wonen in aantrekkelijke wijken met een goede mix aan koopwoningen, sociale- en particuliere huurwoningen, in verschillende prijsklassen. Dit biedt eenieder voldoende doorstroommogelijkheden. Tegelijk behouden we belangrijke doelgroepen zoals starters en de middenklasse. Inwoners zijn zeer te spreken over de uitstraling van zowel hun eigen wijk als van de gemeente als geheel. Onze inwoners zijn tevreden over het toegenomen wooncomfort enerzijds en de lagere energielasten anderzijds. De woningen zijn namelijk geïsoleerd en de eerste stappen voor duurzame energie zijn gezet, waarbij de betaalbaarheid van de energietransitie altijd voorop heeft gestaan. Doordat er veel nieuwe woningen aan de voorraad zijn toegevoegd, voorzien we uitstekend in de behoefte van veel huishoudens. Dat geldt op de eerste plaats voor mensen die hier al woonden, maar ook voor mensen van buiten. Met de nieuwbouw verbetert ook de doorstroming op de woningmarkt. Daarvoor leggen we de nadruk op kwalitatief goede appartementen voor starters en voor oudere huishoudens. We vermeerderen de mogelijkheden voor jonge gezinnen door eengezinswoningen te bouwen, waarbij we op een creatieve manier omgaan met de beperkte ruimte.

Samen met talrijke partners - op het vlak van wonen, welzijn en zorg en de inwoners zelf - verbeteren we de leefbaarheid van onze wijken en kernen. Dat wil zeggen dat de sfeer en het uiterlijk van de woningen en de openbare ruimte sterk opknapt. Onze inwoners zijn tevreden over de uitstraling van hun woonomgeving. De sociale samenhang in wijken en de zelfredzaamheid van inwoners is vooruitgegaan. Mensen met een zorgvraag kunnen mede hierdoor langer zelfstandig blijven wonen.

Heemskerk

Meer variatie in het woningaanbod en in de wijken, dat is waar we ons vizier de komende jaren op richten. We willen woningen toevoegen die nu nog niet of onvoldoende in Heemskerk beschikbaar zijn, en we streven naar een betere doorstroming binnen de eigen wijk. We zetten in op betaalbare woningen voor onze starters op de koopwoningmarkt. We willen dat jongeren in Heemskerk kunnen blijven wonen en hier ook een betaalbare woning vinden; in de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Door het woningaanbod voor starters en jongeren te vergroten, vanzelfsprekend aansluitend bij hun behoeften, behouden we de jonge generatie voor Heemskerk. Tegelijk moet ons woonbeleid goed inspelen op de sterke vergrijzing van Heemskerk. Het aantal ouderen in onze gemeente is nu al relatief hoog en neemt de komende jaren alleen maar toe. We hechten daarom aan nieuwbouw voor senioren, met meer comfort en minder onderhoud. Bestaande woningen komen via doorstroming beschikbaar voor gezinnen. Daarnaast investeren we in de fysieke en sociale woonomgeving voor ouderen en anderen met een zorgvraag. Dat houdt in dat de woonomgeving toegankelijker en veiliger moet worden en dat er goede zorg en ondersteuning is voor degenen die dat nodig hebben.

Het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft samen met de provincie NoordHolland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting we op willen en hoe we hier gezamenlijk aan gaan werken.

[20210120-Bestuursakkoord-Woonakkoord-Zuid-Kennemerland-IJmond-concept-ter-besluitvorming.pdf \(rigo.nl\)](#)

[20210120-Uitvoeringsagenda-Woonakkoord-Zuid-Kennemerland-IJmond-concept-ter-besluitvorming.pdf \(rigo.nl\)](#)

De ontwikkeling aan de Rijksstraatweg 23 vergroot de mix van wooncategorieën aan de Rijksstraatweg, en biedt kans aan de belangrijke doelgroep starters. De woningen zijn duurzaam, wat leidt tot lage energielasten.

De ontwikkeling maakt het mogelijk dat mensen prettig wonen: de woningen zijn betaalbaar, duurzame en energiezuinig. De ontwikkeling maakt het ook mogelijk, door de plaatsing van de lift, dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

3.3.2 Welstandsnota

<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2018-20841/1/bijlage/exb-2018-20841.pdf>

Gebiedsbeschrijving

De Rijksstraatweg is onderdeel van de 'Binnenduinrandroute', die als een langgerekt bebouwingslint langs de binnenduinrand door Kennemerland loopt. Langs de gehele route is er sprake van wisselende bebouwing doch voor het grootste gedeelte kleinschalige vrijstaande bebouwing, wisselend met een agrarisch of een meer stedelijk karakter.

Ter hoogte van de bebouwde kern van Heemskerk is de Rijksstraatweg hoofdzakelijk aan de westzijde bebouwd met overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, al dan niet met kleinschalige bedrijfsfuncties (aan huis). De bebouwing is in de meeste gevallen parallel aan de straat gebouwd, waarbij de rooilijnen onderling variëren. Vrijwel alle bebouwing bestaat hier uit één bouwlaag met een steile zadelpak of een mansardepak.

De kaprichting varieert daarbij van pand tot pand. De meeste bebouwing is opgebouwd in een roodbruine kleur baksteen en afgedekt met gebakken of gesmoorde dakpannen. De gevels zijn doorgaans sterk verticaal of juist horizontaal geleed, en voorzien van traditionele geveldetails. Opvallend is dat bij veel bedrijfjes ingrijpende veranderingen aan de originele gevel hebben plaatsgevonden.

Hierbij zijn het aanbrengen van glazen winkelpuien en grootschalige reclame-uitingen het meest voorkomend. De oostzijde van de Rijksstraatweg is ter hoogte van de bebouwde kern van Heemskerk overwegend bebouwd met grootschalige bedrijfsbebouwing van de bedrijvenboulevard De Waterwegen alsmede een woonwagencentrum en de afsluitende bebouwing van de wijk Waterakkers. Iets noordelijker ligt een geluidswal ter hoogte van de wijk Commandeurs. Ten noorden van de bebouwde kern is de Rijksstraatweg wel aan beide zijden bebouwd. De bebouwingsdichtheid is hier lager, en de bebouwing heeft een overwegend agrarische oorsprong. Verspreid langs de weg liggen boerderijen, schuren en agrarische woningen. Deze zijn doorgaans teruggelegen ten opzichte van de weg gepositioneerd, in de lengterichting van de kavel.

De meeste bebouwing bestaat uit één laag met een steile kap. Kapvorm- en richting variëren per pand. De meeste bebouwing is opgebouwd in een roodbruine kleur baksteen en afgedekt met gebakken of gesmoorde dakpannen. De gevels zijn doorgaans sterk verticaal geleed, en voorzien van een uitbundige traditionele detaillering.

Waardebepaling, ontwikkeling en beleid

De Rijksstraatweg heeft als onderdeel van de Binnenduinrandroute een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Langs de gehele route is vrijstaande bebouwing te vinden, die ter hoogte van de kern het meest verdicht is. De aansluiting van de westelijke randweg ten hoogte van de bedrijvenboulevard zal tot consequentie hebben dat het zuidelijk deel van de Rijksstraatweg aan importantie inboet. De individuele vormgeving van de panden geeft het bebouwingslint een afwisselend en divers beeld. De traditionele detailleringen, die vrijwel overal zijn toegepast, geven de bebouwing een verzorgd en rijk uiterlijk. De individuele wijzigingen aan gevels ten behoeve van winkel- of bedrijfsruimtes doen hier soms afbreuk aan.

Het welstandsbeleid is er hoofdzakelijk op gericht de bestaande diversiteit te behouden.

Welstandscriteria

Algemeen

- *Bebouwing mag geen afbreuk doen aan de herkenbaarheid van de Binnenduinrandroute.*

Ligging in de omgeving

- *Tussenruimtes tussen objecten respecteren.*
- *Ontsluiting en oriëntatie van een gebouw moet altijd gericht zijn op aangrenzende openbare ruimte(s).*

Massa en vorm van het gebouw

- *Maat en schaal moeten worden afgestemd op de belendende bebouwing.*
- *Afzonderlijke gebouwen moeten als zelfstandige eenheid herkenbaar blijven.*
- *Bij (vervangende) nieuwbouw is een hoogwaardige architectuur wenselijk, waarbij het bestaande gerespecteerd wordt.*

Detaillering

- *De gevelopbouw dient gevarieerd te zijn zonder overbodig druk te worden. De gevelopbouw draagt bij aan een kwalitatieve uitstraling.*
- *Bij renovatie en verbouwing dient de oorspronkelijke gevelopbouw te worden gerespecteerd.*
- *Detaillering moet worden uitgevoerd in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig.*
- *Materiaalgebruik wordt bij voorkeur afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving. Hoogwaardige materialen zijn wenselijk.*
- *Materiaal en kleurgebruik worden bij voorkeur afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving*

Er is een preadvies uitgebracht door de welstandscommissie Heemskerk.:Zie ook bijlage 4

Bevindingen commissie:

Er ligt een stedenbouwkundig advies dat parkeren nog opgelost moet worden. Is dit al bekeken door de stedenbouwkundige?

Een deel van het parkeren wordt namelijk opgelost op de kavel van de buurman. Er is weinig ruimte voor het parkeren. De plaatsing leidt er toe dat de entree niet bereikbaar lijkt. De plantoelichter geeft aan dat het parkeren nog een punt van aandacht is. De architect geeft aan dat twee parkeerplaatsen bij de woning horen.

De blindnissen zijn essentieel voor het beeld aan de gesloten gevels.

*Het gebouw is groter, maar het gaat ook om een opwaarderen van het gebied. **Het opknippen van het gebouw is een goede oplossing.***

Het gaat om een versteende omgeving. In de huidige tijd zijn maatregelen tegen hittestress noodzakelelijk. De commissie vraagt om te kijken waar mogelijkheden zijn voor het groen, bijv. met groene grastegels voor het parkeren en enige schaduw met een boom . De architect is het eens met de commissie. Hij geeft aan dat er een ecologisch rapport wordt opgemaakt. Dit zal informatie aan hem geven om het terrein in te richten.

De plantoelichter laat weten dat de gemeente bij dergelijke aanvragen hier ook aandacht om vraagt.

Ze verwacht bij een volgend overleg, daarom graag een terreininrichting bij de aanvraag.

***De commissie gaat met inachtneming van de gemaakte opmerkingen over het parkeren en de inrichting van het terrein met een klimaatgerichte oplossing op hoofdlijnen akkoord.** Ze ziet een definitieve bouwaanvraag met de detaillering, kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet. Hierbij hoort ook de inrichting van het terrein.*

Naar aanleiding van het preadvies zijn de volgende zaken aangepast:

Heldere parkeeroplossing, met een goed bereikbare en duidelijke entree

Een daar waar mogelijk groene inrichting van het plan; halfverharding / boombakken

4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

Door Ecoconsult is op 02-09-2021 veldonderzoek uitgevoerd wat betreft Flora en Fauna (bijlage 1). De quickscan is opgenomen als bijlage. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen beschreven:

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, vanwege het ontbreken van geschikte nestplaatsen in de bebouwing en bomen. Wel biedt het woonhuis en de omliggende woningen geschikte ruimte voor verblijfplaatsen voor huismus en gierzwaluwen onder de dakpannen daken, maar er zullen hier geen werkzaamheden plaatsvinden. Wel hebben de werkzaamheden negatief effect op het mogelijke aanwezige essentieel functioneel leefgebied voor huismus. Wanneer er wordt voldaan aan de eisen om voldoende functioneel

leefgebied te garanderen, wordt de verbodsbepaling Art 3.1 lid 2 zie Tabel 1 van de Wnb niet

overtreden. Nader veldonderzoek is dan niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Indien er geen voldoende maatregelen worden getroffen om voldoende functioneel leefgebied van huismus te garanderen, kan de verbodsbepaling Art 3.1 lid 2 zie Tabel 1 worden overtreden. Nader veldonderzoek is nodig. Als uit het onderzoek blijft dat er functioneel leefgebied van huismus aanwezig en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning te worden aangevraagd. De doorlooptijd van de ontheffingsaanvraag is maximaal 6 maanden. Tevens dienen dan mitigerende maatregelen te worden getroffen, zoals het plaatsen van voorzieningen. Deze dienen aanwezig te zijn tenminste 3 maanden voor de start van het werk. Overige Vogelrichtlijnsoorten met jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden niet tot negatief effecten op potentieel aanwezige voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en tweekleurige vleermuis). Bebouwing is binnen het plangebied afwezig en in de gebouwen rondom het plangebied (waar wel potentie voor verblijfplaatsen zijn) vinden geen werkzaamheden plaats. Hierdoor zullen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 (zie Tabel 1) van de Wnb niet worden overtreden. Nader onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet nodig. Overige Habitatrichtlijnsoorten worden niet verwacht.

Het plangebied is geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Holland een vrijstelling geldt, zoals algemene (spits)muizen, egel, gewone pad en bruine kikker. Nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht en is in Noord-Holland de meldplicht van kracht voor deze soorten. Melding kan worden gedaan op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord12. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect zoveel mogelijk dient te worden voorkomen.

Los van de onderzoeksresultaten, maar als duurzame inrichtingsmaatregel “inclusief bouwen voor vleermuizen en vogels, heeft het de ecologische voorkeur om rekening te houden met de wensen van vleermuizen en vogels in het nieuwe ontwerp. Gebruik bijvoorbeeld inbouwkasten voor vleermuizen en broedvogels binnen het plangebied. Tevens kan worden ingespeeld op te verwachten ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

Aangezien de bestaande haag bij de bestaande woning deels wordt verwijderd, verdwijnt er essentieel leefgebied / wordt essentieel leefgebied aangetast. Er moeten maatregelen getroffen worden en is er een ontheffing nodig voor de werkzaamheden. Er loopt voor de aanpassing voor de Wnb-ontheffing een separaat traject.

4.1.3 Stikstofdepositieberekening

Nieuwe plannen moeten worden beoordeeld worden op de mogelijke stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Om inzicht te krijgen in de mogelijke stikstofdepositie, gaan we in dit rapport in op de afstand van de planlocatie tot Natura 2000-gebieden, de referentiesituatie en de toekomstige situatie. Om de toekomstige situatie te realiseren zal er een realisatiefase zijn welke ook inzichtelijk wordt gemaakt.

Dit onderzoek is uitgevoerd Pronk Bouw/Projectmanagement, zie bijlage 19 en 20.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Noordhollands Duinreservaat op 1,4 kilometer ten westen van het plangebied (zie Afbeelding 11), en heeft verschillende stikstofgevoelige habitats. De werkzaamheden omvatten de aanleg van een klein appartementencomplex bestaande uit 5 studio's en een bedrijfsruimte op de begane grond. De aanlegfase van deze ontwikkeling valt onder de partiële vrijstelling zoals benoemd staat in paragraaf 2.1.1.1. Een nadere toetsing is voor de aanlegfase op het component stikstofdepositie niet nodig. In de gebruiksfase zal er een verkeersaantrekkende werking optreden. Op basis van Tabel 5.54 blijkt dat de maximale effectafstand van de verkeersaantrekkende werking 0,7 km betreft gebaseerd op de aanleg voor 5 rijtjeshuizen in stedelijk gebied. Bij plannen die binnen de in de tabellen genoemde effectafstand liggen geeft een AERIUS-berekening uitsluitend over de depositie in een Natura 2000-gebied. Voor dit project valt de afstand tussen het projectgebied en het Natura 2000 gebied buiten de minimale effectafstand. Daarnaast zal het nieuw te bouwen appartementencomplex gasloos worden gebouwd, waardoor het stikstofvrij zal zijn. Een nadere beoordeling middels de AERIUS-berekening is niet nodig.

Er blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

4.1.4 Conclusie

Voor wat de Flora- en faunaregelgeving loopt er voor de aanpassing voor de Wnb-ontheffing een separaat traject.

Het huidige gebruik levert volgens de berekeningen geen relevante bijdrage op het nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebied Noord-Hollandse Duinreservaat. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. In de bijlage staat een uitdraai van de invoergegevens en resultaten uit AERIUS.

Doordat de kavel in de huidige situatie al bouwrijp is, heeft het bouwrijp maken van het plangebied te Heemskerk geen relevante bijdrage op het nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebied Noord-Hollandse Duinreservaat. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. In de bijlage staat een uitdraai van de invoergegevens en resultaten uit AERIUS.

De gehele bouwfase voor het bouwen van de 5 appartementen en een commerciële plint te Heemskerk heeft geen relevante bijdrage op het nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebied Noord-Hollandse Duinreservaat. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Daarnaast is de aanlegfase vrijgesteld van de Wnbvergunningsplicht. In de bijlage staat een uitdraai van de invoergegevens en resultaten uit AERIUS.

Het toekomstige gebruik levert volgens de berekeningen geen relevante bijdrage op het nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebied Noord-Hollandse Duinreservaat. De berekende depositie voldoet aan de afgeronde grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. In de bijlage staat een uitdraai van de invoergegevens en resultaten uit AERIUS. In geen van de fases wordt de (afgeronde) grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar overschreden.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet. Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- • archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- □ in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- • de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Het bestemmingsplan heeft een dubbelbestemming Archeologie: Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- b. 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:
 1. 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;

2. 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;
- c. 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:
 1. 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;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder boor- en graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk, doordat het voorgenomen initiatief een bouwwerk betreft met een oppervlakte onder de 2500 m².

4.3 Verkeer en parkeren

woningen

4.3.2 Verkeer Verkeer en parkeren

De in-/uitrit voldoet.

De vrijstaande woning heeft een parkeerkengetal van 2,0
Parkeerbehoefte bedraagt $5 \times 0,8 = 4,0$
Commercieel (Webshop): $((31/100) \times 1,0) = 0,4 = 1$
Totaal 5 parkeerplaatsen.

Er zijn 6 parkeerplekken beschikbaar op eigen terrein volgens tekening.

Fiets;
Er worden 6 stallingsplaatsen voor een fiets gerealiseerd.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet er wel beoordeeld worden of de luchtkwaliteit binnen het plangebied voldoende is voor de ontwikkeling. Uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) blijkt dat in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden. Ook bij een maximale invulling van het plan zijn geen overschrijdingen te verwachten. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. onderbouw

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Het verkennend bodemonderzoek zal moeten aantonen of de bodemkwaliteit invloed heeft op de mogelijkheid de gewenste nieuwe ontwikkeling te realiseren. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Op basis van het vooronderzoek kan worden aangenomen dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie naar verwachting niet of slechts in lichte mate is aangetast. De conclusie van het vooronderzoek luidt '(kleinschalig) onverdacht (ONV-NL)'.

Door Beemsterboer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Uit de resultaten van dit verkennend onderzoek blijkt het volgende:

Geconcludeerd wordt dat in de bovengrond zijn lichte verhogingen van lood, zink, som PAK en som PCB's geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater is een lichte verhoging van molybdeen aangetroffen. De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd.

De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.

De verhoogde gehalten van zware metalen in de grond kunnen worden verklaard door de langdurige bewoningsgeschiedenis van het gebied. In deze situatie worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering en verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. De uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt door Landview BV niet noodzakelijk geacht.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

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 Rijksweg (50 km/uur wegen, zonebreedte 200 meter).

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

De berekende geluidsbelasting L_{den} vanwege het verkeer op de Rijksweg bedraagt maximaal 56 dB, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit geldt voor beide verdiepingen met studio's.

Om de geluidsbelasting van 56 dB vast te stellen dient een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder gevoerd te worden.

4.6.2 Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer- en industrielawaai uitgevoerd door Raadgevend ingenieursbureau Metz B.V. (bijlage 5). De locatie ligt binnen de geluidzone van wegverkeer van de Rijksweg.

Voor de betreffende bouwlocatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij de toekomstige geluidsbelastingen, voor het jaar 2032, op de gevels van het geprojecteerde woongebouw zijn bepaald vanwege het toekomstige wegverkeerslawaai van de Rijksweg. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 in deze rapportage en samengevat in de onderstaande tabel 1. De geluidsbelasting op de gevels vanwege het wegverkeerslawaai van de Rijksweg is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB (inclusief aftrek ex art. 110g Wgh) zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Bij overschrijding van de voorkeurswaarde dient onderzoek te worden verricht naar de vereiste geluidswering van de gevelconstructie. Met het onderzoek dient, overeenkomstig afdeling 3.1, artikel 3.3 lid 1 uit het Bouwbesluit 2012, te worden aangetoond met welke bouwkundige maatregelen in de gevelconstructie er een maximaal binnenniveau van 33 dB in de verblijfsgebieden, resp. 35 dB in de verblijfsruimtes kan worden gerealiseerd.

Ten gevolge van het wegverkeersgeluid dient, in de gevels van de geluidsgevoelige ruimten, een akoestisch isolatiepakket te worden aangebracht om de genoemde karakteristieke geluidsweringen te kunnen realiseren. De rapportage geeft een overzicht van de materialen welke minimaal dienen te worden aangebracht, in aanvulling op de, in het bestek opgenomen materialen.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits de gemeente Heemskerk hogere grenswaarden vaststelt en vastlegt in het kadaster.

4.7

Omgevingsveiligheid

Voor de Omgevingsveiligheid is een memo opgesteld, zie bijlage 17. Hieronder een korte samenvatting:

Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- • risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- • vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- • vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Beoordeling:

Een woongebouw betreft een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Er is sprake van Transport gevaarlijke stoffen, meerder inrichtingen die vallen onder het bevi, en geconcludeerd dat planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Rijksstraatweg 23 in Heemskerk.

De memo omgevingsveiligheid is toegevoegd in bijlage 17

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Er is een rapportage opgesteld (zie bijlage 16) Hieronder een samenvatting en conclusie:

Tussen gevoelige bestemmingen (woningen) en hinder veroorzakende functies (bedrijven) moet voldoende afstand zitten. Op basis van de VNG-systematiek Bedrijven en Milieuzonering zal in onderhavig onderzoek beoordeeld worden in hoeverre aan de minimale richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Indien niet aan deze richtafstanden kan worden voldaan, dan zal als volgende stap de geluidemissie van de omliggende bedrijven worden bepaald op basis van de bestaande omgeving. De omliggende bedrijven betreffen type A en B inrichtingen conform het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit betekent dat de (standaard)geluidnormen op woningen van toepassing zijn. Door als uitgangspunt aan te houden dat per bedrijf de maximaal toelaatbare geluidbelasting op bestaande woningen van toepassing is, kan bepaald worden wat de geluidemissie van een bedrijf is. Ter plaatse van de nieuwe woningen kan bepaald worden of aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Indien dit het geval blijkt, is daarmee te motiveren dat de situatie inpasbaar is.

Er is een rapportage opgesteld (zie bijlage 16)

Deze rapportage is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de van toepassing zijnde regelgeving;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitgangspunten van het onderzoek
- in hoofdstuk 4 worden de resultaten beoordeeld;
- in hoofdstuk 5 zijn de samenvatting en de conclusie opgenomen.

Samenvatting en conclusie

Aanleiding voor dit onderzoek is de wijziging op het perceel van Rijksstraatweg 23 in Heemskerk om nieuwe woningen te bouwen. Hier is omgevingsdienst IJmond in eerste instantie niet akkoord gegaan vanwege de korte afstand tot bedrijven, wat de geluidruimte van deze bedrijven kan beïnvloeden. Uit dit geluidonderzoek moet blijken of de nieuwe woningen invloed hebben op de geluidruimte van de bedrijven.

Resultaten

Op basis van de rekenresultaten, waarin de hoogst toegestane geluidemissie op de bestaande omgeving als gevolg van de omliggende bedrijven is meegenomen, blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 53 dB(A)

bedraagt op het nieuwbouwplan. Met deze geluidbelasting wordt de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit van 50 dB(A) overschreden. Een overzicht van de overschrijdingen is te zien in tabel 4.1. Mits aan de voorwaarden van een gevelstructuurcorrectie wordt voldaan, kan alsnog aan de grenswaarden worden voldaan.

Uit de conclusie blijkt dat er mogelijk een beperking kan ontstaan op de omliggende bedrijven, mits bij het bouwplan aan de volgende eigenschappen wordt voldaan, kan een dergelijke beperking echter worden voorkomen indien:

- de geluidabsorptiecoëfficiënt 100% is op het plafond van de eerste verdieping (dat wil zeggen op de onderkant van het balkon aan de tweede verdieping);
- een dichte borstwering (balustrade) met een hoogte van ten minste 1,30 meter, en
- een balkondiepte van 1,60 meter wordt toegepast.

Op basis van bovenstaande voorwaarden kan voor de nieuwbouw (west)gevel een correctie op de geluidbelasting worden toegepast, waardoor de woningen in relatie tot de geluidemissie van omliggende bedrijven inpasbaar zijn.

De aanpassingen zijn op een volgende wijze bouwkundige doorgevoerd:

Absorptie balkon

Voor het plafond van het balkon wordt een geluidsabsorptiecoëfficiënt van 100% geadviseerd. Dat betekent dat een absorptiecoëfficiënt α_W van minimaal 0,9 nodig is. Als materiaal wordt Tekatalan A2 Smarttec van Heradesign toegepast. Dit is een 50 mm dikke constructie bestaande uit 40 mm steenwol en 10 mm houtwolcementplaat. De totale dikte is 50 mm en de α_W -waarde bedraagt 0,95.

Balustrade

De balustrade of borstwering moet 'dicht' zijn. Dat betekent dat het uit een materiaal moet bestaan van minimaal 10 kg/m² en mag niet over grote openingen en of kieren beschikken. Glas is dus een ideaal materiaal hiervoor.

4.9 Kabels en leidingen

Er is een klic-medling uitgevoerd. Op het voorterrein, waar straks geparkeerd wordt, liggen kabels en leidingen. Het voorterrein wordt niet bebouwd, en er wordt niet dieper dan 30 cm gegraven. De inrichting van het voorterrein zal halverharding of verharding zijn. Met in boompotten te verplaatsen bomen.

De klicmelding is toegevoegd in bijlage 2.

4.10. Water

4.10.1 Inleiding

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

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

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

Het beleid voor water is samengevat in de memo 'Omgaan met water'. (zie bijlage 13). Deze memo geeft aan hoe de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorder kwartier, om willen gaan met water in al zijn facetten: regenwater, grondwater, water in sloten en vijvers en gebruikt water. Dit plan geeft richting én laat speelruimte voor nieuwe ontwikkelingen en inzicht en. Kort samengevat willen we onze regio op betaalbare wijze waterrobuust en duurzaam inrichten. Voor dit project wordt draagt de memo aan om het regenwater natuurlijk op te vangen en een bijdrage te geven aan de leefomgeving dragen

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's. *Europa*

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

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de

ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Beoordeling

Op 14 oktober 2021 is de digitale watertoets uitgevoerd (bijlage 6 en 7). Op basis van de gegeven antwoorden concluderen wij dat er een waterbelang is voor de plannen. Er is zogenaamde “korte procedure” op 29-11-2021 aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier..

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11. klimaatadaptatie en energietransitie

De gemeenten Beverwijk en Heemskerk heeft een Klimaatadaptatieplan 2021-2026 “Aanpassen aan extreem weer én de omgeving mooier maken” opgesteld. (bijlage 14) Dit plan geeft een aantal handreikingen zoals het regenwater vast te houden, te vergroenen, en ruimte voor het water te creëren.

In het plan zijn enkele aanbevelingen overgenomen: daar waar mogelijk vergroenen we, er wordt gekozen voor verplaatsbare boom/plant bakken in verband met de kabels en leidingen in de grond. Het regenwater wordt vastgehouden.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken: In de gewenste situatie wordt het leegstaande kavel bebouwd met een appartementengebouw met 5 woonstudio's en een commerciële ruimte.

Locatie: Het plangebied is gelegen aan Rijksweg 23 in Heemskerk.
Het plangebied ligt op circa 1400 meter afstand van een Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Effecten: Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In het bestemmingsplan worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan dient geconcludeerd te worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het wachten is nog op een aantal van deze onderzoeken. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Voor dit bestemmingsplan is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r.-beoordling niet noodzakelijk geacht.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges.

Voor wat betreft planschade heeft de gemeente met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen.

6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar 'Wonen' en het toevoegen van een bouwvlak aan de Rijksstraatweg 23 in Heemskerk voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Noord-Holland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de provincie Noord-Holland en de gemeente Heemskerk. Het initiatief voorziet in maximaal zes nieuwbouwwoningen, waarmee het een bijdrage levert aan zowel het oplossen van de woningnood als de woningdiversiteit in de gemeente Heemskerk. Het initiatief is een architectonisch gedetailleerd geheel en daarmee een toevoeging voor een afwisselend en representatief straatbeeld.

Bijlagen:

- Bijlage 1; Quicksan Flora en Fauna, Ecoresult, 02-09-2021
- Bijlage 2; Klic melding
- Bijlage 3a;
Revisiepakket, Beemsterboer boringen, bemalingen en sonderingen bv, 18-06-2021
- Bijlage 3b;
Fundatieonderzoek, Beemsterboer boringen, bemalingen en sonderingen bv,
29-03-2021
- Bijlage 3c;;
Verkennd bodemonderzoek, Beemsterboer boringen, bemalingen en sonderingen
bv, 18-05-2021
- Bijlage 4; Verslag preadvies welstand: verslag welstand ongetekend Rijksstraatweg 23, 07-06-2021
- Bijlage 5; Akoustisch onderzoek naar de geluidswering van de gevelconstructie voor het nieuw te bouwen woongebouw op de locatie Rijksstraatweg 23 in Heemskerk, ingenieursbureau Metz B.V,15-11-2021.
- Bijlage 6: digitale watertoets
- Bijlage 7; digitale watertoets
- Bijlage 8: vooroverleg omgevingsvergunning, gemeente Heemskerk, 2-06-2021
- Bijlage 9 Memo 'Omgaan met water in Heemskerk, gemeente Heemskerk, 21-04-2021
- Bijlage 10; Advies principeverzoek bouwen van een kantoorruimte en 4 studio's aan de Rijksstraatweg 23 te Heemskerk, omgevingsdiens IJMOND, 17-05-2021
- Bijlage 11: Adviezen vooroverleg: nieuwbouw kantoor met 4 studio's op de verdieping Rijksstraatweg 23, gemeente Heemskerk, ongedateerd
- Bijlage 12: vergunningscheck Digitale watertoets
- Bijlage 13: verbinden met water, weergave van gemeentelijke beleid t.a.v. water
- Bijlage 14 Klimaatadaptatieplan 2021
- Bijlage 15 verslag bewonersparticipatie
- Bijlage 16: bijlage bewonersparticipatie
- Bijlage 17; omgevingsveiligheid, rapport
- Bijlage 18: rap[port milieuzonering

<https://www.hhnk.nl/>
<https://dewatertoets.nl/activity-select>

gemengd stelsel

<https://dewatertoets.nl/?sessionId=a60bca9a-ddfd-43ed-8b8a-10653115f746>